



COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **18**
del
30/04/2022

Oggetto: URBANISTICA - L.R. 65/2014 – SOTTOZONA DI P.O.C. <12-PUA> – VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIALE MATTEOTTI (EX COMPLESSO VINICOLO CELLINI) APPROVATO CON DELIBERAZIONE N. 70/CC/2011 – PROPRIETÀ HABITA IMMOBILIARE SRL – ATTO UNICO EX ART. 112 ED APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno duemilaventidue addi trenta del mese di Aprile alle ore 09:00 nella sala consiliare in Sala Consiliare, convocato in sessione ordinaria ed in seduta pubblica, si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei signori:

	Nominativo	Carica	Presenti	Assenti
1	RENZI ROMINA	Presidente del Consiglio	X	
2	NENCINI EMMANUELE	Vice Presidente	X	
3	SCARDIGLI SIMONE	Consigliere		X
4	CINCI ELIA	Consigliere		X
5	LOMBARDO GIUSEPPE	Consigliere	X	
6	SCARDIGLI CRISTINA	Consigliere	X	
7	BRACALI ELIA	Consigliere		X
8	MIGLIORINI ARIANNA	Consigliere	X	
9	GIOVANNONI LORIANA	Consigliere		X
10	LANGNEBLE MAWULOM DANIELLA	Consigliere	X	
11	CECCHERINI FEDERICA	Consigliere	X	
12	ORSI LIDO	Consigliere	X	
13	BARTALINI ELISA	Consigliere		X
14	BALDINI DAMIANO	Consigliere	X	
15	PALAZZO ELISEO	Consigliere	X	
16	GIANNONI STEFANO	Consigliere	X	
17	CUCINI GIACOMO	Sindaco	X	
			12	5

Sono presenti inoltre: MASINI JACOPO, DEI FRANCESCO, CONFORTI CLARA
Scrutatori: Lombardo Giuseppe, Giannoni Stefano
Partecipa alla seduta il Dott.ssa Tania Frediani, Vice Segretario Generale del Comune.

Il Sig. Romina Renzi nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta invitando i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Alle ore 14:27 rientra Lagneble Daniella – Presenti 12

**OGGETTO: URBANISTICA - L.R. 65/2014 – SOTTOZONA DI P.O.C. <12-PUA> –
VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIALE
MATTEOTTI (EX COMPLESSO VINICOLO CELLINI) APPROVATO CON
DELIBERAZIONE N. 70/CC/2011 – PROPRIETÀ HABITA IMMOBILIARE SRL – ATTO
UNICO EX ART. 112 ED APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 37/CC del 05/05/2011 venne adottato il Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'area posta in Viale G. Matteotti (ex complesso vinicolo Cellini) per la realizzazione, previa demolizione della volumetria esistente, di un nuovo edificio a destinazione residenziale e direzionale, il tutto in conformità al Regolamento Urbanistico all'epoca vigente;
- con deliberazione n. 70/CC del 29/09/2011 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. 46 del 16/11/2011;
- con determinazione dirigenziale n. 328/37/0930 del 14/06/2012 sono state approvate modifiche non sostanziali alle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero approvato;
- in data 25/07/2012 è stata sottoscritta la convenzione di attuazione con atto Notaio Pescatori di Poggibonsi rep. n. 65660 racc. n. 21803;
- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste sono stati rilasciati i Permessi di Costruire n. 4 in data 22/01/2013 e n. 15 in data 30/04/2020;
- per la ristrutturazione dell'immobile è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 25 in data 22/07/2020;
- il Piano di Recupero ha per oggetto un'area all'epoca ricompresa nella sottozona <B2> di P.R.G., divenuta sottozona <B3.appr.9> di R.U., oggi classificata dal vigente Piano Operativo Comunale quale ambito <12-PUA> Piani Attuativi e Progetti Unitari convenzionati in Territorio Urbanizzato;

Considerato che:

- attualmente l'intervento di ristrutturazione dell'edificio è in corso e, relativamente alle opere di urbanizzazione, è stata proposta una modifica rispetto a quanto originariamente autorizzato;
- la richiesta di modifica è dovuta alla mutata cornice del sistema della viabilità comunale, anche a seguito dell'avvenuta approvazione del P.U.T. e oggi del P.U.M.S., e prevede una riduzione degli interventi previsti rinunciando al ridisegno della pista ciclabile al fine di non ostacolare le operazioni di trasformazione del nuovo assetto della mobilità urbana, oggi di fatto in via di attuazione;
- nella proposta di variante viene prevista la conservazione dei varchi viabilistici ed il solo incremento degli stalli a parcheggio mediante la modifica della segnaletica orizzontale, il tutto in conformità del comma 2 dell'articolo 2.2.4 del R.E.C., al contempo viene previsto il rifacimento della strada e dei marciapiedi, antistanti alla nuova costruzione;
- rimangono invariate le disposizioni dettate dalle N.T.A. del vigente Piano di recupero in merito alle opere e alle destinazioni d'uso ammesse per la trasformazione dell'ex cantina di vinificazione oltre che le dimensioni in termini di superficie coperta, volume ed altezza massima;

- la variante in oggetto non comporta aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano, non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo oggetto di variante né superamento delle altezze massime previste nel P.U.A. per cui per la sua approvazione si rende applicabile la procedura di cui all'art. 112 della L.R. 65/2014;

Preso atto che: il piano originario aveva validità 10 anni dalla data di efficacia del medesimo, quindi fino al 16/11/2021;

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 3 bis, del Decreto Legge n. 69/2013 convertito, con modificazioni, nella Legge 98/2013 (cosiddetto Decreto del Fare), così come recepito con deliberazione n. 20/CC dell'11/04/2016, i termini di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni relative a piani attuativi stipulate sino al 31 dicembre 2012 sono automaticamente prorogati di tre anni;
- stante quanto sopra il piano di recupero è tuttora valido e risulta prorogato fino al 16/11/2024;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 4 bis, del Decreto Legge n. 76/2020 convertito, con modificazioni, nella Legge 120/2020 (cosiddetto Decreto Semplificazioni), i termini di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni relative a piani attuativi formati al 31 dicembre 2020 sono prorogati di tre anni, a causa dell'emergenza sanitaria per Covid-19;
- stante quanto sopra, il termine di validità del piano attuativo è per legge traslato al 16/11/2027;

Dato atto che:

- in data 05/01/2021, prot. n. 222 (prat. n. 012/2021) la soc. HABITA IMMOBILIARE SRL in qualità di attuale proprietaria dei terreni ricompresi nell'area di intervento, ha presentato l'istanza di variante al Piano di Recupero già approvato per le motivazioni sopra riportate;
- l'ambito di intervento è oggi classificato dal vigente Piano Operativo Comunale quale ambito <12-PUA> Piani Attuativi e Progetti Unitari convenzionati in Territorio Urbanizzato ed è costituito da terreni ricompresi all'interno del comparto rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 54 p.lla 99 (relativamente alle opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva dell'ex opificio produttivo) e al foglio di mappa n. 54 p.lle 100-101-103 (interessate in parte da interventi inerenti le opere di urbanizzazione);
- la modifica proposta comporta una progettazione dell'area più funzionale rispetto a quanto previsto nel piano originario e prevede un incremento della dotazione di standard pubblici mentre l'edificabilità dei lotti, tanto per superficie che per volume, non subirà incrementi rispetto a quanto già approvato con deliberazione n. 70/CC del 29/09/2011;

Preso atto che la Commissione Urbanistica, in data 20/10/2021, ha espresso parere favorevole alla variante al Piano di Recupero;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 14/03/2022, prot. n. 7928;

Dato atto che:

- il Settore Manutenzioni - Ufficio Viabilità - in data 18/03/2022, con nota prot. n. 8538, ha espresso il proprio parere favorevole in merito alle opere di urbanizzazione primaria previste ritenendole funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001;
- conseguentemente dette opere saranno realizzate a scomputo degli oneri di cui all'art. 184 della L.R. 65/2014;

- per il titolo abilitativo avente ad oggetto la ristrutturazione dell'immobile (Permesso di Costruire n. 25 del 22/07/2020) non furono versati oneri di urbanizzazione primaria in quanto al momento del rilascio gli oneri risultavano inferiori al valore delle opere a quel momento previste;
- sulla base del nuovo computo metrico estimativo predisposto dal richiedente, alla data odierna risulta un conguaglio dovuto, a titolo di primaria, pari a € 22.176,55, fermo restando che l'importo definitivo da corrispondere all'Amministrazione Comunale potrà essere determinato solo al momento del collaudo sulla base dei lavori effettivamente eseguiti;
- si ritiene congruo far versare il 50% dell'importo sopra indicato prima della stipula della convenzione per l'attuazione del piano, mentre la restante parte, garantita da polizza fidejussoria, potrà essere versata, nell'importo definitivo che sarà al momento determinato, prima dell'approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo;

Preso atto che relativamente alla fornitura dei pubblici servizi il piano di recupero approvato prevedeva l'esecuzione di singoli interventi, di fatto considerati quali allacciamenti e non come prolungamenti ed estensioni delle reti infrastrutturali;

Dato atto che:

- le aree interessate dalla proposta di variante, oltre a lasciare inalterato l'attuale stato dei luoghi, risultano esterne alla fascia di rispetto ferroviaria e non ricorre pertanto la necessità di acquisire un nuovo N.O. da parte di R.F.I.;
 - non occorre effettuare un nuovo deposito delle indagini geologiche, ricorrendo quanto disposto dalla lett. b) del comma 2 dell'articolo 3 del Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014 (D.P.G.R. n. 5/R/2020), come peraltro precisato anche nella nota degli uffici del Genio Civile, pervenuta a questa Amministrazione in data 20/04/2021 prot. 8214, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO A);
 - ai sensi di quanto riportato al punto precedente, si rimanda al deposito delle indagini effettuato in sede di formazione del piano di recupero originario (deposito n. 2775 del 25/03/2011) dando atto che la pratica risulta archiviata a seguito dell'avvenuto sorteggio, come da verbale inviato dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze con nota del 12/04/2011 (ns. prot. n. 7454 del 19/04/2011);
- secondo gli esiti delle indagini geologiche e idrauliche allegate al nuovo Piano Operativo Comunale, l'immobile interessato dall'intervento in oggetto, risulta esterno alle aree classificate (I.3) a Pericolosità elevata e (I.4) a pericolosità molto elevata;
- l'originaria proposta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, ancorché dotata della specifica Valutazione Integrata (prevista dalla Direttiva 2001/42/CE Parlamento Europeo – L.R. 1/2005 titolo II capo I – D.P.G.R. 4/R del 09/02/2007), non era stata sottoposta alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica di fatto non prevista all'epoca;
- ai sensi della L.R. 10/2010, è stata, quindi, avviata una “Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex D.Lgs. 152/2000” a seguito della quale la Città Metropolitana di Firenze, in qualità di Autorità Competente in materia di V.A.S. per il Comune di Certaldo, ha disposto l'esclusione da VAS della presente proposta di Variante al piano di recupero “complesso vinicolo Cellini”, come da nota pervenuta in data 02/11/2021, prot. n. 23191, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO B);

Visto il Regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (approvato con D.P.G.R. n. 39/R del 24/07/2018) e, in particolare, l'art. 66, e dato atto che lo stesso non trova

applicazione nell'ambito piani attuativi e relative varianti approvati prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al suddetto regolamento;

Preso atto che il Piano di Recupero è definito Piano Attuativo per cui si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 107 e seguenti della L.R. 65/2014;

Dato atto che nel presente caso ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'art. 112 della L.R. 65/2014;

Ritenuto necessario condizionare la realizzazione del Piano di Recupero in oggetto alla stipula di una convenzione, come prescritto nell'art. 115 della L.R. 65/2014, che disciplini i complessi rapporti patrimoniali e finanziari fra il Comune ed il richiedente;

Esaminati gli elaborati tecnici presentati, predisposti dal richiedente;

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 Piano Operativo Comunale;
- la deliberazione n. 20/CC/2016;
- la relazione del responsabile del procedimento di cui all'art. 33, comma 2, della L.R. 65/2014 allegata al presente atto (ALLEGATO C);

Dato atto:

- della conformità del presente Piano di Recupero 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 Recupero al Piano Operativo Comunale adottato con deliberazione n. 7/CC del 11/02/2019 e divenuto efficace decorsi trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 27 del 07/07/2021;
- che il Piano di Recupero 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 all'art. 112 del L.R. 65/2014;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Con votazione avvenuta nelle forme di legge con il seguente esito:

Presenti 12

Votanti 12

Favorevoli 10

Contrari 0

Astenuti 2 (Baldini e Palazzo)

DELIBERA

1) di richiamare le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente atto;

2) di approvare, ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014, la variante al Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 70/CC del 29/09/2011 relativo all'area descritta in premessa ed indicata in n. 12 elaborati (che vanno ad integrare/aggiornare gli elaborati approvati con deliberazione n. 70/CC/2011), allegati al presente atto e di seguito elencati:

- 1) Elenco Elaborati
- 2) Norme di attuazione
- 3) Stato realizzato
- 4) Relazione tecnica generale
- 5) Computo metrico opere urbanizzazione interne lotto
- 6) Computo metrico opere urbanizzazione esterne lotto
- 7) Stato sovrapposto fra stato realizzato e variante
- 8) Stato sovrapposto fra stato di progetto e variante
- 9) Stato di progetto variante
- 10) Opere esterne al lotto
- 11) Opere interne al lotto
- 12) Sottoservizi

3) di dare atto che il Piano Attuativo è quindi costituito dai seguenti elaborati (elaborati approvati con deliberazione n. 70/CC del 29/09/2011 ed elaborati di cui al punto 2) della presente deliberazione, come specificato nella sottostante elencazione ove è riportato a quale deliberazione faccia riferimento la versione definitiva di ciascuno di essi) secondo l'elencazione di seguito riportata, nella quale sono classificati quali:

elaborato INVARIATO – gli elaborati di cui alla deliberazione 70/CC del 29/09/2011 che rimarranno ancora validi anche a seguito dell'approvazione della presente variante;

elaborato AGGIORNATO – gli elaborati allegati alla presente variante che sostituiscono il documento (avente stessa numerazione e titolo) allegato alla deliberazione 70/CC del 29/09/2011;

elaborato ELIMINATO – gli elaborati di cui alla deliberazione 70/CC del 29/09/2011 che non costituiranno più allegato progettuale in quanto superati dalle modifiche proposte in variante;

elaborato AGGIUNTO – gli elaborati allegati alla presente variante che si aggiungono alla documentazione di cui alla deliberazione 70/CC del 29/09/2011, per una piena comprensione delle modifiche proposte;

01.01	- Oggetto dell'intervento - Titolo di proprietà - Certificati catastali	INVARIATO
01.02	- Documentazione fotografica fabbricato ex - Vinicola	INVARIATO
01.03	- Documentazione fotografica contesto del fabbricato ex - Vinicola	INVARIATO
02.01	- Planimetria del territorio dove sorgerà Certaldo del 1832 - Planimetria del paese di Certaldo del 1911 - Planimetria con evidenziati i bombardamenti del 1944 - Cartografia 1.5000 - Planimetria Catastale Cartacea - Planimetria catastale Meccanizzata - Inquadramento R.U. vigente	INVARIATO
03.01	- Richiesta di ricostruzione della Vinicola dopo i bombardamenti della II guerra mondiale - Ampliamento cantina vinicola 27 Aprile 1957 - Condono edilizio pratica v.3265/1 del 30.09.1986 - Condono edilizio pratica v.3266/2 del 30.09.1986	INVARIATO

	- Condono edilizio pratica v.3268/4 del 30.09.1986 - Condono edilizio pratica v.3270/6 del 30.09.1986 - Concessione Edilizia n.75 del 25.10.1993 - Concessione Edilizia n.80 del 04.06.1993	
04.01	- Analisi Stato Attuale - Scheda di indagine - Indagine socio-economica - Inquadramento urbanistico	INVARIATO
05.01	- Stato realizzato – piante	INVARIATO
05.02	- Stato realizzato– sezioni	INVARIATO
05.03	- Stato realizzato – prospetti	INVARIATO
05.04	- Stato realizzato – calcolo dei volumi – calcolo della superficie coperta	INVARIATO
06.01	- Sostituzione edilizia - Considerazioni igienico sanitarie ed acustica	INVARIATO
06.02	- Norme di Attuazione	AGGIORNATO
07.01	- Stato di progetto piante	INVARIATO
07.02	- Stato di progetto prospetti - sezioni	INVARIATO
07.03	- Stato di progetto calcolo dei volumi calcolo della superficie coperta	INVARIATO
08.01	- Verifiche volumi e superficie coperta	INVARIATO
08.02	- Verifiche conformità legge 122/89	INVARIATO
08.03	- Verifiche superfici permeabili Art. 78 della D.C.R.T. N. 12/00	INVARIATO
08.04	- Verifica ribaltamento	INVARIATO
08.05	- Verifiche standard urbanistici D.M. 1444/68	INVARIATO
08.06	- nulla osta degli enti erogatori	INVARIATO
08.07	- Verifiche conformità delle rampe carrabili all’art. 3.2.7. del R.E.	INVARIATO
08.08	- Verifiche altezza parapetti conformità art. 3.2.8. del R.E.	INVARIATO
08.09	- Verifica delle disposizioni art. 67 LR. 1/2005	ELIMINATA
09.01	- Relazione geologica di fattibilità	INVARIATO
10.01	- Documento di valutazione integrata	INVARIATO
11.01	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato realizzato	AGGIORNATO
11.02	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato di progetto (approvato con delibera n.37/cc del 05.05.2011)	INVARIATO
11.03	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato di progetto – sezioni	ELIMINATA
11.04	- Relazione descrittiva delle opere di urbanizzazione	AGGIORNATO
11.05.1	- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione interne al lotto d’intervento per il recupero del complesso vinicolo Cellini	AGGIORNATO
11.05.2	- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione su Via Trieste e Viale Matteotti esterne al lotto d’intervento per il recupero del complesso vinicolo Cellini	AGGIORNATO
11.06	- Conformità alla legge 503/96 relativamente alle opere di urbanizzazione	INVARIATO
11.07	- Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza	INVARIATO
11.08	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato sovrapposto tra realizzato e VARIANTE	AGGIUNTO
11.09	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato sovrapposto tra stato di progetto (approvato con delibera n.37/cc del 05.05.2011) e VARIANTE	AGGIUNTO
11.10	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato di progetto VARIANTE	AGGIUNTO
11.11	- Opere di urbanizzazione schema interventi su Via Trieste e Viale G. Matteotti esterni al lotto d’intervento per il recupero del complesso vinicolo Cellini	AGGIUNTO
11.12	- Opere di urbanizzazione schema interventi interni al lotto d’intervento per il recupero del complesso vinicolo Cellini	AGGIUNTO
11.13	- Opere di urbanizzazione schema interventi interni al lotto d’intervento per il recupero del complesso vinicolo Cellini - sottoservizi	AGGIUNTO

4) di dare atto che gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'attuazione del piano, determinati in via provvisoria in € 22.176,55 al netto delle opere da realizzare a scomputo, saranno corrisposti come segue:

- il 50% prima della stipula della convenzione;
- la restante parte, da determinarsi in via definitiva a seguito della presentazione del collaudo tecnico-amministrativo relativo alle opere previste, prima dell'approvazione di detto collaudo; precisando che la parte dilazionata dovrà essere garantita di polizza fidejussoria;

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

6) di conferire al Responsabile di P.O. del Settore Urbanistica ed Edilizia tutti i poteri necessari per la sottoscrizione della seguente convenzione nonché per intervenire alla stipula di eventuali atti notarili che si rendessero necessari successivamente in virtù di 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;

7) di porre a carico del richiedente tutte le spese catastali, notarili e consequenziali dell'atto di convenzione e degli ulteriori atti che dovessero essere stipulati in esecuzione di quanto convenuto;

8) di dare atto che in alternativa alla presentazione di nuove polizze fidejussorie il richiedente potrà adeguare negli importi e nella scadenza quelle già in possesso dell'Amministrazione Comunale;

9) di precisare che la convenzione che verrà stipulata secondo lo schema di seguito riportato sostituirà quanto già sottoscritto con atto a rogito Notaio Pescatori rep. n. 65660 racc. n. 21803 del 25/07/2012;

SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CERTALDO E LA SOC. HABITA IMMOBILIARE SRL PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO CON DELIBERAZIONE N. 70/CC/2011 RELATIVO ALL'AREA POSTA IN CERTALDO VIALE G. MATTEOTTI – SOTTOZONA <12-PUA> DI P.O.C. A DESTINAZIONE MISTA RESIDENZIALE/DIREZIONALE 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 Responsabile di P.O. del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Certaldo (C.F. 01310860489);
- 2) _____, in qualità di legale rappresentante della soc. HABITA IMMOBILIARE SRL con sede in _____ (P.I. _____) proprietaria del fabbricato oggetto del Piano di Recupero (in seguito denominato "soggetto attuatore")

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:

- 1) il Piano Regolatore Generale del Comune di Certaldo, 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, così come modificato con successive varianti generale approvate nel corso degli anni, classificava l'area posta in Viale Matteotti (ex complesso vinicolo Cellini) come sottozona "B2" (sottozona di ristrutturazione o di recupero);
- 2) il Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione n. 49/CC/2009 e approvato con deliberazioni n. 66/CC/2010 e n. 105/CC/2010 individuava l'area sopra descritta in sottozona "B3 appr. 9" (zona di progettazione urbanistica unitaria in corso di attuazione);
- 3) in tale sottozona l'attuazione degli interventi era subordinata all'approvazione di specifico piano attuativo (art. 14 N.T.A. di P.R.G. e art. 39 N.T.A. del R.U.);
- 4) con deliberazione n. 37/CC del 05/05/2011 venne adottato il Piano di Recupero di iniziativa privata per la realizzazione, previa demolizione della volumetria esistente, di un nuovo edificio a destinazione residenziale e direzionale, il tutto in conformità al Regolamento Urbanistico all'epoca vigente;
- 5) con deliberazione n. 70/CC del 29/09/2011 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. 46 del 16/11/2011;
- 6) con determinazione dirigenziale n. 328/37/0930 del 14/06/2012 vennero approvate modifiche non sostanziali alle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero approvato;
- 7) in data 25/07/2012 venne sottoscritta la convenzione di attuazione con atto Notaio Pescatori di Poggibonsi rep. n. 65660 racc. n. 21803;
- 8) la soc. HABITA IMMOBILIARE SRL con sede in _____ in qualità di attuale proprietaria dei terreni ricompresi nell'area di intervento, con istanza presentata in data 05/01/2021, prot. n. 222 (prat. n. 012/2021), ha richiesto l'approvazione di una variante al Piano di Recupero che comporta una progettazione dell'area più funzionale rispetto a quanto previsto nel piano originario e prevede un incremento della dotazione di standard pubblici mentre l'edificabilità dei lotti, tanto per superficie che per volume, non subirà incrementi rispetto a quanto già approvato con deliberazione n. 70/CC del 29/09/2011;
- 9) l'area di intervento è classificata dal vigente Piano Operativo Comunale quale ambito <12-PUA> Piani Attuativi e Progetti Unitari convenzionati in Territorio Urbanizzato e ricomprende terreni interni al comparto rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 54 p.lla 99 (relativamente alle opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva dell'ex opificio produttivo) e al foglio di mappa n. 54 p.lle 100-101-103 (interessate in parte da interventi inerenti le opere di urbanizzazione);
Le suddette complessive aree figurano distinte dai numeri particellari nella planimetria catastale allegata sotto la lettera _____ che è riconosciuta conforme all'estratto autentico di Mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio;
- 10) come indicato nella tavola 07/03, la superficie coperta massima complessiva è di mq. 379,31 e la volumetria massima edificabile complessiva è di mc. 3.112,33;
- 11) la variante al Piano di Recupero di cui trattasi, redatta e firmata dal tecnico progettista Ing. Mattia Spatafora, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena con il n. 1234, prevede la realizzazione, previa demolizione della volumetria esistente, di un nuovo edificio a destinazione residenziale ed annesse opere di urbanizzazione, ed è costituita dai seguenti elaborati:
 - 1) Elenco Elaborati
 - 2) Norme di attuazione

- 3) Stato realizzato
- 4) Relazione tecnica generale
- 5) Computo metrico opere urbanizzazione interne lotto
- 6) Computo metrico opere urbanizzazione esterne lotto
- 7) Stato sovrapposto fra stato realizzato e variante
- 8) Stato sovrapposto fra stato di progetto e variante
- 9) Stato di progetto variante
- 10) Opere esterne al lotto
- 11) Opere interne al lotto
- 12) Sottoservizi

che vanno ad integrare/sostituire gli elaborati del Piano di Recupero originario;

12) il Piano di Recupero è quindi composto dai seguenti elaborati:

01.01	- Oggetto dell'intervento - Titolo di proprietà - Certificati catastali	approvato con delibera n. 70/CC/2011
01.02	- Documentazione fotografica fabbricato ex - Vinicola	approvato con delibera n. 70/CC/2011
01.03	- Documentazione fotografica contesto del fabbricato ex - Vinicola	approvato con delibera n. 70/CC/2011
02.01	- Planimetria del territorio dove sorgerà Certaldo del 1832 - Planimetria del paese di Certaldo del 1911 - Planimetria con evidenziati i bombardamenti del 1944 - Cartografia 1.5000 - Planimetria Catastale Cartacea - Planimetria catastale Meccanizzata - Inquadramento R.U. vigente	approvato con delibera n. 70/CC/2011
03.01	- Richiesta di ricostruzione della Vinicola dopo i bombardamenti della II guerra mondiale - Ampliamento cantina vinicola 27 Aprile 1957 - Condono edilizio pratica v.3265/1 del 30.09.1986 - Condono edilizio pratica v.3266/2 del 30.09.1986 - Condono edilizio pratica v.3268/4 del 30.09.1986 - Condono edilizio pratica v.3270/6 del 30.09.1986 - Concessione Edilizia n.75 del 25.10.1993 - Concessione Edilizia n.80 del 04.06.1993	approvato con delibera n. 70/CC/2011
04.01	- Analisi Stato Attuale - Scheda di indagine - Indagine socio-economica - Inquadramento urbanistico	approvato con delibera n. 70/CC/2011
05.01	- Stato realizzato – piante	approvato con delibera n. 70/CC/2011
05.02	- Stato realizzato– sezioni	approvato con delibera n. 70/CC/2011
05.03	- Stato realizzato – prospetti	approvato con delibera n. 70/CC/2011
05.04	- Stato realizzato – calcolo dei volumi – calcolo della superficie coperta	approvato con delibera n. 70/CC/2011
06.01	- Sostituzione edilizia - Considerazioni igienico sanitarie ed acustica	approvato con delibera n. 70/CC/2011
06.02	- Norme di Attuazione	approvato con delibera n. /CC/2022
07.01	- Stato di progetto piante	approvato con delibera n.

		70/CC/2011
07.02	- Stato di progetto prospetti - sezioni	approvato con delibera n. 70/CC/2011
07.03	- Stato di progetto calcolo dei volumi calcolo della superficie coperta	approvato con delibera n. 70/CC/2011
08.01	- Verifiche volumi e superficie coperta	approvato con delibera n. 70/CC/2011
08.02	- Verifiche conformità legge 122/89	approvato con delibera n. 70/CC/2011
08.03	- Verifiche superfici permeabili Art. 78 della D.C.R.T. N. 12/00	approvato con delibera n. 70/CC/2011
08.04	- Verifica ribaltamento	approvato con delibera n. 70/CC/2011
08.05	- Verifiche standard urbanistici D.M. 1444/68	approvato con delibera n. 70/CC/2011
08.06	- nulla osta degli enti erogatori	approvato con delibera n. 70/CC/2011
08.07	- Verifiche conformità delle rampe carrabili all'art. 3.2.7. del R.E.	approvato con delibera n. 70/CC/2011
08.08	- Verifiche altezza parapetti conformità art. 3.2.8. del R.E.	approvato con delibera n. 70/CC/2011
09.01	- Relazione geologica di fattibilità	approvato con delibera n. 70/CC/2011
10.01	- Documento di valutazione integrata	approvato con delibera n. 70/CC/2011
11.01	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato realizzato	approvato con delibera n. /CC/2022
11.02	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato di progetto (approvato con delibera n.37/cc del 05.05.2011)	approvato con delibera n. 70/CC/2011
11.04	- Relazione descrittiva delle opere di urbanizzazione	approvato con delibera n. /CC/2022
11.05.1	- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione interne al lotto d'intervento per il recupero del complesso vinicolo Cellini	approvato con delibera n. /CC/2022
11.05.2	- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione su Via Trieste e Viale Matteotti esterne al lotto d'intervento per il recupero del complesso vinicolo Cellini	approvato con delibera n. /CC/2022
11.06	- Conformità alla legge 503/96 relativamente alle opere di urbanizzazione	approvato con delibera n. 70/CC/2011
11.07	- Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza	approvato con delibera n. 70/CC/2011
11.08	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato sovrapposto tra realizzato e VARIANTE	approvato con delibera n. /CC/2022
11.09	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato sovrapposto tra stato di progetto (approvato con delibera n.37/cc del 05.05.2011) e VARIANTE	approvato con delibera n. ___/CC/2022
11.10	- Opere di urbanizzazione schema opere di urbanizzazione primaria stato di progetto VARIANTE	approvato con delibera n. /CC/2022
11.11	- Opere di urbanizzazione schema interventi su Via Trieste e Viale G. Matteotti esterni al lotto d'intervento per il recupero del complesso vinicolo Cellini	approvato con delibera n. /CC/2022
11.12	- Opere di urbanizzazione schema interventi interni al lotto d'intervento per il recupero del complesso vinicolo Cellini	approvato con delibera n. /CC/2022
11.13	- Opere di urbanizzazione schema interventi interni al lotto d'intervento per il recupero del complesso vinicolo Cellini - sottoservizi	approvato con delibera n. /CC/2022

- 13) sottoposto il progetto stesso all'esame della Commissione Urbanistica in data 20/10/2021 ha ottenuto parere favorevole;
- 14) gli interessati hanno prodotto tutte le integrazioni richieste in data 14/03/2022, prot. n. 7928;
- 15) le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano di Recupero sono da realizzare su area in proprietà del Comune di Certaldo a totale cura e spese del soggetto attuatore ed a scomputo degli oneri;
- 16) il Settore Viabilità ha espresso il proprio parere favorevole in merito alle suddette opere in data 18/03/2022, prot. n. 8538, dichiarando le stesse funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 380/2001;
- 17) essendo le opere di urbanizzazione da realizzare d'importo inferiore alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio non trova applicazione il D.Lgs. 163/2006;
- 18) con deliberazione consiliare n. _____ del _____ è stata approvata, ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014, la variante al Piano di Recupero oggetto della presente convenzione, nonché lo schema della convezione medesima;
- 19) la citata deliberazione è divenuta esecutive ai sensi di legge e pienamente efficaci a seguito della pubblicazione sul B.U.R. della Regione Toscana n. ____ del _____;
- 20) il Piano di Recupero oggetto della presente convenzione, offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree interessate all'intervento, nel rispetto del P.O.C. e delle leggi vigenti;

Tutto ciò premesso e confermato il richiedente, in esecuzione di quanto fin qui convenuto, mentre si impegna a realizzare il Piano di Recupero nel pieno rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante, accetta, anche per i suoi 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 il soggetto attuatore ed il Comune di Certaldo per l'attuazione del Piano.

ART. 2 – Modalità attuative del Piano di Recupero

L'attuazione del Piano avverrà tramite Permessi di Costruire da redigersi in conformità alla variante al Piano di Recupero approvata ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014 con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

ART. 3 – Opere di Urbanizzazione

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) eseguire direttamente, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo. Tali opere verranno realizzate su aree di proprietà comunale che, a tal fine, rimarranno in detenzione del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo finale delle opere ivi previste;
- b) 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 a). La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;

- c) 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;
- d) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- e) far eseguire, a propria cura e spese, il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 10;
- f) versare gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio come previsto al successivo art. 9;
- g) 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. 65/2014 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;
- h) assumere a proprio carico gli oneri necessari per allacciare la zona alla rete dei pubblici servizi;
- i) 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;
- j) assumere a proprio carico ogni rischio e risarcimento per eventuali danni a persone o cose avvenuti durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- k)

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. _____
- alla comunicazione dei dati del collaudatore ;

Il soggetto attuatore dovrà presentare al Comune di Certaldo 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 Comune di Certaldo e della normativa vigente in materia.

In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile al pubblico dovrà essere installato a cura del soggetto attuatore un cartello segnalatore indicante gli estremi del Permesso di Costruire, nominativo del soggetto attuatore, 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 del soggetto attuatore 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 del soggetto attuatore, 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 il soggetto attuatore ha costituito la fideiussione n. _____ rilasciata da _____ per la somma di Euro _____ pari all'importo presunto per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quale risulta dal computo metrico estimativo a tal fine predisposto aumentato di 1/3 (un terzo).

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

Nel caso il soggetto attuatore non abbia 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 al soggetto attuatore nella esecuzione delle opere, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione anzidetta senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del soggetto attuatore 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 Enti erogatori dei servizi reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei) senza che il soggetto attuatore acquisti 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 - Detenzione delle aree

L'area sulla quale è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione è di proprietà comunale.

L'area destinata alle opere di urbanizzazione rimarrà in detenzione del soggetto attuatore fino all'approvazione del relativo collaudo finale.

ART. 9 – Scomputo degli oneri

Sulla base del computo metrico estimativo a tal fine predisposto, il Comune di Certaldo ha quantificato, in via provvisoria, gli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 184 della L.R. 65/2014 e risulta un conguaglio dovuto pari a € 22.176,55 che il soggetto attuatore ha versato, per una quota pari al 50%, in data _____ quietanza n. _____.

Tale quantificazione verrà effettuata nuovamente al momento del collaudo (sulla base delle quantità dei lavori effettivamente eseguiti fermi restando gli importi già individuati) e la restante somma dovuta in base all'importo definitivo dovrà essere versata dal soggetto attuatore prima dell'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo.

A tale proposito si precisa che lo scomputo è operato fino ad esaurimento degli oneri di urbanizzazione primaria con l'obbligo per il soggetto attuatore 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.

A garanzia del versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti il soggetto attuatore ha costituito la fideiussione n. _____ rilasciata da _____ per la somma di Euro _____ pari all'importo presunto dovuto a titolo di primaria;

ART. 10 – Collaudo delle opere di Urbanizzazione

Al termine della completa realizzazione 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 del soggetto attuatore, per verificare l'esecuzione a perfetta regola d'arte dei lavori previsti in progetto e quantificare l'importo da scomputare.

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

L'approvazione del collaudo è subordinata al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, ai sensi di quanto previsto dall'art. 9.

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 al soggetto attuatore 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 il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa dalla responsabilità per il riscontro di vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli artt. 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.

Le polizze fidejussorie di cui agli artt. 5 e 9 saranno svincolate contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo finale.

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

ART. 11 – Utilizzazione edilizia del lotto

Per la realizzazione degli edifici è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 25 del 22/07/2020. Tale realizzazione può avvenire contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria; l'esecuzione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai pareri _____;

In caso di eventuali titoli abilitativi a variante, prima del rilascio dovranno essere versati, se dovuti, gli ulteriori oneri di urbanizzazione primaria, 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.

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 il soggetto attuatore ha 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 a tal fine predisposto.

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 del soggetto attuatore e si intendono indivisibili e solidali fra esso ed i suoi successivi aventi causa.

ART. 13 – Imprese costruttrici

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione il soggetto attuatore si impegna ad utilizzare imprese qualificate per la tipologia dei lavori da eseguire.

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

ART. 14 – Obblighi in caso di trasferimento

Il soggetto attuatore si obbliga 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, il soggetto attuatore verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Gli aventi causa del soggetto attuatore, 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 del soggetto attuatore che si impegna a trasmettere entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Certaldo.

ART. 16 – Trascrizione dell'atto

Il soggetto attuatore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli obbligazioni ed oneri reali da essi portati, ne autorizza 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 del soggetto attuatore che dai suoi 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 presente piano attuativo è di anni 10 (dieci) dalla data di efficacia del piano di recupero originario, oltre le proroghe previste dall'art. 30, comma 3 bis, del D.L. 69/2013 convertito, con modificazioni, nella L. 98//2013, e dall'art. 10, comma 4 bis, del D.L. 76/2020 convertito, con modificazioni, nella L. 120/2020, e, quindi, scadrà con il 16/11/2027.

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

Quindi il consiglio Comunale con successiva votazione resa nelle forme di legge con il seguente esito:

Presenti 12

Votanti 12

Favorevoli 10

Contrari 0

Astenuti 2 (Baldini e Palazzo)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge stante l'urgenza di provvedere in merito.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Romina Renzi

Il Vice Segretario comunale
Dott.ssa Tania Frediani