

C O M U N E D I C E R T A L D O

(Città metropolitana di Firenze)

SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CERTALDO E LA
SIG.RA LUANA ORTIMINI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
ATTUATIVO (PIANO DI RECUPERO) APPROVATO CON
DELIBERAZIONE N. _____ RELATIVO ALL'AREA POSTA IN
CERTALDO VIA ANTONIO MEUCCI - SCHEDA DI INDIRIZZO
PROGETTUALE "R14" AI SENSI DELLA L.R. 10/11/2014, n.
65.

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

_____;

_____;

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

Premesso che intervengono ed agiscono:

a) il Sig. Yuri Lippi, Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia, autorizzato ad intervenire in legittima rappresentanza del COMUNE DI CERTALDO;

b) la Sig.ra Luana Ortimini quale proprietaria dei terreni oggetto del piano di recupero (in seguito denominata "soggetto attuatore");

Premesso inoltre che:

1. il Piano Operativo approvato con deliberazione n. 93/CC del 28/12/2020 classifica l'area di intervento come sottozona "R14" (Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali);

2. l'ambito di intervento è costituito da terreni ricompresi all'interno del comparto rappresentati al Catasto del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 55 p.lle 197 e 304; 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;

3. il Piano Attuativo (Piano di Recupero) di cui trattasi, redatto e firmato dal tecnico progettista Arch. Matteo Capecci, iscritto

all'Ordine degli Architetti di Firenze e Prato con il n. 8748, prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica consistente nella demolizione di un edificio in parte a destinazione industriale/artigianale ed in parte residenziale a cui fa seguito una riarticolazione del disegno del lotto con la realizzazione di nuova volumetria a destinazione residenziale e un parcheggio pubblico su Via Antonio Meucci;

4. in detto ambito è ammessa la ricostruzione di una S.E. massima di mq. 600;

5. Gli elaborati del Piano Attuativo (Piano di Recupero) sono quelli allegati alla deliberazione n. ___/CC del _____;

6. Il Piano Attuativo (Piano di Recupero) risulta adottato con la citata deliberazione n. ___/CC/___ ed approvato con _____ ed è divenuto efficace con la pubblicazione dell'avviso di approvazione avvenuta sul BURT n. ___ del _____;

7. la Commissione Urbanistica, esaminato il progetto in data 08/01/2025, ha espresso il proprio parere favorevole;

8. il Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni del Comune di Certaldo ha espresso parere

favorevole con prescrizioni in data 06/11/2024
prot. n.25937;

9. il Piano Attuativo (Piano di Recupero) prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a totale cura e spese del soggetto attuatore ed a scomputo degli oneri; tali opere insistono su area di proprietà del soggetto attuatore che dovranno essere cedute al Comune di Certaldo, così come meglio evidenziato _____;

10. le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono d'importo inferiore alla soglia comunitaria e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio per cui, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 36/2023, ricorre l'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e non trova applicazione il codice dei contratti;

11. il Piano Attuativo (Piano di Recupero) oggetto della presente convenzione, offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree interessate all'intervento, nel rispetto del Piano Operativo e delle leggi vigenti;

Tutto ciò premesso e confermato il soggetto attuatore, in esecuzione di quanto fin qui convenuto, mentre si impegna a realizzare il Piano Attuativo (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.

ART. 2 - Modalità attuative del Piano di Attuativo (Piano di Recupero)

L'attuazione del Piano avverrà tramite titoli abilitativi da redigersi in conformità al Piano di Attuativo (Piano di Recupero) adottato, ai sensi degli articoli 107 e 111 della L.R. 65/2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed approvato con _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

Considerato che le aree che dovranno essere cedute al Comune e sulle quali dovranno essere realizzate

le opere di urbanizzazione primaria sono attualmente interessate dal fabbricato per il quale è prevista la demolizione, si dovrà procedere come segue:

1. dovrà essere acquisito titolo abilitativo relativo alla demolizione dell'immobile non preordinata alla ricostruzione;
2. successivamente saranno frazionati e ceduti al Comune di Certaldo i terreni sui quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione;
3. solo una volta effettuata la cessione di cui al precedente punto 2 potranno essere rilasciati i titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e alla costruzione delle nuove volumetrie.

ART. 3 - Opere di Urbanizzazione

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

1. cedere al Comune, senza alcun corrispettivo, le aree sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 9;
2. realizzare direttamente a propria cura e spese ed in una unica fase, le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo come sommariamente

indicato negli elaborati grafici allegati al piano (realizzazione della viabilità carrabile e pedonale, parcheggi, marciapiedi, verde pubblico). Tali aree rimarranno in detenzione del soggetto attuatore fino al collaudo finale delle stesse;

3. realizzare le 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; dette opere dovranno poi essere cedute al Comune, senza alcun corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti, secondo le modalità indicate al successivo art. 9;

4. osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

5. far eseguire, a propria cura e spese, il collaudo tecnico amministrativo delle opere di

urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 9;

6. versare (se dovuti) gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio come previsto al successivo art. 8;

7. 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 previsti nel piano;

8. assumere a proprio carico gli oneri necessari per allacciare la zona alla rete dei pubblici servizi;

9. 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;

10. assumere a proprio carico ogni rischio e risarcimento per eventuali danni a persone o cose avvenuti durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

ART. 4 - Progettazione delle opere di**Urbanizzazione**

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

ART. 5 - Esecuzione delle opere di**Urbanizzazione**

Le opere dovranno essere eseguite conformemente al/i progetto/i approvato/i 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;
- 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 - Cessione delle aree

Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune di Certaldo a titolo gratuito la proprietà dell'area avente una superficie complessiva di mq 730 (salvo variazioni derivanti da arrotondamenti catastali) sulla quale sono previste le opere di urbanizzazione primaria, ovvero porzione della particella 197 del foglio di mappa 55 e la particella 304 del medesimo foglio di mappa.

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

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

Il trasferimento avverrà prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Le aree cedute rimarranno in detenzione del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione ivi previste.

ART. 8 - Scomputo degli oneri

Sulla base del computo metrico estimativo a tal fine predisposto il Comune di Certaldo quantifica, in via provvisoria, gli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. 65/14; tale quantificazione verrà effettuata nuovamente al momento del collaudo (sulla base delle quantità dei lavori effettivamente eseguiti fermi restando gli

importi già individuati). In tali momenti verrà stabilito se risulta dovuto o meno un conguaglio da parte del soggetto attuatore. In caso affermativo, l'Amministrazione Comunale provvederà a richiederlo con semplice richiesta scritta ed il soggetto attuatore dovrà provvedere al pagamento nei termini e con le modalità in essa previste.

A tale proposito si precisa che lo scomputo sarà operato fino ad esaurimento degli oneri di urbanizzazione con l'obbligo per 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.

ART. 9 - 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. 8.

Le opere di urbanizzazione primaria passeranno al 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 art. 1667-1669 del Codice Civile. A tale scopo il Comune potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati da parte del soggetto attuatore.

Le polizze fidejussorie di cui agli artt. 5 e 8 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. 10 - Utilizzazione edilizia del lotto

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

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

La presentazione del primo certificato di agibilità è subordinata all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere di urbanizzazione primaria.

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 Piano Attuativo (Piano di Recupero) approvato, fatte salve le deroghe previste dalla normativa vigente.

ART. 11 - 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 essi e i loro successivi aventi causa.

ART. 12 - 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. 13 - 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. 14- 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.

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

ART. 15 - 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 essa 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. 16 - 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. 17 - Validità del piano

La validità del piano attuativo è di anni 10 (dieci) dalla data della sua approvazione avvenuta con deliberazione n. _____ del _____ e, quindi, scadrà il _____.

Sono comunque fatte salve le eventuali proroghe previste espressamente per Legge.

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

Certaldo, addì _____.

per Il Comune di Certaldo

(soggetto/i attuatore/i)

(soggetto/i attuatore/i)
