



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

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

DELIBERAZIONE

N. **55**

del

20.09.2018

OGGETTO: URBANISTICA – D.P.R. 160/2010 art. 8 e L.R. 65/2014 art. 35 – Proposta di variante urbanistica mediante sportello unico per le attività produttive relativa alla trasformazione da ambito <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita mediante un intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente della ex Tabaccaia loc. Avanella/Scafati – Pronuncia in merito all'osservazione pervenuta - Approvazione variante e schema di convenzione e concessione rateizzazione per monetizzazione aree da cedere.

Sono presenti, dei n. 16 consiglieri assegnati al Comune, n. 12 come segue:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>		X	<i>Biotti Margherita</i>	X	
<i>Furiosi Yuri</i>	X		<i>Ghelli Tiziano</i>	X	
<i>Neri Iury</i>		X	<i>Cibecchini Fabio</i>		X
<i>Arzilli Eliano</i>	X		<i>Chimenti Filomena</i>	X	
<i>Santini Moreno</i>	X		<i>Spera Franco</i>		X
<i>Lombardo Giuseppe</i>	X		<i>Masini Lucia</i>	X	
<i>Dogali Sara</i>	X		<i>Romano Giuseppe</i>	X	
<i>Renzi Romina</i>	X		<i>Palazzo Eliseo</i>	X	
			Ed il Sindaco <i>Cucini Giacomo</i>	X	

PRESIEDE il Sig. Lombardo Giuseppe

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

SCRUTATORI: Arzilli – Chimenti - Palazzo

ASSESSORI PRESENTI: Dei - Conforti – Pinochi – Arrigoni - Di Vita

OMISSIS

Sono presenti n. 13 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Latini - Neri - Cibeccchini - Spera.

(N. 55)

OGGETTO: URBANISTICA – D.P.R. 160/2010 art. 8 e L.R. 65/2014 art. 35 – Proposta di variante urbanistica mediante sportello unico per le attività produttive relativa alla trasformazione da ambito <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita mediante un intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente della ex Tabaccaia loc. Avanella/Scafati – Pronuncia in merito all'osservazione pervenuta - Approvazione variante e schema di convenzione e concessione rateizzazione per monetizzazione aree da cedere.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto "URBANISTICA – D.P.R. 160/2010 art. 8 e L.R. 65/2014 art. 35 – Proposta di variante urbanistica mediante sportello unico per le attività produttive relativa alla trasformazione da ambito <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita mediante un intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente della ex Tabaccaia loc. Avanella/Scafati – Pronuncia in merito all'osservazione pervenuta - Approvazione variante e schema di convenzione e concessione rateizzazione per monetizzazione aree da cedere.";

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

Dato atto dell'esito della seguente votazione, espressa per alzata di mano, relativa all'osservazione pervenuta ed alla successiva controdeduzione, così come riportato nel "Documento di controdeduzioni" allegato sotto la lettera B:

PRESENTI	n. 13
ASTENUTI	n. 4 (Chimenti – Masini – Romano – Palazzo)
VOTANTI	n. 9
VOTI FAVOREVOLI	n. 9
VOTI CONTRARI	nessuno

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito, relativa all'intera proposta di deliberazione:

PRESENTI	n. 13
ASTENUTI	n. 4 (Chimenti – Masini – Romano – Palazzo)
VOTANTI	n. 9
VOTI FAVOREVOLI	n. 9
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di approvare quanto di seguito riportato:

Premesso che in data 02/05/2017, prot. n. 8830 (prat. n. 138/2017) la soc. "ERRE.DI SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire per un intervento di trasformazione di ex tabaccaia in residenza per anziani ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014, ovvero con contestuale variante allo strumento urbanistico vigente per la trasformazione da ambito urbanistico <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita;

Dato atto che, ai sensi della normativa sopra richiamata, è stata avviata la Conferenza dei Servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della L. 241/90 i cui lavori risultano esauriti con esito favorevole, giusta determinazione dirigenziale n. 385 del 18/06/2018 che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO A);

Dato atto che:

- ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 della L.R. 65/14, con avviso pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T. n. 26 del 27/06/2018) è stato reso noto l'avvenuto svolgimento della Conferenza dei Servizi ed il deposito della documentazione relativa al progetto descritto in premessa per la durata di 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione;

- contestualmente la notizia è stata diffusa anche tramite l'affissione di manifesti;

- tutta la documentazione è stata resa consultabile sul sito istituzionale del Comune di Certaldo nella sezione Amministrazione Trasparente;

Preso atto che entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT, e quindi entro il 26/07/2018, così come previsto dalla vigente normativa, è pervenuta n. 1 osservazione presentata da "Lucii Libanio eredi" (inviata per PEC in data 26/07/2018 e registrata al protocollo del Comune di Certaldo in data 27/07/2018 con il n. 16889);

Visto il documento di controdeduzioni, che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO B), dal quale si evince che l'osservazione presentata è da ritenersi, a parere dell'Ufficio, "non pertinente" per le motivazioni in esso riportate;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 31/05/2018 in cui si prende atto della non assoggettabilità a VAS della proposta di variante urbanistica mediante SUAP;

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

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

Preso atto che il deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05, delle indagini geologico-tecniche corredate dalle prescritte certificazioni è avvenuto in data 04/01/2018 (n. di deposito assegnato 3430 del 04/01/2018) e che per la pratica, soggetta a controllo obbligatorio, l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha comunicato "l'esito positivo del controllo" con nota pervenuta tramite PEC in data 06/02/2018, prot. n. 3051;

Dato atto della certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche a firma del Geol. Andrea Petri e delle certificazioni di adeguatezza degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini a firma dell'Arch. Stefania Martini;

Considerato che l'intervento di che trattasi prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione di aree per standard urbanistici mediante "monetizzazione" per cui il titolo abilitativo necessario per la sua attuazione assume la forma di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01;

Dato atto che si rende quindi necessario approvare la convenzione contenente gli obblighi che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio;

Visto lo schema di convenzione proposto dai richiedenti;

Vista la modifica proposta dal Settore Urbanistica così come recepita nella determinazione che approva gli esiti della conferenza dei servizi;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 433 del 09/07/2018 con cui è stato determinato l'importo dovuto a titolo di monetizzazione, ammontante a € 165.460,16;

Preso atto che i richiedenti, con nota prot. n. 16070 del 18/07/2018, hanno chiesto di poter rateizzare il versamento di quanto dovuto in 5 rate bimestrali a partire da 90° giorno successivo al rilascio del Permesso di Costruire previa presentazione di polizza fidejussoria a garanzia;

Ritenuto di accogliere la richiesta pervenuta trattandosi di un intervento consistente soggetto, tra l'altro, anche al versamento, in aggiunta agli oneri ordinari, del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/01 stabilendo, in analogia con quanto previsto in precedenti rateizzazioni concesse, le seguenti modalità:

- versamento di un acconto del 20% prima della stipula della convenzione;
- versamento del residuo in 4 rate bimestrali a partire dal 90° giorno successivo al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato con addebito dell'interesse legale e presentazione di polizza fidejussoria a garanzia da produrre prima della stipula della convenzione;

Dato atto che lo schema di convenzione in approvazione tiene conto della citata modifica proposta dal Settore Urbanistica e della modalità di pagamento rateizzata accordata per la monetizzazione;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 22/06/2018 che approva il Regolamento per la determinazione del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 312 del 23/05/2018 con cui è stato nominato il Garante dell'informazione ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014;

Visto l'art. 8 del D.P.R. 160/2010;

Visto l'art. 35 della L.R. 65/2014;

Visto l'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001

Vista la relazione del Garante della Comunicazione che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO C);

Vista la relazione del Responsabile del Procedimento che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO D);

DELIBERA

1. di prendere atto dell'esito della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014;
2. di non accogliere l'osservazione presentata per le motivazioni inserite nel documento di controdeduzioni" di cui all'ALLEGATO B;
3. di approvare, conseguentemente, la variante al Regolamento Urbanistico per la trasformazione da ambito urbanistico <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> in Loc. Avanella/Scafati per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita proposta in data 02/05/2017, prot. n. 8830 (prat. n. 138/2017) dalla soc. "ERRE.DI SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014 che si compone dei seguenti n. 3 elaborati:
 - ✓ Allegato_1b_Relazione Tecnica (ALLEGATO 1);
 - ✓ Allegato n. 3 – Elaborati Urbanistici-Variante R.U. (ALLEGATO 2) elaborato contenente:

- Norme tecniche di attuazione - stato vigente e stato di variante;
 - Estratto planimetrico R.U. tav. PR1- stato vigente e stato di variante;
 - Estratto planimetrico R.U. tav. PR5- stato vigente e stato di variante;
 - Scheda progetto Ambito <AIC.PR.sa>- stato di variante;
 - ✓ Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica (ALLEGATO 3);
4. di autorizzare la rateizzazione dell'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione con le seguenti modalità:
- versamento di un acconto del 20% prima della stipula della convenzione;
 - versamento del residuo in 4 rate bimestrali a partire dal 90° giorno successivo al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato con addebito dell'interesse legale e presentazione di polizza fidejussoria a garanzia da produrre prima della stipula della convenzione;
5. di approvare lo schema di convenzione per l'attuazione dell'intervento edilizio nel testo di seguito riportato:

SCHEMA DI CONVENZIONE, AI SENSI DELL'ART. 28-bis DEL D.P.R. 380/01, FRA IL COMUNE DI CERTALDO E LA "ERRE.DI SOCIETA'COOPERATIVA SOCIALE" LEGALE RAPPRESENTANTE ZINI GABRIELE PER L'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AMBITO "AIC.PR.sa" POSTO IN LOC. AVANELLA AVENTE AD OGGETTO LA TRASFORMAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE EX TABACCAIA PER ADEGUAMENTO A RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE.

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

1) _____, 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 Responsabile di P.O. del Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP del Comune di Certaldo (C.F. 01310860489);

2) 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:

- il Sig. _____, Responsabile di P.O. del Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP, autorizzato ad intervenire in legittima rappresentanza del Comune di Certaldo;

- il Sig. _____, in qualità di legale rappresentante della soc. " _____ " proprietaria dei terreni e degli immobili oggetto di intervento (in seguito denominati "soggetti attuatori");

Premesso inoltre che:

- 1) il Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Certaldo è stato adottato con delibera n. 49/CC del 22/04/2009, approvato e riadottato parzialmente con delibera n. 66/CC del 29/07/2010 e approvato in via definitiva con delibera n. 105/CC del 20/12/2010;

- 2) i soggetti attuatori hanno presentato in data 02/05/2017, prot. n. 8830 (prat. n. 138/2017), una richiesta di Permesso di Costruire per l'intervento di trasformazione di ex tabaccaia in residenza per anziani ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014, ovvero con contestuale variante allo strumento urbanistico vigente;
- 3) in data 30/05/2017 il Settore Urbanistica ha trasmesso ai proponenti una richiesta integrativa nella quale si evidenziava la necessità di provvedere ad una revisione progettuale della proposta presentata, anche allo scopo di prevedere un allargamento della strada comunale di accesso all'immobile in questione, da realizzarsi su area di proprietà del Comune di Certaldo, in conformità a quanto dettato dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 4) in data 11/08/2017 viene presentata la documentazione integrativa richiesta dal Settore Urbanistica comprensiva della soluzione progettuale per l'allargamento della strada pubblica che collega l'area interessata dall'intervento con la ex SR 429 via di Città;
- 5) di conseguenza, il progetto assume i connotati del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/01;
- 6) l'istanza presentata dai soggetti attuatori riguarda immobili ed aree poste nel Comune di Certaldo, via Avanella - Scafati, in zona AIC.PR.sa (già G2.PR) di R.U., in parte di proprietà dei soggetti attuatori, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 71, particella 35 sub 500 e sub 503, ed in parte di proprietà del Comune di Certaldo (strada Comunale Avanella Scafati).
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 delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze Territorio;
- 7) con deliberazione n. ____/CC del _____ il Comune di Certaldo, preso atto dell'esito della conferenza dei servizi di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 ed all'art. 35 della L.R. 65/2014, si è pronunciato definitivamente sulla proposta di variante presentata dai soggetti attuatori approvando, contestualmente, il presente schema di convenzione;
- 8) l'attuazione della trasformazione urbanistica prevede i seguenti interventi:
1. realizzazione dell'ampliamento della strada pubblica che collega l'area interessata dall'intervento con la ex SR 429 via di Città;
 2. ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente mediante le seguenti addizioni:
 - aumento di SUL all'interno dell'involucro edilizio esistente fino al raggiungimento di una SUL massima totale di mq. 2398,30;
 - ampliamento del piano terra della costruzione, costituito di un nuovo manufatto in materiali "leggeri" e prevalentemente trasparenti, da realizzare in aderenza all'edificio, con una SUL massima di mq. 60,00 ed altezza interna h_{max} 3,00 ml;
 - ampliamento finalizzato alla realizzazione di un ascensore esterno, da porre sul prospetto tergale della ex Tabaccaia con una Sul massima di mq. 10,00.
 3. realizzazione di nuova unità volumetrica, nelle aree di pertinenza dell'ambito <AIC.PR.sa>, per una SUL massima di mq. 100,00 ed altezza interna h_{max} 3,00 ml, da destinarsi a servizi connessi all'attività di RSA.

- 9) il progetto in questione, redatto e firmato dal tecnico progettista _____, iscritto all'Ordine _____ al n. _____, riguarda gli interventi di cui al precedente punto 8) ed è costituito dai seguenti elaborati:
- 10) la Commissione _____ del Comune di Certaldo ha esaminato il progetto nella seduta del _____ (verbale n. _____) ed ha espresso il seguente parere _____;
- 11) gli interessati hanno completato la presentazione di tutte le integrazioni richieste in data _____, prot. n. _____;
- 12) il Permesso di Costruire convenzionato prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a cura del soggetto attuatore ed a scomputo degli oneri tra cui anche opere di potenziamento della rete idrica, mentre non sono previsti interventi di potenziamento della rete elettrica e della rete di distribuzione del gas metano;
- 13) le opere di urbanizzazione primaria di cui trattasi hanno importo inferiore alla soglia comunitaria e, pertanto, ai sensi del D.L. 201/2011 convertito nella L. 214/2011, non trova applicazione il D.Lgs. 50/2016;
- 14) il Permesso di Costruire oggetto della presente convenzione offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree interessate all'intervento, nel rispetto delle indicazioni del Regolamento Urbanistico e delle leggi vigenti;

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

ART. 1 – Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – Modalità attuative del Permesso di Costruire convenzionato

La trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà tramite i necessari titoli abilitativi da rilasciarsi in conformità alle indicazioni della scheda progetto del Regolamento Urbanistico relativa all'ambito AIC.PR.sa nonché in conformità al punto 8) della premessa ed alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

ART. 3 – Opere di Urbanizzazione

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

- a) eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, l'allargamento stradale, come sommariamente indicato nella tav. _____ degli elaborati grafici allegati. A tal fine l'area di cui sopra, di proprietà del Comune di Certaldo, rimarrà in detenzione dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale delle opere ivi previste.

L'esecuzione dei suddetti lavori dovrà essere preventivamente concordata con il competente Settore Viabilità e non dovrà compromettere la funzionalità della viabilità esistente;

- b) realizzare un parcheggio da assoggettare ad uso pubblico per una superficie non inferiore a mq. 1027,32, come sommariamente indicato nella tav. _____ degli elaborati grafici allegati, con l'impegno ad esonerare il Comune di Certaldo da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione;
- c) adempiere all'obbligo di cessione delle aree per standard urbanistici, per una superficie di mq. 2.054,64, mediante "monetizzazione" delle stesse secondo i criteri stabiliti dal Comune di Certaldo. L'importo di tale monetizzazione, stimato dal Responsabile di P.O. del Settore Urbanistica in € _____ con determinazione n. ____ del _____, è corrisposto ratealmente con le modalità di cui alla deliberazione ____/CC del _____;
- d) realizzare le opere pubbliche di cui sopra secondo il progetto approvato e nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili 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;
- e) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- f) far eseguire, a propria cura e spese, il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 10;
- 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 titoli abilitativi relativi agli interventi previsti nel Permesso di Costruire convenzionato;
- h) versare il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001;
- i) assumere a proprio carico gli oneri necessari per allacciare la zona alla rete dei pubblici servizi;
- j) 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;
- k) assumere a proprio carico ogni rischio e risarcimento per eventuali danni a persone o cose avvenuti durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

ART. 4 – Progettazione delle opere di Urbanizzazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria elencate e descritte al precedente art. 3 dovrà avvenire nel rispetto degli elaborati e documenti allegati al titolo abilitativo presentato in data 02/05/2017 prot. n. 8830 (prat. n. 138/2017) che ha ottenuto il parere favorevole di tutti gli organismi competenti, compreso gli 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 edili 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.

I soggetti attuatori dovranno 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 dei soggetti attuatori un cartello segnalatore indicante gli estremi del titolo abilitativo, il nominativo dei soggetti attuatori, del Progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice.

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

I soggetti attuatori dovranno produrre, entro quattro mesi dall'ultimazione dei lavori, il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

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

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria i soggetti attuatori hanno costituito 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 allegato al titolo abilitativo aumentato di 1/3.

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

Nel caso in cui i soggetti attuatori non abbiano provveduto entro il termine individuato nel titolo abilitativo all'ultimazione delle opere, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di sostituirsi ai soggetti attuatori nella esecuzione delle opere non realizzate previa escussione della fidejussione anzidetta senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei soggetti attuatori e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle spese eventualmente 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

Eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione previste nel titolo abilitativo 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 progetto.

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

ART. 7 – Potenziamento rete idrica

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di potenziamento della rete idrica così come previste dalla società Acque spa e come indicato nel computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo, con la precisazione che il relativo importo sarà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione del presente Permesso di Costruire Convenzionato.

La presa in carico da parte dell'Ente gestore costituirà collaudo finale.

ART. 8 – Scomputo degli oneri

Sulla base del computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo (redatto utilizzando il Prezzario per l'anno in corso del Bollettino degli Ingegneri edito dal Collegio Regionale degli Ingegneri della

Toscana con riferimento alla Provincia di Firenze oppure utilizzando il Prezzario regionale per la Provincia di Firenze redatto dall'Osservatorio della Regione Toscana integrato, per le parti mancanti, con il Prezzario ufficiale del Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Toscana al momento vigente) il Comune di Certaldo quantifica, in via provvisoria, gli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014. Tale quantificazione verrà verificata, a consuntivo, al momento del collaudo sulla base delle quantità dei lavori effettivamente eseguiti e fermi restando i prezzi già individuati. Qualora, in occasione di tale verifica, l'importo dei lavori effettivamente realizzati risulti inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati in base alle relative tabelle vigenti nel Comune di Certaldo, i soggetti attuatori saranno obbligati a corrispondere un conguaglio pari alla differenza tra l'importo tabellare e quello delle opere effettivamente realizzate. In tal caso l'A.C. provvederà a richiedere il conguaglio con semplice richiesta scritta ed i soggetti attuatori dovranno provvedere al pagamento nei termini e con le modalità in essa previste.

Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scampo.

ART. 9 – Collaudo delle opere di Urbanizzazione

Al termine delle opere, come indicato al precedente art. 5, dovrà essere eseguito il collaudo tecnico-amministrativo da parte di soggetto avente i necessari requisiti, con onere a carico dei soggetti attuatori, per verificare l'esecuzione a perfetta regola d'arte dei lavori previsti in progetto e quantificazione dell'importo da scomputare.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere approvato dall'A.C.

Le opere di urbanizzazione primaria passeranno in uso al Comune solo dopo l'approvazione del collaudo finale.

Fino a tale momento continueranno a far carico ai soggetti attuatori tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale.

Le opere dovranno passare al Comune libere da vincoli.

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

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

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

ART. 10 – Utilizzazione edilizia del lotto

La realizzazione degli interventi riguardanti la RSA e individuati al punto 8) delle premesse potrà avvenire anche contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, previo versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, se dovuti, degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione.

La presentazione del primo certificato di agibilità dell'edificio è subordinata all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere di urbanizzazione primaria e alla sottoscrizione dell'atto notarile per l'assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio contenente l'impegno ad esonerare il Comune da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione.

ART. 11 – Sanzioni per inadempienze

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

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 delle opere di cui al presente Permesso di Costruire convenzionato. Le obbligazioni nascenti dal presente atto sono a carico dei soggetti attuatori e si intendono indivisibili e solidali fra essi e loro successivi aventi causa.

ART. 12 – Imprese costruttrici

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, i soggetti attuatori si impegnano ad utilizzare imprese qualificate per la tipologia dei lavori da eseguire. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del soggetto attuatore restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 13 – Obblighi in caso di trasferimento

I soggetti attuatori si obbligano ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione negli eventuali rogiti di vendita delle aree oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato.

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

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

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

ART. 14 – Spese

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 soggetti attuatori che si impegnano a trasmettere entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Certaldo.

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

ART. 15 – Trascrizione dell'atto

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

ART. 16 – Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune di Certaldo deve essere rilevato completamente indenne sia dalla parte dei soggetti attuatori 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. 17 – Validità del Permesso di Costruire Convenzionato

La validità del Permesso di Costruire Convenzionato è quella prevista dall'art. 133 della L.R. 65/2014.

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



6. di dare conferire al Responsabile di P.O. del Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP tutti i poteri necessari per la sottoscrizione della 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 dei richiedenti il Permesso di Costruire convenzionato tutte le spese catastali, notarili e conseguenziali dell'atto di convenzione e degli ulteriori atti che dovranno essere stipulati in esecuzione di quanto convenuto;
8. di trasmettere alla Regione Toscana ed alla Città Metropolitana di Firenze la presente deliberazione completa dei suoi allegati, come previsto dall'art. 35, comma 4, della L.R. 65/2014;
9. di pubblicare l'avviso di avvenuta approvazione della variante sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. 65/14 precisando che la variante diventa efficace a seguito di tale pubblicazione.

Quindi:

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

PRESENTI	n. 13
ASTENUTI	n. 4 (Chimenti – Masini – Romano – Palazzo)
VOTANTI	n. 9
VOTI FAVOREVOLI	n. 9
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

Gli allegati alla presente deliberazione sono a disposizione, per la visione, presso l'ufficio Urbanistica.

UFFICIO SEGRETERIA



COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana 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 – D.P.R. 160/2010 art. 8 e L.R. 65/2014 art. 35 – Proposta di variante urbanistica mediante sportello unico per le attività produttive relativa alla trasformazione da ambito <G2.PR> per nuove attività turistico ricettive ad ambito <AIC.PR.sa> per la realizzazione di una residenza sanitaria assistita mediante un intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente della ex Tabaccaia loc. Avanella/Scafati – Pronuncia in merito all'osservazione pervenuta - Approvazione variante e schema di convenzione e concessione rateizzazione per monetizzazione aree da cedere.

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

Vedi sul retro eventuale parere contrario.

Certaldo, 10.09.2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Arch. Carlo Vanni

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, 11.09.2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Dott.ssa Tania Frediani

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

(F.to Dott. Giuseppe Lombardo)

IL SEGRETARIO GENERALE

(F.to Dott. Danilo D'Aco)

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di giorni DIECI dalla sua pubblicazione all'albo pretorio il 25 Settembre 2018 (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

La presente deliberazione è stata:

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

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

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

Certaldo, 25 Settembre 2018

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

(F.to Dott. Danilo D'Aco)