



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilaquindici e questo giorno ventinove del mese di aprile alle ore 21,00, in seconda convocazione, nella sala consiliare di Via Due Giugno, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione ordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **19**

del

29.04.2015

OGGETTO: URBANISTICA - Zona di P.R.G. "53CF1" – Variante al piano di lottizzazione di iniziativa privata in Via Cherubini approvato con deliberazione n. 92/CC/04 – Proprietà Cantini Franco ed altri - Adozione ed approvazione schema di convenzione.

Sono presenti, dei n. 16 consiglieri assegnati al Comune, n. 13 come segue:

Latini Denise
Furiosi Yuri
Neri Iury
Arzilli Eliano
Santini Moreno
Lombardo Giuseppe
Dogali Sara
Renzi Romina

Presenti	Assenti
	X
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	

Biotti Margherita
Ghelli Tiziano
Cibecchini Fabio
Chimenti Filomena
Spera Franco
Ciampolini Filippo
Masini Lucia
Palazzo Eliseo

Presenti	Assenti
X	
X	
	X
X	
X	
X	
X	
	X
X	
X	

Ed il Sindaco *Cucini Giacomo*

PRESIEDE il Sig. Lombardo Giuseppe

PARTECIPA il Segretario Generale Dott. Danilo D'Aco, incaricato della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Neri – Cibecchini - Palazzo

ASSESSORI PRESENTI: Francesco Dei - Jacopo Arrigoni - Francesca Pinochi - Clara Conforti

OMISSIS

Sono usciti i consiglieri Latini – Cibecchini – Masini.

Sono presenti, conseguentemente, n.14 componenti il Consiglio Comunale.

(N. 19)

OGGETTO: URBANISTICA - Zona di P.R.G. "53CF1" – Variante al piano di lottizzazione di iniziativa privata in Via Cherubini approvato con deliberazione n. 92/CC/04 – Proprietà Cantini Franco ed altri - Adozione ed approvazione schema di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto: "URBANISTICA - Zona di P.R.G. "53CF1" – Variante al piano di lottizzazione di iniziativa privata in Via Cherubini approvato con deliberazione n. 92/CC/04 – Proprietà Cantini Franco ed altri - Adozione ed approvazione schema di convenzione.";

VISTI gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi dell'Art. 49 del Decreto Legislativo N. 267 del 18.08.2000 dal Responsabile del Settore in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Finanziario e Interni in ordine alla regolarità contabile;

Con votazione espressa peralzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 14
VOTANTI	n. 14
VOTI FAVOREVOLI	n. 14
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

Premesso che:

con deliberazione n. 30/CC del 28/04/2004 venne adottato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo all'area posta in Via Cherubini - sottozona "53CF1" di P.R.G. - per l'edificazione di un terreno a destinazione mista residenza-commercio, il tutto in conformità al Piano Regolatore Generale all'epoca vigente;

con deliberazione n. 92/CC del 30/09/2004 detto Piano venne approvato in via definitiva e lo stesso è divenuto esecutivo con la pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 49 del 07/12/2004;

in data 10/12/2007 è stata sottoscritta la convenzione di attuazione con atto Notaio Bartoletti di Certaldo rep. n. 25000 racc. n. 9554 e contestualmente, con atto rep. n. 25001 racc. n. 9555 di pari data, sono state cedute le aree destinate ad opere di urbanizzazione;

con determinazione dirigenziale n. 810/224 del 24/12/2013 è stato approvato il certificato di regolare esecuzione della 1^a fase delle opere di urbanizzazione;

con determinazione dirigenziale n. 171 del 09/04/2014 è stato approvato, con prescrizioni, il collaudo tecnico finale della 2^a fase relativamente allo stralcio funzionale approvato con deliberazione n. 40/GC/14;

Dato atto che:

l'approvazione del Regolamento Urbanistico, avvenuta con deliberazione n. 105/CC del 20/12/2010, classifica l'area di intervento come sottozona "B3.appr.6" (zona di ambiti urbani a progettazione unitaria in corso di attuazione);
al fine di un migliore utilizzo e fruizione delle aree la proprietà ha deciso di proporre una variante prevedendo una riduzione della volumetria complessiva edificabile e conseguente redistribuzione interna dei lotti con lo spostamento del verde pubblico in prossimità della proprietà comunale, nonché l'adeguamento alla viabilità risultante dai nuovi strumenti urbanistici attraverso l'inserimento di una porzione di rotonda prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
in data 05/02/2014, prot. n. 2089 (prat. n. 041/2014) i Sigg.ri (

attuali proprietari dei terreni ricompresi nell'area di intervento, hanno presentato l'istanza di variante al Piano di Lottizzazione già approvato per le motivazioni sopra riportate;

l'ambito di intervento è costituito da terreni in parte di proprietà dei lottizzanti, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 39 particelle 862 (in parte), 1190, 1191, 1192, 1193, 1195, 1198, 1199, 1200, 1300 (in parte), 1202, 1204, 1205 e 1187 (in parte), e in parte di proprietà del Comune di Certaldo, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 39 particelle 1188, 1189, 1194, 1197, 1208, 1210 e 1203;

la suddetta variante prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, da eseguirsi in parte su aree di proprietà dei lottizzanti e in parte su terreni di proprietà comunale;

la modifica proposta comporta una progettazione dell'area più funzionale rispetto a quanto previsto nel piano originario, consentendo, grazie alla cessione di nuove aree fuori comparto, il futuro completamento della viabilità verso via Cherubini;

la previsione di nuove e diverse opere di urbanizzazione comporta necessariamente una revisione delle aree oggetto di cessione all'A.C.; conseguentemente ulteriori aree saranno cedute al Comune mentre altre, già cedute con il richiamato atto Bartoletti del 10/12/2007, saranno retrocesse gratuitamente ai precedenti proprietari in quanto non più destinate ad opere di urbanizzazione;

Preso atto che la parte edificata ricadrà prevalentemente in ambito territoriale classificato come area a pericolosità idraulica moderata (PII) nell'ambito del Piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico, approvato con DPCM 06.05.2005 ed aggiornato con Decreto del Segretario Generale n. 62 del 03.09.2012, e che gli interventi risultano compatibili con il suddetto Piano per gli stralci ad oggi approvati;



Preso atto che la Commissione Urbanistica, in data 10/02/2014, ha espresso parere favorevole alla variante al Piano di Lottizzazione a condizione che fossero rispettate alcune prescrizioni e che fossero integrati alcuni documenti;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 18/03/2015, prot. n. 4502;

Preso atto che, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, il piano non è soggetto a VAS né a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art 5 bis della L.R. 10/2010;

Visto l'art. 104 della L.R. 65/14 avente ad oggetto "Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi. Regolamento" che prevede l'emaneazione di un nuovo regolamento che disciplini, tra l'altro, il deposito delle indagini geologico tecniche;

Visto altresì l'art. 245 della medesima L.R. 65/14 in base al quale, fino all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della nuova legge, restano in vigore quelli emanati in attuazione della precedente L.R. 1/05;

Preso atto dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05, delle indagini geologico-tecniche corredate dalle prescritte certificazioni, consegnate a mano in data 17/04/2015 con nota di accompagnamento prot. n. 6085 del 14/04/2015, per le quali il Genio Civile ha comunicato il numero di deposito (n. assegnato 3214 del 20/04/2015);

Dato atto della certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche a firma del Geol. Simone Fiaschi e delle certificazioni di adeguatezza degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini a firma dell'Ing. Patrizio Lisi e del P.I. Roberto Bandinelli;

Preso atto che il Piano di Lottizzazione è definito Piano Attuativo per cui si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 107 e seguenti della L.R. 65/14;

Ritenuto necessario condizionare la realizzazione del Piano di Lottizzazione in oggetto alla stipula di una convenzione, come prescritto nell'art. 115 della L.R. 65/14, che disciplini i complessi rapporti patrimoniali e finanziari fra il Comune ed i lottizzanti;

Esaminati gli elaborati tecnici presentati, predisposti dai richiedenti e modificati ed integrati a seguito del parere della Commissione Urbanistica e delle richieste del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico;

Visti:

la L.R. 10/11/2014, n. 65 e succ. mod. ed integr.;

il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico adottato con deliberazione n. 58/CR del 2 luglio 2014;

il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione n. 1/CP/2013;

il vigente Regolamento Urbanistico;

Dato atto:

della conformità del presente Piano di Lottizzazione al Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 3/CC del 16/02/2004 ed approvato con deliberazioni n. 57/CC del 29/06/2005;

della conformità del presente Piano di Lottizzazione al Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione n. 49/CC del 22/04/2009 ed approvato con deliberazioni n. 66/CC del 29/07/2010 e n. 105/CC del 20/12/2010 e successiva variante n. 3 adottata con deliberazione n. 11/CC del 07/04/2014 ed approvata con deliberazione n. 79/CC del 27/11/2014;

che il Piano di Lottizzazione in oggetto risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti ed è coerente con gli atti di pianificazione territoriale sovracomunali;

del rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 107 e seguenti della L.R. 65/14;

della verifica di non riduzione degli standard di cui all'art. 39, comma 17, del Regolamento Urbanistico;

DELIBERA

1) di adottare, ai sensi degli artt. 107 e seguenti della L.R. 65/14, la variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 92/CC/04 relativo ai terreni descritti in premessa ed indicato in n. 23 elaborati come di seguito dettagliato:

- 1) Relazione tecnico-urbanistica;
- 2) Norme Tecniche di Attuazione;
- 3) Verifica art. 109 della L.R. 65/14;
- 4) Elenco particelle già cedute al Comune - Elenco particelle di proprietà comunale da cedere ai lottizzanti - Elenco nuove particelle da cedere al Comune;
- 5) Computo metrico estimativo;
- 6) Tav. 1 - Stato di progetto - stralcio di PRG, estratto di mappa, RU, superfici;
- 7) Tav. 2 - Stato concessionato - planimetria di progetto;
- 8) Tav. 3 - Stato sovrapposto - planimetria di progetto;
- 9) Tav. 4 - Stato di progetto - planimetria di progetto, sez. ambientali, calcoli;
- 10) Tav. 5 - Stato di progetto - particolari opere di urbanizzazione (verde P.A.);
- 11) Tav. 6 - Stato di progetto - planimetria di progetto e sezioni - tipologie;
- 12) Tav. 7 - Stato di progetto - Urbanizzazione primaria - impianti, particolari;
- 13) Tav. 8 - Stato di progetto - Urbanizzazione primaria - canalizzazione telecom;
- 14) Tav. 9 - Stato di progetto - Urbanizzazione primaria - canalizzazione enel;
- 15) Tav. 10 - Stato di progetto - Urbanizzazione primaria - metanodotto;
- 16) Tav. 11 - Stato di progetto - Verifica art. 39 del R.U.;
- 17) Tav. 12 - Stato di progetto - Verifica sup. permeabili;
- 18) Tav. 13 - Stato di progetto - Planimetrie abbattimento barriere architettoniche;
- 19) Progetto ampliamento impianto elettrico di illuminazione pubblica - Relazione tecnica;
- 20) Progetto ampliamento impianto elettrico di illuminazione pubblica - Calcoli illuminotecnici;
- 21) Progetto ampliamento impianto elettrico di illuminazione pubblica - Computo metrico estimativo;
- 22) Progetto ampliamento impianto elettrico di illuminazione pubblica - Tav. 1 Pianta area esterna;
- 23) Indagini geologiche di supporto;

2) di disporre la retrocessione di parte dei terreni ceduti dai lottizzanti al Comune di Certaldo con atto Notaio Bartoletti del 10/12/2007 rep. n. 25001 racc. n. 9555, e non più destinati ad opere di urbanizzazione come segue:

- foglio di mappa 39 - porzione della particella 1189 di mq. 1245,00 circa.
- foglio di mappa 39 - porzione della particella 1197 di mq. 368,00 circa, identificata con la lettera A nell'allegato 4 della delibera
- foglio di mappa 39 - porzione della particella 1197 di mq. 47,00 circa, identificata con la lettera B nell'allegato 4 della delibera
- foglio di mappa 39 - particella 1188 di mq. 528,00 circa
- foglio di mappa 39 - particella 1194 di mq. 76,00 circa
- foglio di mappa 39 - particella 1203 di mq. 2,00 circa

Le suddette aree saranno retrocesse ai precedenti proprietari (o ai legittimi eredi dei precedenti proprietari) intervenuti nell'atto Bartoletti sopra citato;

3) di approvare lo schema di convenzione di seguito riportato;

4) di conferire al Responsabile di P.O. del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico tutti i poteri necessari per la sottoscrizione della seguente convenzione nonché per intervenire alla stipula degli atti notarili che si renderanno necessari per acquisire le aree da cedersi secondo detta convenzione ivi compreso quello di meglio descrivere i beni nella loro ubicazione, consistenza, confini e dati catastali anche ad integrazione e rettifica dei dati sopra indicati, pattuire eventuali prezzi o valori da dichiarare ai fini fiscali, determinare patti e condizioni



di contenuto reale ed obbligatorio e consentire volture e trascrizioni con conseguente rinuncia alle eventuali ipoteche legali;

- 5) di porre a carico dei lottizzanti tutte le spese catastali, notarili e consequenziali dell'atto di convenzione e degli ulteriori atti che dovranno essere stipulati in esecuzione di quanto convenuto;
- 6) di dare atto che in alternativa alla presentazione di nuove polizze fidejussorie i lottizzanti potranno adeguare negli importi e nella scadenza quelle già in possesso dell'Amministrazione Comunale;
- 7) di precisare che la convenzione che verrà stipulata secondo lo schema di seguito riportato sostituirà quanto già sottoscritto con atto a rogito Notaio Bartoletti rep. n. 25000 racc. n. 9554 del 10/12/2007;

SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CERTALDO ED I SIGG.RI CANTINI FRANCO, CANTINI FRANCA, CANTINI ALBERTO, CANTINI ANNA MARIA, CANTINI GRAZIA, BOSCHINI RENZO, CRIACHI CARLA, MAGAZZINI ROSANNA, SANTINI SILVIA, SANTINI LUCIA, CECCHI ANDREA (in qualità di amministratore delegato della "Bruno Cecchi spa"), PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'AREA POSTA IN CERTALDO VIA L. CHERUBINI - ZONA "53CF1" DI P.R.G. MISTA RESIDENZA-COMMERCIO AI SENSI DELLA L.R. 10/11/2014, n. 64.

L'anno duemila _____ (_____) addì _____ del
mese di _____, avanti a me Dott. _____, si
costituiscono i Sigg.ri:

1) _____
il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Architetto Funzionario Responsabile di P.O. del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico del Comune di Certaldo (C.F. 01310860489);

2) _____

3) (_____

4) _____

5) (_____

6) (_____

7) _____

8) _____

9) _____

10) _____

11) _____

12) _____

13) (_____



124A di

persone della cui identità io Dott. _____ sono personalmente certo, dei quali avendone i requisiti di legge, rinunciano, d'accordo fra loro e con il mio consenso, alla assistenza dei testimoni per il presente atto.

Premesso che intervengono ed agiscono:

a) il Sig. Carlo Vanni, Architetto, Responsabile di P.O. del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico, autorizzato ad intervenire in legittima rappresentanza del COMUNE DI CERTALDO;

b) i Sigg.ri Cantini Franco, Cantini Franca, Cantini Alberto, Cantini Anna Maria, Cantini Grazia, Boschini Renzo, Criachi Carla, Magazzini Rosanna, Santini Silvia, Santini Luca e Cecchi Andrea, in qualità di amministratore delegato della "Bruno Cecchi spa", quali proprietari dei terreni da lottizzare;

Premesso inoltre :

- che il P.R.G. vigente nel nostro Comune è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 393 del 19/12/1987 ed approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 280 del 18/09/1990 e che nel corso degli anni sono state approvate varianti generali con successivi atti;
- che, in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Certaldo, l'edificazione delle aree di cui trattasi è subordinata alla approvazione di un piano di lottizzazione;
- che il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione n. 105/CC del 20/12/2010, classifica l'area di intervento come sottozona "B3.appr.6" (zona di ambiti urbani a progettazione unitaria in corso di attuazione);
- con deliberazione n. 30/CC del 28/04/2004 venne adottato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo all'area posta in Via Cherubini - sottozona "53CF1" di P.R.G. - per l'edificazione di un terreno a destinazione mista residenza-commercio, il tutto in conformità al Piano Regolatore Generale all'epoca vigente;
- con deliberazione n. 92/CC del 30/09/2004 detto Piano venne approvato in via definitiva e lo stesso è divenuto esecutivo con la pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 49 del 07/12/2004;
- in data 10/12/2007 è stata sottoscritta la convenzione di attuazione con atto Notaio Bartoletti di Certaldo rep. n. 25000 racc. n. 9554 e contestualmente, con atto rep. n. 25001 racc. n. 9555, sono state cedute le aree destinate ad opere di urbanizzazione;
- che i Sigg.ri C



attuali proprietari dei terreni ricompresi nell'area di intervento, con istanza presentata in data 05/02/2014, registrata al n. 2089 di Protocollo Generale (prat. n. 041/2014), hanno richiesto l'approvazione di una variante al piano di lottizzazione già approvato prevedendo essenzialmente una riduzione della volumetria complessiva edificabile e conseguente redistribuzione interna dei lotti con lo spostamento del verde pubblico in prossimità della proprietà comunale e l'inserimento di una porzione di rotatoria già prevista nel vigente Regolamento Urbanistico;

- che l'area di intervento ricomprende terreni di proprietà dei lottizzanti, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 39 particelle 862 (in parte), 1190, 1191, 1192, 1193, 1195, 1198, 1199, 1200, 1300 (in parte), 1202, 1204, 1205 e 1187 (in parte), e di proprietà del Comune di Certaldo, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 39 particelle 1188, 1189, 1194, 1197, 1208, 1210 e 1203;

Le suddette complessive aree figurano distinte dai numeri particellari nella planimetria catastale in scala 1:500 allegata sotto la lettera _____ che è riconosciuta conforme all'estratto autentico di Mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio;

- che la volumetria massima edificabile è di mc 15.245,00;
- che il piano di lottizzazione di cui trattasi, redatto e firmato dai tecnici progettisti P.I. Roberto Bandinelli, iscritto al Collegio dei Periti Industriali di Firenze con il n. 690, e Ing. Patrizio Lisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze con il n. 4709, prevede un intervento di nuova costruzione di edifici a destinazione mista residenziale-commerciale, suddivisi in dieci lotti, ed è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnico-urbanistica;
- 2) Norme Tecniche di Attuazione;
- 3) Verifica art. 109 della L.R. 65/14;
- 4) Elenco particelle già cedute al Comune - Elenco particelle di proprietà comunale da cedere ai lottizzanti - Elenco nuove particelle da cedere al Comune;
- 5) Computo metrico estimativo;
- 6) Tav. 1 - Stato di progetto - stralcio di PRG, estratto di mappa, RU, superfici;
- 7) Tav. 2 - Stato concessionato - planimetria di progetto;
- 8) Tav. 3 - Stato sovrapposto - planimetria di progetto;
- 9) Tav. 4 - Stato di progetto - planimetria di progetto, sez. ambientali, calcoli;
- 10) Tav. 5 - Stato di progetto - particolari opere di urbanizzazione (verde P.A.);
- 11) Tav. 6 - Stato di progetto - planimetria di progetto e sezioni - tipologie;
- 12) Tav. 7 - Stato di progetto - Urbanizzazione primaria - impianti, particolari;
- 13) Tav. 8 - Stato di progetto - Urbanizzazione primaria - canalizzazione telecom;
- 14) Tav. 9 - Stato di progetto - Urbanizzazione primaria - canalizzazione enel;
- 15) Tav. 10 - Stato di progetto - Urbanizzazione primaria - metanodotto;
- 16) Tav. 11 - Stato di progetto - Verifica art. 39 del R.U.;
- 17) Tav. 12 - Stato di progetto - Verifica sup. permeabili;
- 18) Tav. 13 - Stato di progetto - Planimetrie abbattimento barriere architettoniche;
- 19) Progetto ampliamento impianto elettrico di illuminazione pubblica - Relazione tecnica;
- 20) Progetto ampliamento impianto elettrico di illuminazione pubblica - Calcoli illuminotecnici;
- 21) Progetto ampliamento impianto elettrico di illuminazione pubblica - Computo metrico estimativo;

- 22) Progetto ampliamento impianto elettrico di illuminazione pubblica – Tav. 1
Pianta area esterna;
- 23) Indagini geologiche di supporto;
- che sottoposto il progetto stesso all'esame della Commissione Urbanistica in data 10/02/2014 ha ottenuto parere favorevole a condizione che fossero rispettate alcune prescrizioni e che fossero integrati alcuni documenti;
 - che gli interessati hanno prodotto tutte le integrazioni richieste in data 18/03/2015, prot. n. 4502;
 - che il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a totale cura e spese dei soggetti attuatori ed a scomputo degli oneri da realizzare in parte su area di proprietà dei lottizzanti da cedere al Comune di Certaldo (rappresentata al foglio di mappa 39 porzione delle p.lle 862, 1300 e 1187) e in parte su area già ceduta al Comune di Certaldo con atto Notaio Bartoletti del 07/12/2012 sopra richiamato (rappresentata al foglio di mappa 39 p.lle 1208 e 1210 e porzione della 1197);
 - che le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono d'importo inferiore alla soglia comunitaria e, pertanto, ai sensi del D.L. 201/2011 convertito nella L. 214/2011, non trova applicazione il D.Lgs. 163/2006;
 - che con deliberazione consiliare n. _____ del _____ è stata adottata la variante al Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione, nonché lo schema della convenzione medesima e con successiva deliberazione consiliare n. _____ del _____ detta variante al Piano di Lottizzazione è stata approvata in via definitiva;
 - che le citate deliberazioni sono divenute esecutive ai sensi di legge e pienamente efficaci a seguito della pubblicazione sui B.U.R. della Regione Toscana rispettivamente n. _____ del _____ e n. _____ del _____;
 - che il Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione, offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree interessate all'intervento, nel rispetto del R.U. e delle leggi vigenti;

Tutto ciò premesso e confermato i richiedenti, in esecuzione di quanto fin qui convenuto, mentre si impegnano a realizzare il Piano di Lottizzazione nel pieno rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante, accettano, anche per i loro successori ed aventi causa, quanto di seguito viene precisato:

ART. 1 – Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione che sostituisce integralmente quanto precedentemente stipulato tra i soggetti attuatori ed il Comune di Certaldo per gli interventi di urbanizzazione delle aree in premessa.

ART. 2 – Modalità attuative del Piano di Lottizzazione

L'attuazione del Piano avverrà tramite Permessi di Costruire da redigersi in conformità alla variante al Piano di Lottizzazione adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

ART. 3 – Opere di Urbanizzazione

I soggetti attuatori si obbligano per sé e per i loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) cedere gratuitamente al Comune di Certaldo un'area di mq. 2.503,00 (salvo variazioni derivanti dai frazionamenti catastali) da destinare a opere di urbanizzazione, come

meglio evidenziato nella tav. 1, nella tav. 5 e nell'elaborato denominato "Elenco particelle già cedute al Comune - Elenco particelle di proprietà comunale da cedere ai lottizzanti - Elenco nuove particelle da cedere al Comune", nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444 del 02.04.1968 e dalle previsioni del Piano Attuativo; tale area dovrà essere ceduta al Comune con autonomo atto da formalizzare contestualmente alla stipula della presente convenzione;

- b) eseguire direttamente a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo come sommariamente indicato negli elaborati grafici allegati al piano (realizzazione della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale oltre ai parcheggi e al verde pubblico). Tali opere verranno realizzate sull'area di cui al punto a) che precede nonché sull'area già di proprietà comunale indicata al punto 13) delle premesse che, a tal fine, rimarranno in detenzione dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale delle opere ivi previste;
- c) cedere al Comune, senza alcun corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate direttamente descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;
- d) ritirare, entro 6 mesi dalla firma della presente convenzione, il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, all'uopo tempestivamente assentito dal Comune;
- e) realizzare tali opere secondo i progetti approvati e nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- f) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- g) far eseguire, a propria cura e spese, il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 10;
- h) versare (se dovuti) gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio come previsto al successivo art. 9;
- i) versare gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, secondo gli importi risultanti dall'applicazione delle tariffe ai sensi della L.R. 65/14 e della deliberazione n. 29/CC del 28/03/2000 e successivi aggiornamenti, al rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi privati previsti nel piano;
- j) assumere a proprio carico gli oneri necessari per allacciare la zona alla rete dei pubblici servizi;
- k) assumere a proprio carico le obbligazioni di garanzia dei diritti dei vicini e di ogni rischio e risarcimento per eventuali contestazioni relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- l) assumere a proprio carico ogni rischio e risarcimento per eventuali danni a persone o cose avvenuti durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

ART. 4 - Progettazione delle opere di Urbanizzazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria elencate e descritte al precedente art. 3 dovrà avvenire nel rispetto dei grafici allegati al Permesso di Costruire presentato in data _____ prot. n. _____ (prat. n. _____) che ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia e degli enti gestori dei servizi.

ART. 5 – Esecuzione delle opere di Urbanizzazione

Le opere dovranno essere eseguite conformemente al progetto approvato come indicato al precedente art. 4, nonché nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

L'inizio dei lavori è subordinato:

- al ritiro del Permesso di Costruire prat. n. _____ che dovrà avvenire entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione;
- alla comunicazione dei dati del collaudatore ;

I soggetti attuatori dovranno presentare al Comune – Settore Urbanistica e Sviluppo Economico – comunicazione di inizio lavori utilizzando la modulistica a tal fine predisposta dall'ufficio.

Per l'esecuzione delle opere di cui sopra l'area dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri edili, secondo le disposizioni del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico e della normativa vigente in materia.

In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile al pubblico dovrà essere installato a cura dei soggetti attuatori un cartello segnalatore indicate gli estremi del Permesso di Costruire, nominativi dei soggetti attuatori, del Progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in un'unica fase per tutte le opere previste nel Permesso di Costruire.

La realizzazione di dette opere dovrà essere ultimata ed il relativo collaudo approvato entro la data di presentazione del primo certificato di agibilità relativo agli edifici previsti.

Ad opere ultimate, su richiesta dei soggetti attuatori ed entro quattro mesi dalla stessa, il collaudatore, come indicato all'art. 10, provvederà al sopralluogo di verifica della regolare esecuzione ed al rilascio del relativo certificato di collaudo.

In tal sede, da parte dei soggetti attuatori, dovranno essere fornite tutte le certificazioni di collaudo e di regolare esecuzione riguardanti sia le strutture portanti che gli impianti nonché il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria i soggetti attuatori hanno costituito la fideiussione n. _____ rilasciata da _____ per la somma di Euro _____ pari all'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali risulta dal computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire aumentato di 1/3 (un terzo).

Qualora in dipendenza della variazione dell'importo delle opere la cauzione versata non garantisca l'esecuzione delle opere cui è riferita, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una cauzione integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati.

Nel caso i soggetti attuatori non abbiano provveduto entro il termine individuato nel Permesso di Costruire all'ultimazione delle opere, l'Amministrazione Comunale previa intimazione, con assegnazione di un termine di mesi tre, avrà la facoltà di sostituirsi ai soggetti attuatori nella esecuzione delle opere, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione anzidetta senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei soggetti attuatori con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle spese eccedenti la garanzia finanziaria, come sopra costituita.



Nel corso dei lavori il Comune potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto mediante sopralluoghi.

ART. 6 – Varianti in corso d'opera alle opere di Urbanizzazione

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere apportate quelle modifiche e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Bnti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei) senza che i soggetti attuatori acquistino il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi. Le modifiche di cui al presente comma sono autorizzate con semplice richiesta scritta, senza obbligo di approvazione di variante al Permesso di Costruire.

Eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale di Certaldo.

Qualora tali varianti riguardino modifiche esecutive di dettaglio e non comportino sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la presente convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione, nell'ambito della necessaria variante al Piano.

ART. 7 - Cessione delle aree

I soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale la proprietà delle aree sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Le aree saranno trasferite nelle loro consistenze catastali, secondo i tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio.

I soggetti attuatori, a propria cura e spese, provvederanno alla predisposizione, in conformità alle previsioni del piano, degli atti necessari per la presentazione della richiesta all'Agenzia del Territorio; provvederanno, inoltre, alle spese notarili ed erariali previste per il passaggio di proprietà.

Il trasferimento avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione; a tal fine l'area ceduta così come l'area già di proprietà comunale sulla quale è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione rimarranno in detenzione dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione ivi previste.

ART. 8 – Retrocessione delle aree

A seguito dell'approvazione della variante al Piano di Lottizzazione in oggetto alcune delle aree precedentemente cedute dai soggetti attuatori al Comune di Certaldo, con atto Notaio Bartoletti del 10/12/2007 rep. n. 25001 racc. n. 9555, non risultano più destinate ad opere di urbanizzazione.

Tali aree sono così identificate:

- foglio di mappa 39 - porzione della particella 1189 di mq. 1245,00 circa
- foglio di mappa 39 - porzione della particella 1197 di mq. 368,00 circa, identificata con la lettera A nell'allegato 4 della delibera
- foglio di mappa 39 - porzione della particella 1197 di mq. 47,00 circa, identificata con la lettera B nell'allegato 4 della delibera
- foglio di mappa 39 - particella 1188 di mq. 528,00 circa,
- foglio di mappa 39 - particella 1194 di mq. 76,00 circa
- foglio di mappa 39 - particella 1203 di mq. 2,00 circa

e saranno retrocesse gratuitamente ai precedenti proprietari (o ai legittimi eredi dei precedenti proprietari) intervenuti nell'atto Bartoletti sopra citato;

Il trasferimento avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.



ART. 9 – Scomputo degli oneri

Sulla base del computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire il Settore Urbanistica e Sviluppo Economico quantifica, in via provvisoria, gli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. 65/14; tale quantificazione verrà effettuata nuovamente al momento del collaudo (sulla base delle quantità dei lavori effettivamente eseguiti fermi restando gli importi già individuati). In tali momenti verrà stabilito se risulta dovuto o meno un conguaglio da parte dei soggetti attuatori. In caso affermativo, l'A.C. provvederà a richiederlo con semplice richiesta scritta ed i soggetti attuatori dovranno provvedere al pagamento nei termini e con le modalità in essa previste.

A tale proposito si precisa che lo scomputo sarà operato fino ad esaurimento degli oneri di urbanizzazione con l'obbligo per i soggetti attuatori di corrispondere il conguaglio nel caso in cui i secondi, dal calcolo tabellare, risultino superiori al primo. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scomputo.

ART. 10 – Collaudo delle opere di Urbanizzazione

Al termine delle opere di urbanizzazione primaria, come indicato al precedente art. 5, dovrà essere eseguito il collaudo tecnico-amministrativo da parte di soggetto avente i necessari requisiti, con onere a carico dei soggetti attuatori, per verificare l'esecuzione a perfetta regola d'arte dei lavori previsti in progetto e quantificare l'importo da scomputare, fatte salve le opere di urbanizzazione primaria realizzate di cui alla SCIA prot. n. 5050 del 20/03/2014 ed alla comunicazione di fine lavori prot. n. 6006 del 03/04/2014 (evidenziate nella tav. 4 degli elaborati allegati al piano), già corredate di certificato di collaudo.

Entro e non oltre 60 gg. dalla presentazione da parte del collaudatore del collaudo tecnico-amministrativo finale positivo di tutte le opere previste, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla sua approvazione.

Le opere di urbanizzazione primaria passeranno in proprietà del Comune solo dopo l'approvazione del collaudo finale. Fino a tale momento continueranno a far carico ai soggetti attuatori tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale.

Le opere dovranno passare al Comune libere da vincoli.

Il collaudo delle opere non solleva i soggetti attuatori ed i loro aventi causa dalla responsabilità per il riscontro di vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli art. 1667-1669 del Codice Civile. A tale scopo il Comune potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati da parte del soggetto attuatore.

La polizza fidejussoria di cui all'art. 5 sarà svincolata contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo finale.

Nel caso di collaudo parziale lo svincolo sarà proporzionale alle opere collaudate.

Per l'utilizzazione edilizia dei lotti ancora ineditati dal momento del collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria, contestualmente al rilascio dei relativi Permessi di Costruire, dovrà essere consegnata, per ogni lotto da edificare, una polizza fidejussoria per un valore di € _____ a copertura degli eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere di urbanizzazione già realizzate e in proprietà del Comune. Detto valore viene determinato suddividendo l'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quale risulta dal computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire per il numero dei lotti previsti nel P.L.

Detta polizza sarà svincolata solo dopo la presentazione del relativo certificato di agibilità e previo accertamento, da parte dell'A.C., dello stato delle parti di pubblico interesse.



ART. 11 – Utilizzazione edilizia del lotto

Il rilascio del/i Permesso/i di Costruire per la realizzazione degli edifici potrà avvenire anche contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria; l'esecuzione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai pareri _____;

Prima del rilascio del/i suddetto/i titolo/i abilitativo/i dovranno essere versati, se dovuti, gli ulteriori oneri di urbanizzazione primaria (a conguaglio), gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.

La presentazione del primo certificato di agibilità è subordinata all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree sulle quali dette opere sono state realizzate che dovranno avvenire nei modi e nei tempi di cui agli artt. 7 e 10.

Non sarà consentita la costruzione di edifici che per altezza, rapporto di copertura, distanza dai confini, volume e destinazione d'uso siano contrastanti con gli indici massimi urbanistici previsti nel presente Piano, fatte salve le deroghe previste dalla normativa vigente.

ART. 12 – Sanzioni per inadempienze

A garanzia del rispetto delle condizioni contenute nella presente convenzione i soggetti attuatori hanno costituito apposita polizza fidejussoria rilasciata da _____ per la somma di € _____ pari al 5% dell'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione quale risulta dal computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire.

Nel caso si verifichi un mancato rispetto di quanto pattuito, il Comune valuterà, in rapporto al tipo di inadempienza, l'entità della sanzione dovuta e procederà ad incamerare la garanzia per l'importo di detta sanzione. La presente polizza sarà svincolata solamente quando il Comune avrà accertato la completa realizzazione del presente Piano attuativo.

Le obbligazioni nascenti dal presente atto sono a carico dei soggetti attuatori e si intendono indivisibili e solidali fra essi e i loro successivi aventi causa.

ART. 13 – Imprese costruttrici

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione i soggetti attuatori si impegnano ad utilizzare imprese qualificate per la tipologia dei lavori da eseguire.

L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità dei soggetti attuatori restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 14 – Obblighi in caso di trasferimento

I soggetti attuatori si obbligano ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione nei rogiti di vendita delle aree oggetto del presente Piano.

In ogni caso per eventuali inadempienze, i soggetti attuatori verranno ritenuti responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Gli aventi causa dei soggetti attuatori, a qualunque titolo, dovranno, entro sei mesi dal trasferimento, rendere edotta l'Amministrazione Comunale, indicando il proprio domicilio.

Qualora il trapasso di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetta anche all'alienante.

ART. 15 – Spese

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e conseguenziale, presente e futura, comprese quelle di una copia dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori che si impegnano a trasmettere entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune – Settore Urbanistica e Sviluppo Economico.



Sono a carico dei soggetti attuatori anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

ART. 16 – Trascrizione dell'atto

I soggetti attuatori dichiarano e riconoscono di stipulare la presente convenzione per sè e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegnano a trasferire ai loro eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli obbligazioni ed oneri reali da essi portati, ne autorizzano la trascrizione a favore e contro il Comune di Certaldo ed a favore e contro di essi medesimi con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari di Volterra da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17 – Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne sia dalla parte dei soggetti attuatori che dai loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. 18 – Validità del piano

La validità del piano attuativo è di anni 10 (dieci) dalla data di efficacia del medesimo e, quindi, scadrà con il _____.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata la necessità che la presente deliberazione acquisti immediata efficacia giuridica, con votazione dal seguente esito:

PRESENTI	n. 14
VOTANTI	n. 14
VOTI FAVOREVOLI	n. 14
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

PARERI resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale:

avente il seguente OGGETTO:

OGGETTO: URBANISTICA - L.R. 65/14 - Zona di P.R.G. "53CF1" - Variante al Piano di lottizzazione di iniziativa privata in Via Cherubini approvato con deliberazione n. 92/CC/04 - Proprietà Cantini Franco ed altri - Adozione ed approvazione schema di convenzione.

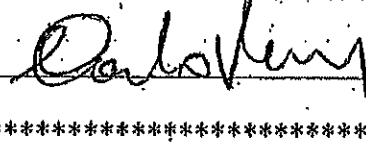
Visto l'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 esprimo parere favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della presente proposta di deliberazione.

Vedi sul retro eventuale parere contrario.

17 APR 2015

Certaldo,.....

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI



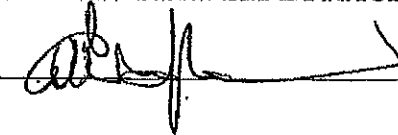


Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto e rilevato che la stessa non presenta aspetti di natura contabile, non esprime alcun parere in merito in quanto non ricorrono gli estremi per l'espressione del parere di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Certaldo, 17 aprile 2015

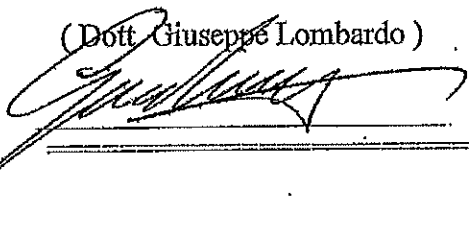
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA



Letto, approvato e sottoscritto.


IL PRESIDENTE

(Dott. Giuseppe Lombardo)



IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Danilo D'Acci)



ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di giorni DIECI dalla sua pubblicazione all'albo pretorio il 5 MAG 2015 (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

La presente deliberazione è stata:

- Revocata con atto n. _____ del _____
- Modificata con atto n. _____ del _____

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Certaldo, - 5 MAG 2015



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

