

**STATO MODIFICATO**

**ALLEGATO "B"**

**COMUNE di PONTEDERA**

**Provincia di Pisa**

**Rep. n. \_\_\_\_\_**

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI  
RECUPERO "IL PINO" FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN  
COMPLESSO ABITATIVO DI COHOUSING**

L'anno duemila ..... il giorno ... del mese di ... ,davanti a me Notaio ... senza  
l'assistenza di testimoni avendovi le parti, d'accordo espressamente rinunciato

**SONO PRESENTI**

- Il Comune di Pontedera , p. iva 00353170509, in persona dell'arch. Massimo Parrini, Dirigente del 1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Lavori Pubblici", nato a ... domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, in ordine all'ordinanza sindacale n. ... e autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ... , nel prosieguo indicato come "Comune", da una parte,

**e**

- La signora Monica Baldini nata il ... e residente a ... non in proprio ma nella qualità di legale rappresentate della Casa degli Alberi - Società cooperativa edilizia di abitazione con sede in via Fornace Braccini, 8 Pontedera, della cui

identità personale io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono e stipulano quanto segue.

**PREMESSO CHE**

- La "Casa degli Alberi - Società cooperativa edilizia di abitazione s.r.l." è proprietaria di alcuni terreni e immobili posti all'interno della via vicinale delle Maremme nella frazione de La Rotta, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontedera, in tutto o in parte, dalle particelle n. 5, 12, 45, 46, 47, 57, 59, 61 del foglio n. 28 e al Catasto Fabbricati di detto Comune, dalle part. n. 22, 64, 65 del foglio n. 28 della superficie territoriale complessiva di 20.600,00 mq;
- La società "Casa degli Alberi - Società cooperativa edilizia di abitazione s.r.l." intendendo intervenire sull'area sopra indicata, ha redatto e presentato al Comune di Pontedera, in data 21 novembre 2016 (protocollo Comune di Pontedera n. 41.217/2016), in osservanza a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale vigente, una proposta di piano di recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R. n. 65/2014 in variante al regolamento urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17 marzo 2015;

- detta proposta, previo istruttoria del 3° Servizio "Urbanistica" è stata successivamente integrata in data 8 marzo 2017 (prot. n. 8.722/2017) e poi ancora in data 14 aprile 2017 (prot. n. 13.430/2017);
- il piano di recupero presentato dalla "Casa degli Alberi - Società cooperativa edilizia di abitazione s.r.l." si caratterizza per la realizzazione di un complesso abitativo di *cohousing*. Con il termine *cohousing* si definisce un insediamento abitativo dove l'autonomia dell'abitazione privata si combina con i vantaggi degli spazi comuni destinati all'uso collettivo e alla condivisione tra i *cohousers*. Gli insediamenti di questo tipo sono inoltre contraddistinti dalla progettazione partecipata, dalla gestione collettiva degli spazi in equilibrio tra il livello privato e il livello comune, l'attenzione all'ambiente, la progettazione sostenibile degli edifici con particolare attenzione ai risparmi energetici ed idrici;
- l'Amministrazione Comunale visto la pregevole e interessante proposta ha ritenuto di avviare con deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 5 ottobre 2017 la variante al regolamento urbanistico per l'attuazione del piano di recupero denominato "Il Pino" con contestuale avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica della proposta progettuale;

- si è svolta presso la Regione Toscana in data 23 febbraio 2018 la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 per la valutazione dell'impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato il cui esito favorevole ha determinato l'adeguamento della proposta progettuale presentata in data 21 novembre 2016;
- la Società ha perfezionato in data 4 giugno 2018 (prot. n. 21.562/2018) e in ultimo in data 12 luglio 2018 (prot. n. 263.12/2018) la proposta progettuale alle raccomandazioni espresse dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Pisa in seno alla conferenza di copianificazione e scaturite a seguito della riunione svolta in data 15 giugno 2018 per l'esame degli interessi coinvolti nel procedimento con i Settori e Servizi comunali;
- parallelamente il piano e la variante correlata sono stati sottoposti alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010 in quanto modifica minore al regolamento urbanistico vigente. Con determinazione n. 172 del 13 luglio 2018 l'Autorità Competente in materia di VAS ha decretato di non assoggettare a valutazione ambientale strategica la variante al RU e di condizionare il PdR ai contributi pervenuti dai Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA) agli atti del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;

- Terminato con esito positivo l'esame istruttorio il progetto di piano di recupero con contestuale variante al regolamento urbanistico è stato quindi adottato e approvato con deliberazioni consiliari rispettivamente n. ... del ... e n. ... del ... ai sensi degli artt. 19, 111 e 119 della L.R. n. 65/2014;

Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

#### **Art. 1**

##### **Attuazione del piano di recupero**

L'attuazione del piano di recupero degli immobili posti a Pontedera, raggiungibili dalla via vicinale delle Maremme in frazione La Rotta rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pontedera, in tutto o in parte, dalle particelle nn. 5, 12, 45, 46, 47, 57, 59, 61 del foglio n. 28 e al Catasto Fabbricati di detto Comune dalle part. nn. 22, 64, 65 del foglio n. 28, il tutto per una superficie territoriale complessiva di 20.600,00 mq, avverrà in conformità degli elaborati grafici di progetto facenti parte la deliberazione consiliare n. ... del ... di approvazione redatta ai sensi della L.R. n. 65/2014.

## **Art. 2**

### **Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento.**

In considerazione del fatto che il piano di recupero di iniziativa privata tende all'autosostenibilità dell'insediamento, non saranno realizzati interventi generali di urbanizzazione primaria e secondaria fatto salvo il collegamento all'acquedotto e alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, secondo le particolari specifiche tecniche fornite dagli Enti gestori, che saranno a totale carico del soggetto attuatore, ancorché le opere siano da realizzare fuori dal comparto. In alternativa e/o in aggiunta all'estensione dell'acquedotto, il proponente potrà dotare l'insediamento di un pozzo ad uso domestico secondo le procedure normative vigenti.

La sistemazione della viabilità d'accesso all'insediamento dalla via vicinale delle Maremme sarà realizzata, previo assenso dei fondi latitanti serviti dalla strada vicinale, a cura e spese della società "Casa degli Alberi - Società cooperativa edilizia di abitazione s.r.l.", con le modalità e le caratteristiche che saranno prescritte dall'Amministrazione Comunale all'atto del rilascio del permesso di costruire e comunque preservandone i caratteri di strada podereale. La sistemazione della strada vicinale dovrà comprendere altresì la realizzazione di una piazzola di sosta

e di scambio a servizio della via vicinale ad uso pubblico delle Maremme.

### **Art. 3**

#### **Modalità di presentazione del progetto e di rilascio del permesso di costruire relativo ai fabbricati. Contributi concessori e contributo straordinario.**

L'intervento da realizzare dovrà rispettare il contesto rurale e il contenuto grafico e tecnico degli elaborati facenti parte la deliberazione di approvazione, nonché le norme tecniche di attuazione del R.U. di carattere generale e specifiche del piano di recupero e di tutte le disposizioni di legge vigenti in materia. Il progetto dovrà essere presentato secondo le disposizioni regolamentari stabilite dalla Amministrazione Comunale. Qualora il titolo edilizio sia presentato da persona, fisica o giuridica, diversa dalla società ""Casa degli Alberi - Società cooperativa edilizia di abitazione s.r.l.", all'istanza dovrà essere allegata dichiarazione autenticata dalla quale risulti che il richiedente abbia preso visione della presente convenzione e che si obblighi a rispettarla in ogni sua parte. La destinazione d'uso degli edifici è residenziale; potranno essere ammesse destinazioni d'uso compatibili con la residenza, purché non in contrasto con le norme di R.U.. I contributi necessari per il rilascio del titolo abilitativo saranno determinati e corrisposti all'atto del rilascio del permesso di costruire, secondo il dettato delle

norme vigenti ivi compreso il contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 6 giugno 2001, n. 380. Con atti successivi potranno essere disciplinate le attività e l'uso d'interesse pubblico di alcune aree ed immobili previsti nel comparto ed eventuali relativi sgravi a valere sugli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 4**

#### **Definizione delle aree da cedere per il soddisfacimento degli standard urbanistici. Cessione di area destinata a servizio della strada vicinale delle Maremme.**

In osservanza delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti, il proponente si impegna a realizzare e cedere gratuitamente al Comune la seguente superficie:

- area per attrezzature e servizi di cui alle lettere a) e b) del art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 per almeno 234 mq.

Considerato il contesto rurale dell'insediamento, l'area da cedere per il soddisfacimento degli standard urbanistici potrà essere adibita ad orto sociale/didattico. Per la manutenzione dell'area ad orto è consentita la realizzazione di un manufatto accessorio con le caratteristiche costruttive e



dimensionali previste per gli annessi agricoli dal regolamento urbanistico vigente. Il proponente si impegna altresì a realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale:

- area da destinare a piazzola di sosta e di scambio a servizio della strada vicinale ad uso pubblico delle Maremme per almeno 195 mq.

Le suddette aree così come realizzate, dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale prima della dichiarazione di fine lavori dei fabbricati da realizzare con il piano di recupero. La manutenzione delle suddette aree competerà in perpetuo al Proponente ed ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Tale obbligo dovrà essere esplicitamente trasferito agli acquirenti subentranti delle aree edificabili, degli immobili o parti di essi e contenuto, quale condizione irrinunciabile, nei conseguenti e successivi atti di cessione.

#### **Art. 5**

##### **Rispetto degli obblighi della convenzione da parte di terzi**

La società "Casa degli Alberi - Società cooperativa edilizia di abitazione s.r.l." si obbliga ai terzi acquirenti dei fabbricati o parte di esso, una volta terminato, al momento della stipula di ogni atti di trasferimento della relativa proprietà l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione di sottomissione nei

confronti del Comune di Pontedera per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nella presente convenzione, con la clausola che, ove tale obbligo non venga assolto dal Proponente, ciò comporterà l'applicazione da parte del Comune a carico del Proponente e, successivamente, ai loro aventi causa, di una sanzione pecuniaria ablativa di 500,00 euro ogni volta che sarà accertata una violazione di tale obbligo. Il proponente si obbliga altresì ad inserire negli atti di cessione la clausola che prevede la tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale del trasferimento medesimo con l'indicazione delle generalità e del domicilio degli aventi causa.

#### **Art. 6**

##### **Oneri relativi alla stipula della convenzione**

Tutte le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente convenzione saranno a carico del Proponente. Anche le spese per la dimostrazione dell'effettiva proprietà e disponibilità delle aree da cedere, ai relativi frazionamenti e certificazioni catastali, e a quant'altro occorra per la stipula sia della convenzione che degli atti di cessione al Comune saranno a carico del proponente.

**Art. 7**

**Foro competente**

Le controversie che dovessero sorgere nell'interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Pisa.