



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilaotto e questo giorno ventinove del mese di Settembre, alle ore 21,55 in seconda convocazione, nella sala consiliare, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione straordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **80**

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Via del Ponte Vecchio - Zona di P.R.G. "4B2/a" - Adozione ed approvazione schema di convenzione.

29.09.2008

Sono presenti, dei n. 20 consiglieri assegnati al Comune, n. 16 come segue:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>		X	<i>Nencioni Walter</i>	X	
<i>Turbini Alessio</i>	X		<i>Senesi Paola</i>	X	
<i>Capecchi Federigo</i>	X		<i>Migliorini Enzo</i>	X	
<i>Campatelli Giovanni</i>	X		<i>Fedi Alessandro</i>	X	
<i>Signorini Massimiliano</i>	X		<i>Spini Andrea</i>		X
<i>Benincasa Cristina</i>	X		<i>Agostini Gianfranco</i>	X	
<i>Ferrara Giuseppe</i>	X		<i>Ciampolini Filippo</i>	X	
<i>Campriani Angelita</i>	X		<i>Bazzani Massimo</i>		X
<i>Casini Stefano</i>		X	<i>Giglioli Giuseppe</i>	X	
<i>Senesi Massimo</i>	X		<i>Bellucci David</i>	X	
			<i>Ed il Sindaco Campinoti Andrea</i>	X	

PRESIEDE il Sig. Campatelli Giovanni

PARTECIPA il Segretario Generale dott. Antonio Favara, incaricato della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Ferrara – Capecchi – Agostini

ASSESSORI PRESENTI: Betti Francesco – Gabbrielli Cristina – Iozzi Carlo – Aliberti Carmine - Borghini Roberto

OMISSIS

Si dà atto che durante il dibattito hanno preso posto nella sala del consiglio i consiglieri Casini e Latini che erano risultati assenti all'appello.

Al momento della votazione risultano presenti n. 18 consiglieri ed assenti i consiglieri Bazzani, Spini e Agostini.

(N. 80)

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Via del Ponte Vecchio - Zona di P.R.G. "4B2/a" - Adozione ed approvazione schema di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto "URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Via del Ponte Vecchio - Zona di P.R.G. "4B2/a" - Adozione ed approvazione schema di convenzione.";

VISTI gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18.08.2000 n.267 del responsabile del settore Programmazione Pianificazione e Governo del Territorio in ordine alla regolarità tecnica e dal responsabile del servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 18
ASTENUTI	n. 3 (Fedi, Migliorini, Bellucci)
VOTANTI	n. 15
VOTI FAVOREVOLI	n. 15
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

"IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- i Sigg. Sanni Dino, nato a Montalto delle Marche (AP) il 09.09.1937 (C.F. SNNNDNI37P09F415M) e Grilli Maria, nata a Offida (AP) il 27.02.1941 (C.F. GRLMRA41B67G005F) entrambi residenti a Certaldo in Via delle Regioni n. 135, risultano proprietari di un edificio composto da due piani fuori terra e da un piano seminterrato oltre ad altri manufatti a destinazione artigianale posti in Via del Ponte Vecchio e rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 50, particella 629, particella 1055 e particella 1054 in porzione;
- il P.R.G. vigente nel nostro Comune, 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 generali approvate nel corso degli anni, individua l'area oggetto di intervento in sottozona "4B2/a" (sottozona di ristrutturazione o recupero) in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica

nell'ambito di Piani di Recupero in cui si preveda la ricostruzione di un volume pari a quello esistente (art. 14 N.T.A. del P.R.G.);

- la proprietà ha presentato richiesta di approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi della L.R. 1/05, pervenuta in data 19.07.2004, prot. n. 14576 (pratica edilizia n. 355/2004), con la quale si prevede la demolizione delle volumetrie esistenti per la realizzazione di un nuovo fabbricato di civile abitazione;

Preso atto che:

- la Commissione Urbanistica, dopo aver espresso un primo parere favorevole, con prescrizioni, in data 17.12.2004 ha nuovamente esaminato il progetto a seguito del consistente discostamento dalla originaria soluzione progettuale in data 10.06.2005 esprimendo parere favorevole con alcune prescrizioni e richieste di integrazioni;
- la Commissione Edilizia Integrata ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 16.12.2005;
- il Settore LL.PP. 1 (attuale Settore Ufficio Staff) ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 14.09.2005, prot. n. 17570;
- il Settore LL.PP. 2 (attuale Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio) ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 23.02.2006, prot. n. 3932;
- il progetto è stato trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici unitamente all'autorizzazione prevista dall'art. 159 del D.Lgs. 42/04 con nota ns. prot. n. 1091 del 17.06.2007 e, non avendo la Soprintendenza esercitato il potere di annullamento nei termini di legge, risulta maturato il silenzio assenso;
- il progetto è stato trasmesso, con nota ns. prot. n. 15082 del 31.07.2007, alla Regione Toscana – Settore sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti di pianificazione territoriale delle province e dei comuni al fine di verificare l'adeguatezza del piano alle finalità di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 36, comma 2, del P.I.T. della Regione Toscana adottato con del. C.R. n. 45 del 04.04.2007;
- la conferenza dei servizi tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato (BAP) e il Circondario Empolese-Valdelsa tenutasi per la verifica di cui al punto precedente si è conclusa favorevolmente in data 31.10.2007 con la prescrizione, dal punto di vista architettonico, che i parapetti dei balconi dovranno realizzarsi in muratura, in analogia alle costruzioni adiacenti;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 22.10.2004, prot. n. 20827, in data 09.05.2005, prot. n. 9597, in data 27.07.2005, prot. n. 15699 e, in ultimo, in data 31.07.2008, prot. n. 14669;

Considerato che

- ai sensi dell'art. 2.2.4 del Regolamento Edilizio il Comune può convenire che, in luogo della cessione delle aree per l'urbanizzazione, il proprietario versi una somma corrispondente al valore delle aree stesse, in tutti i quei casi in cui l'intervento non comprenda spazi pubblici da destinare ad opere di urbanizzazione ad eccezione della quota parcheggi che dovrà comunque essere realizzata anche al di fuori del piano attuativo in questione purchè i parcheggi siano collegati funzionalmente con il piano attuativo stesso;
- le aree che la proprietà avrebbe dovuto cedere nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444 del 02.04.1968 in attuazione dell'art. 17 della Legge 06.08.1967, n. 765 (pari, per gli edifici a destinazione residenziale, a mq. 5,5 di terreno per le opere di urbanizzazione primaria e mq. 12,5 di terreno per le opere di urbanizzazione secondaria ogni 80 mc. di volume realizzabile) ammontano a mq. 617,40 ma non essendo interamente reperibili all'interno del comparto per le caratteristiche di insediamento della zona, i richiedenti hanno proposto la cessione dell'area destinata a parcheggio e la monetizzazione delle restanti aree, pari a mq. 536,76, per le quali, ai sensi del sopracitato art. 2.2.4 del

Rgolamento Edilizio, verseranno una somma corrispondente al loro valore così come stabilito nella convenzione di seguito trascritta;

- la quota parcheggi sarà comunque realizzata per una quantità (mq. 98,73) superiore a quella minima prevista per legge (2,5 mq. per abitante equivalente pari a mq. 85,75) nell'ubicazione prevista nel piano, in parte su area di proprietà dei richiedenti e in parte su area già destinata a sede stradale;

Dato atto che:

- il presente Piano di Recupero prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione (parcheggio, marciapiede ed isola ecologica) per una superficie occupata di mq. 165,75;
- che dette opere ricadranno per mq. 22,29 su area già pubblica e che, conseguentemente, la superficie da cedere all'Amministrazione Comunale da parte dei richiedenti ammonta a mq. 143,46;
- la superficie di mq. 67,02 (marciapiede e isola ecologica) non viene detratta dagli standard dovuti ai sensi del D.M. 1444/68 in quanto destinata a sede stradale;
- le opere di urbanizzazione previste sono opere di urbanizzazione primaria consistenti nella costruzione di un parcheggio pubblico, un marciapiede ed un'isola ecologica e verranno realizzate a parziale scomputo degli oneri dovuti;

Dato atto che:

- il D.Lgs. 163/2006, così come modificato con D.Lgs. 113/2007, comporta innovazioni in materia di lavori a scomputo ed equipara le opere a scomputo alle opere pubbliche, con un distinguo di procedura tra opere sotto soglia ed opere sopra soglia prevedendo, per i valori inferiori alla soglia comunitaria, la comunicazione alla Procura generale della Corte dei Conti, adempimento completamente nuovo per le Amministrazioni locali;
- dalla verifica di comparazione economica effettuata ai sensi del citato D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. risulta che, alla data odierna, il valore delle opere da realizzare a scomputo ammonta a € 22.765,21 (importo determinato applicando al computo metrico estimativo allegato al piano e redatto dall'Arch. Filippo Nannucci secondo il prezzario ufficiale del Provveditorato Regionale delle Opere Pubbliche per la Toscana riferito all'anno 2007 - per un importo complessivo di € 27.820,13 oltre IVA - la percentuale media di ribasso offerta al Comune dalle imprese aggiudicatrici di opere di analogo contenuto nel corso del 2007 - pari a -18,17%, come da nota dell'Ufficio Staff prot. n. 9503 del 16.05.2008) ed è inferiore all'importo degli oneri di primaria attualmente vigenti dovuti per l'intervento previsto nel presente piano attuativo pari a € 44.447,25 pertanto il titolare del Permesso di Costruire per l'edificazione del lotto è tenuto a corrispondere il conguaglio degli oneri al momento del ritiro del Permesso secondo le tariffe tabellari al momento vigenti;
- tale verifica di comparazione economica sarà effettuata anche in sede di rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle OO.UU. e al momento del collaudo delle opere medesime;

Precisato, inoltre, che secondo la classificazione del P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 l'area in esame ricade in area P.I.2 a pericolosità idraulica media nella quale non si rilevano problematiche di natura idraulica;

Visto l'art. 62 della L.R. 1/05 in materia di indagini geologiche ed il relativo Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 26/R del 27.04.2007 e constatato che è stata prodotta adeguata relazione geologico-tecnica a firma del Geol. Simone Fiaschi nonché studio idrologico-idraulico a firma dell'Ing. Giacomo Gazzini e dell'Ing. Tiziano Staiano;

Preso atto dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05, delle indagini geologico-tecniche corredate dalle prescritte certificazioni, consegnate in data 05.09.2008 (rif. ns. nota prot. n. 16074 del 03.09.2008) per le quali l'U.R.T.A.T. ha comunicato il numero di deposito (n. assegnato 2472 del 05.09.2008);

INFORMATICA

Dato atto delle certificazioni di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche e degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini a firma del Geol. Simone Fiaschi, dell'Ing. Giacomo Gazzini e dell'Arch. Filippo Nannucci;

Preso atto che il Piano di Recupero è definito Piano Attuativo per cui si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 65 e seguenti della L.R. 1/05;

Ritenuto necessario condizionare la realizzazione del presente piano urbanistico attuativo alla stipula di una convenzione ai sensi del 3 comma dell'art. 30 della L. 05.08.1978, n. 457 che disciplini i complessi rapporti patrimoniali e finanziari fra il Comune ed il richiedente;

Viste le deliberazioni del C.C. n. 149/76, n. 390/77, n. 77/78, n. 362/80 e n. 97/80, esecutive, con le quali sono stati definiti i criteri generali da seguire nei casi di lottizzazioni di iniziativa privata;

Preso atto che questa Amministrazione non ha precedentemente definito alcun criterio da seguire in ordine all'adozione di Piani di Recupero convenzionati e che, pertanto, si ritiene di applicare i criteri previsti per le lottizzazioni in forma modificata ed attinente al diverso strumento urbanistico;

Esaminati gli elaborati tecnici presentati, predisposti dai richiedenti e modificati ed integrati a seguito del parere della Commissione Urbanistica, della Commissione Edilizia Integrata e dell'Ufficio Staff;

Visti:

- la L. 28.01.1977, n. 10;
- la L.R. 03.01.2005, n. 1 e succ. mod. ed integr.;
- il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione n. 72/CR/07;
- il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione n. 94/CP/98;
- il vigente Piano Regolatore Generale;

Dato atto:

- della conformità del presente Piano Attuativo al Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 3/CC del 16.02.2004 ed approvato con deliberazione n. 57/CC del 29.06.2005;
- 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 agli artt. 65 e seguenti della L.R. 1/05;

D E L I B E R A

1) di adottare il Piano di Recupero relativo all'area "4B2/a" descritta in premessa, ai sensi dell'art. 28 e seguenti della L. 05.08.1978, n. 457 e degli artt. 65 e seg. della L.R. 03.01.2005, n. 1, ed indicato negli elaborati di seguito elencati:

- a) Relazione tecnica, N.T.A., elenco licenze edilizie e condoni, estratto di mappa e visure catastali, verifica standards urbanistici, documentazione fotografica;
- b) Relazione paesaggistica;
- c) Verifica art. 67 L.R. 1/05
- d) Documentazione fotografica a scala ambientale;
- e) Tav. 1 – planimetrie: catastale e P.R.G.;
- f) Tav. 2 – sovrapposto: planimetrie catastali e P.R.G.;
- g) Tav. 3 – individuazione dell'area effettiva d'intervento e N.T.A.;
- h) Tav. 4 – dimostrazione superficie dell'area oggetto del Piano;
- i) Tav. 5 – planimetria curve di livello;
- j) Tav. 6 – sezione piano quotato;
- k) Tav. 7 – dimostrazione superfici e volumi esistenti;
- l) Tav. 8 – dimostrazione superfici e volumi stato variato;
- m) Tav. 9 – dimostrazione superfici e volumi stato sovrapposto;

- n) Tav. 10 – pianta piano interrato – stato attuale;
- o) Tav. 11 – piante piano terra e primo – stato attuale;
- p) Tav. 12 – prospetti – stato attuale;
- q) Tav. 13 – progetto preliminare del fabbricato: piante, sezione e prospetti;
- r) Tav. 14 – verifica L. 122/89;
- s) Tav. 15 – verifica D.C.R. 230/94;
- t) Tav. 16 – sistemazioni esterne e verifica distanze tra fabbricati;
- u) Tav. 17 – verifica distanze D.M. 16/01/1996;
- v) Tav. 18 – verifica standards urbanistici art. 3 D.M. 1444/68;
- w) Tav. 19 – progetto opere di urbanizzazione primaria (parcheggi);
- x) Tav. 20 – individuazione aree da cedere
- y) Computo metrico estimativo;
- z) indagini geologico-tecniche di supporto al P.R.;
- aa) studio idrologico idraulico sul Torrente Agliena di supporto al P.R. comprensivo di:
 - relazione tecnica;
 - Tav. 1 – corografia e rilievo topografico;
 - Tav. 2 – planimetria modello idraulico;
 - Tav. 3 – sezioni e profili;
 - Tav. 4 – aree allagate e pericolosità DPGR 26/R del 27/04/2007

2) di approvare lo schema di convenzione di seguito riportato:

SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CERTALDO E I SIGG.RI SANNI DINO E GRILLI MARIA PER IL PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALL'AREA "4B2/a" POSTA IN VIA DEL PONTE VECCHIO AVENTE AD OGGETTO LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE AI SENSI DELLE LL. 17.08.1942, n. 1150, 06.08.1967, n. 765 E DELLA L.R. 03.01.2005, n. 1.

L'anno duemila _____ del mese di _____ del giorno _____ avanti a me Dott. _____ si costituiscono i Sigg.ri:

- _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ (C.F. _____) il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio del Comune di Certaldo (C.F. 01310860489);
- Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ Via _____ (C.F. _____);
- Sig. _____ nato a _____ il _____ e residente in _____ Via _____ (C.F. _____);

persone della cui identità io Dott. _____ sono personalmente certo, i 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. _____, Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio, autorizzato ad intervenire in legittima rappresentanza del Comune di Certaldo;
- b) i Sigg.ri _____, in qualità di proprietari dei terreni e degli immobili relativi al piano di recupero in oggetto;

Premesso inoltre:

- 1) che il P.R.G. vigente nel Comune di Certaldo è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 393 del 19.12.1987 ed approvato dal Consiglio Regionale della Toscana con delibera n. 280 del 18.09.1990 e che nel corso degli anni sono state approvate varianti generali con successivi atti;
- 2) che, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Certaldo, l'area di che trattasi è classificata come "4B2/a" (zona prev. residenziale - area di ristrutturazione e di recupero) dove sono ammessi interventi di sostituzione edilizia previa

approvazione di piano di recupero con destinazione d'uso esclusivamente residenziale (art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.);

3) che con delibera del Consiglio Comunale n. 149 del 29.04.1976 e successivi aggiornamenti, esecutivi a norma di legge, venne approvato lo schema di convenzione e la regolamentazione in genere relativi alla adozione di piani attuativi e che l'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. ed il Regolamento Edilizio hanno ulteriormente disciplinato il contenuto delle convenzioni urbanistiche e che per il combinato disposto di tali atti le convenzioni relative ai Piani di Recupero debbono tenere conto della speciale natura di tali strumenti urbanistici ed in particolare che in assenza di apposita deliberazione di approvazione di una Convenzione –Quadro per i Piani di Recupero si è venuto formando uno schema di convenzione usualmente adottato dal Comune con gli adattamenti necessari ai diversi Piani di Recupero;

4) che i Sigg.ri Sanni Dino e Grilli Maria, con istanza presentata in data 19.07.2004, registrata al Protocollo Generale al n. 14576 (prat. n. 344/2004), hanno richiesto l'approvazione di un Piano di Recupero allo scopo edilizio di poter costruire un fabbricato da destinare a civile abitazione nel Comune di Certaldo, Via del Ponte Vecchio, in zona 4B2/a di P.R.G., sul terreno di loro proprietà, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 50, particelle 629-1055 e 1054 in parte, previa demolizione e spostamento di alcune volumetrie esistenti;

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'Ufficio del Territorio di Firenze (ex UTE);

5) che la superficie coperta prevista è di mq. 909,21 e la volumetria max. edificabile è di mc. 2.744,44;

6) che il Piano di Recupero di che trattasi, redatto e firmato dal tecnico progettista Arch. Filippo Nannucci, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 4951, prevede un intervento di recupero il cui progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione tecnica, N.T.A., elenco licenze edilizie e condoni, estratto di mappa e visure catastali, verifica standards urbanistici, documentazione fotografica;
- b) Relazione paesaggistica;
- c) Verifica art. 67 L.R. 1/05
- d) Documentazione fotografica a scala ambientale;
- e) Tav. 1 – planimetrie: catastale e P.R.G.;
- f) Tav. 2 – sovrapposto: planimetrie catastali e P.R.G.;
- g) Tav. 3 – individuazione dell'area effettiva d'intervento e N.T.A.;
- h) Tav. 4 – dimostrazione superficie dell'area oggetto del Piano;
- i) Tav. 5 – planimetria curve di livello;
- j) Tav. 6 – sezione piano quotato;
- k) Tav. 7 – dimostrazione superfici e volumi esistenti;
- l) Tav. 8 – dimostrazione superfici e volumi stato variato;
- m) Tav. 9 – dimostrazione superfici e volumi stato sovrapposto;
- n) Tav. 10 – pianta piano interrato – stato attuale;
- o) Tav. 11 – piante piano terra e primo – stato attuale;
- p) Tav. 12 – prospetti – stato attuale;
- q) Tav. 13 – progetto preliminare del fabbricato: piante, sezione e prospetti;
- r) Tav. 14 – verifica L. 122/89;
- s) Tav. 15 – verifica D.C.R. 230/94;
- t) Tav. 16 – sistemazioni esterne e verifica distanze tra fabbricati;
- u) Tav. 17 – verifica distanze D.M. 16/01/1996;
- v) Tav. 18 – verifica standards urbanistici art. 3 D.M. 1444/68;
- w) Tav. 19 – progetto opere di urbanizzazione primaria (parcheggi);
- x) Tav. 20 – individuazione aree da cedere;
- y) Computo metrico estimativo;
- z) indagini geologico-tecniche di supporto al P.R.;

aa) studio idrologico idraulico sul Torrente Agliena di supporto al P.R. comprensivo di:

- relazione tecnica;
 - Tav. 1 – corografia e rilievo topografico;
 - Tav. 2 – planimetria modello idraulico;
 - Tav. 3 – sezioni e profili;
 - Tav. 4 – aree allagate e pericolosità DPGR 26/R del 27/04/2007
- 7) che sottoposto il progetto stesso all'esame della Commissione Urbanistica del Comune di Certaldo, quest'ultima dopo aver espresso un primo parere favorevole, con prescrizioni, in data 17.12.2004, ha nuovamente esaminato il progetto a seguito del consistente discostamento dalla originaria soluzione progettuale in data 10.06.2005 esprimendo parere favorevole con alcune prescrizioni e richieste di integrazioni;
 - 8) che sottoposto il progetto alla Commissione Edilizia Integrata del Comune di Certaldo quest'ultima ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 16.12.2005;
 - 9) che sottoposto il progetto al Settore Ufficio Staff del Comune di Certaldo ha ottenuto parere favorevole con alcune prescrizioni in data 14.09.2005, prot. n. 17570;
 - 10) che sottoposto il progetto al Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio del Comune di Certaldo ha ottenuto parere favorevole con alcune prescrizioni in data 23.02.2006, prot. n. 3932;
 - 11) che il progetto è stato trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici unitamente all'autorizzazione prevista dall'art. 159 del D.Lgs. 42/04 con nota ns. prot. n. 1091 del 17.06.2007 e, non avendo la Soprintendenza esercitato il potere di annullamento nei termini di legge, risulta maturato il silenzio assenso;
 - 12) che il progetto è stato trasmesso, con nota ns. prot. n. 15082 del 31.07.2007, alla Regione Toscana – Settore sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti di pianificazione territoriale delle province e dei comuni al fine di verificare l'adeguatezza del piano alle finalità di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 36, comma 2, del P.I.T. della Regione Toscana adottato con del. C.R. n. 45 del 04.04.2007;
 - 13) che la conferenza dei servizi tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato (BAP) e il Circondario Empolese-Valdelsa tenutasi per la verifica di cui all'art. 36, comma 2, del P.I.T. si è conclusa favorevolmente in data 31.10.2007 con la prescrizione, dal punto di vista architettonico, che i parapetti dei balconi dovranno realizzarsi in muratura, in analogia alle costruzioni adiacenti;
 - 14) che gli interessati hanno completato la presentazione di tutte le integrazioni richieste in data 31.07.2008, prot. n. 14669;
 - 15) che il Piano di Recupero prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a totale cura e spese del soggetto attuatore ed a parziale scomputo degli oneri;
 - 16) che trattasi di opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria soggette, pertanto, alla disciplina del comma 8, art. 122, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;
 - 17) che parte delle opere di urbanizzazione previste saranno realizzate su area già destinata a sede stradale;
 - 18) che con deliberazione consiliare n. _____ del _____ è stato adottato il Piano di Recupero oggetto della presente convenzione, nonché lo schema della convenzione medesima e con successiva deliberazione consiliare n. _____ del _____ detto Piano di Recupero è stato approvato in via definitiva;
 - 19) 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 _____;
 - 20) che 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.R.G. 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 Recupero 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:

- a) i richiedenti il piano si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Certaldo un'area di mq. 143,46 da destinare a parcheggio pubblico, marciapiede ed isola ecologica, come meglio evidenziato nella tav. 20 degli elaborati grafici allegati al piano e come risulta indicata in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera _____;
- b) i richiedenti il piano si impegnano a cedere la quantità sopra indicata alla lett. a) al Comune nel momento in cui questi ne farà richiesta o comunque precedentemente la comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione, restando inteso che il rilascio del certificato di regolare esecuzione relativo alla seconda fase di tali opere potrà avvenire solo dopo l'avvenuta cessione di dette aree;
- c) in luogo della cessione gratuita al Comune delle aree destinate a spazi pubblici previste dal D.M. 1444 del 02.04.1968, ammontanti complessivamente a mq. 536,76, non reperibili all'interno dell'area di intervento, i richiedenti versano al Comune di Certaldo un importo corrispondente al valore di dette aree. Tale valore, stimato da parte del Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio in € _____ con determinazione n. _____ del _____, è stato corrisposto in data _____ quietanza n. _____;
- d) esecuzione a propria cura e spese di un parcheggio pubblico, di un marciapiede e di un'isola ecologica (a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) come sommariamente indicato nella tav. 19 degli elaborati grafici allegati al piano e attenendosi alle prescrizioni dettate dal Settore Staff e dal Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio del Comune di Certaldo; dette opere saranno realizzate in parte sull'area di cui al punto a) che precede ed in parte su area già di proprietà comunale e destinata a sede stradale come meglio precisato al punto 17) delle premesse, area quest'ultima che, a tal fine, rimarrà in detenzione dei richiedenti il piano fino al collaudo delle opere ivi previste;
- e) assunzione a carico dei richiedenti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria così come risultante dalla applicazione delle tariffe ai sensi della L.R. 1/05 e della deliberazione n. 29/CC del 28.03.2000 e successivi aggiornamenti, da corrispondersi al rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi previsti nel piano;
- f) assunzione degli oneri necessari per allacciare la zona alla rete dei pubblici servizi;
- g) assunzione delle obbligazioni di garanzia dei diritti dei vicini e di ogni rischio e risarcimento per eventuali contestazioni relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- h) assunzione di ogni rischio e risarcimento per eventuali danni a persone o cose avvenuti durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai punti che precedono sarà realizzata nel rispetto dei grafici di progetto esecutivo presentato a cura dei richiedenti all'Amministrazione Comunale con istanza in data _____ al n. _____ di protocollo generale, per il quale la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole nella seduta del _____.

Il rilascio del relativo Permesso di Costruire avverrà successivamente alla stipula della presente convenzione, come di seguito indicato, nonché all'approvazione del progetto esecutivo delle opere in oggetto secondo quanto previsto dal D.Lgs. 163/2006, così come modificato con D.Lgs. 113/2007, progetto che dovrà essere trasmesso, prima dell'inizio dei lavori, alla Procura regionale della Corte dei Conti ai sensi del comma 8, art.122, del citato decreto legislativo;

Alla data di adozione del Piano il valore di tali opere (determinato applicando al computo metrico estimativo delle opere da realizzare allegato al piano e redatto secondo il prezzario ufficiale del Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Toscana al momento vigente la percentuale media di ribasso offerta al Comune dalle imprese aggiudicatrici di opere di analogo contenuto nell'anno precedente a quello di redazione del computo) è inferiore agli oneri di primaria dovuti per l'attuazione dell'intervento correlato per cui il ritiro del Permesso di Costruire per l'edificazione del lotto è subordinato al versamento del conguaglio dovuto come specificato nel paragrafo seguente; tale verifica verrà effettuata nuovamente in sede di rilascio del Permesso di Costruire di cui sopra (tra il valore determinato applicando al computo metrico estimativo delle opere da realizzare allegato all'istanza di permesso e redatto secondo il prezzario ufficiale del Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Toscana al momento vigente la percentuale media di ribasso offerta al Comune dalle imprese aggiudicatrici di opere di analogo contenuto nell'anno precedente a quello di presentazione del permesso medesimo e gli oneri a quel momento vigenti) nonché in sede di collaudo (tra il valore determinato applicando al computo metrico estimativo a consuntivo delle opere realizzate redatto secondo il prezzario ufficiale del Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Toscana vigente alla data di presentazione del Permesso di Costruire la percentuale media di ribasso offerta al Comune dalle imprese aggiudicatrici di opere di analogo contenuto nell'anno precedente a quello di presentazione del permesso medesimo e gli oneri vigenti alla data di presentazione del Permesso) e nel caso che in fase di collaudo l'importo di tale conguaglio subisca variazioni il Comune provvederà a richiedere la differenza.

I richiedenti dovranno comunicare al Comune – Ufficio Urbanistica – la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del Direttore dei Lavori medesimi e quello dell'Impresa Esecutrice delle opere.

Per l'esecuzione delle opere di cui sopra l'area dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri edili e secondo le disposizioni dell'Ufficio Urbanistica del Comune.

In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile al pubblico dovrà essere installato a cura del richiedente il piano un cartello segnalatore indicate gli estremi del Permesso di Costruire, il nominativo del Committente, del Progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in due distinte fasi come indicato nel progetto esecutivo.

Il Permesso di Costruire relativo a dette opere di urbanizzazione dovrà essere ritirato entro sei mesi dalla firma della presente convenzione.

La realizzazione di dette opere dovrà avvenire come segue:

- la prima fase dovrà essere ultimata entro la data di scadenza del periodo di validità del relativo Permesso di Costruire, con la facoltà di richiesta di proroga dei termini a fronte di motivate ragioni;
- la seconda fase dovrà avvenire dopo la certificazione dell'avvenuta realizzazione a regola d'arte delle opere relative alla prima fase e dovrà essere ultimata e collaudata entro la data di presentazione del primo certificato di abitabilità del fabbricato previsto nel Piano di Recupero.

Ad opere ultimate, sia della prima che della seconda fase, su richiesta degli interessati ed entro quattro mesi dalla stessa, l'Ufficio Urbanistica provvederà al sopralluogo di verifica della regolare esecuzione ed al rilascio del relativo attestato di collaudo.

In tal sede, da parte della società richiedente, 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.

Le opere di urbanizzazione primaria passeranno in uso del Comune al momento del rilascio del certificato di regolare esecuzione relativo alla seconda fase ed in tal caso si intenderanno come pienamente accettate.

Contestualmente dovrà essere svincolata la garanzia fidejussoria di cui infra.

Fino a quel momento la efficienza e la manutenzione di tali opere è a completo carico del richiedente o dei loro aventi causa.

Le opere dovranno passare al Comune libere da vincoli.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria i richiedenti hanno costituito polizza fidejussoria rilasciata da _____ per la somma di € _____ pari all'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali risulta dal computo metrico estimativo relativo aumentato di 1/3.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione versata non garantisca la esecuzione delle opere a cui il costo è riferita, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una cauzione integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati.

Nel caso il richiedente non abbia provveduto entro il termine suddetto all'ultimazione delle opere, l'Amministrazione Comunale previa intimazione, con assegnazione di un termine di mesi tre, avrà la facoltà di sostituirsi al richiedente stesso nella esecuzione delle opere, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione anzidetta senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del richiedente e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle spese eccedenti la garanzia finanziaria, come sopra costituita.

UTILIZZAZIONE EDILIZIA DEL LOTTO

Il rilascio del Permesso di Costruire potrà avvenire anche contestualmente alle esecuzione della prima fase delle opere di urbanizzazione primaria come stabilito nel paragrafo precedente e l'esecuzione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dalla conferenza dei servizi tenutasi tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il paesaggio per le province di Firenze, Pistoia e Prato (BAP) e il Circondario Empolese-Valdelsa per la verifica di cui all'art. 36, comma 2, del P.I.T.

Il ritiro del suddetto Permesso è subordinato al pagamento del conguaglio dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria calcolato secondo le tariffe tabellari al momento vigenti.

Resta inteso che la presentazione del primo certificato di abitabilità dell'edificio residenziale è sottoposto all'obbligo di realizzazione e collaudo della seconda fase delle opere di urbanizzazione primaria come specificato nel paragrafo precedente;

L'utilizzazione edilizia del piano dovrà avvenire in conformità dei grafici di progetto che si trovano depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Prima di iniziare i lavori per la costruzione del fabbricato, il Comune potrà chiedere soluzioni architettoniche o integrazioni, entro i limiti planivolumetrici fissati dal presente Piano di Recupero. 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 di Recupero.

Inoltre, a garanzia del rispetto delle condizioni contenute nella presente convenzione il richiedente costituirà apposita polizza fidejussoria rilasciata da _____ per la somma di € _____ pari al 5% dell'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quale risulta dal computo metrico estimativo.

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 di Recupero.

I richiedenti 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 richiedenti verranno ritenuti solidamente responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Gli aventi causa della proprietà richiedente, 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.



Le obbligazioni nascenti dal presente atto sono a carico dei richiedenti l'approvazione del piano e si intendono indivisibili e solidali fra essi e loro successivi aventi causa.

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e consequenziale, 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 richiedenti l'approvazione del Piano di Recupero.

Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni come sopra descritte e assunte dai richiedenti e dichiara che, dopo la produzione al Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura degli stessi richiedenti, il Piano di Recupero cui trattasi è pienamente operativo.

I Sigg.ri _____ prendono atto che la validità del piano attuativo è di anni 10 (dieci) dalla data di efficacia del medesimo e, quindi, scadrà con il _____.

Quanto previsto dalla presente convenzione si intende autorizzato facendo salvi ed impregiudicabili i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne sia dalla parte del richieste che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventuali dalla esecuzione e dalla presenza delle opere promesse.

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

- 3) di conferire al Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio tutti i poteri necessari per la sottoscrizione della convenzione sopra riportata 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 vulture e trascrizioni con conseguente rinuncia alle eventuali ipoteche legali;
 - 4) di porre a carico dei richiedenti tutte le spese catastali, notarili e consequenziali dell'atto di convenzione e degli ulteriori atti che dovranno essere stipulati in esecuzione di quanto convenuto;
 - 5) di stabilire la validità del presente piano attuativo in anni 10 dalla data di efficacia del medesimo;
 - 6) di trasmettere copia del presente piano di recupero al Circondario Empolese Valdelsa ai sensi dell'art. 69, comma 2, della L.R. 1/05;
 - 7) di pubblicare l'avvenuto deposito del piano di recupero di che trattasi sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 69, comma 3, della L.R. 1/05.
-





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:

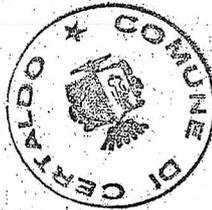
avente il seguente OGGETTO:

URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Via del Ponte Vecchio - Zona di P.R.G. "4B2/a" - 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.

Certaldo, 19 SET 2008



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

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, 19.9.2008



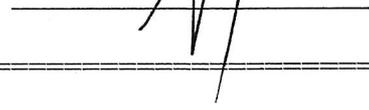
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Avv. Campatelli Giovanni)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Antonio Favara)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Estratto della presente deliberazione viene pubblicato in copia in data odierna all'albo pretorio per quindici (15) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267.

Certaldo, **- 3 OTT. 2008**



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di giorni DIECI dal termine della pubblicazione all'albo pretorio.

Certaldo, 28 OTT. 2008



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



La presente deliberazione è stata:

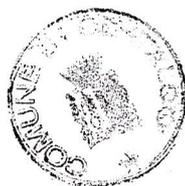
- Revocata con atto n. _____ del _____
- Modificata con atto n. _____ del _____

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Estratto dal verbale originale, in carta libera per uso amministrativo.

Certaldo, **- 3 OTT. 2008**



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

