



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 297 del 18.12.2017

OGGETTO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA AT 35 IN LOCALITA' MERCATALE – APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER DISCIPLINARE L'INTERVENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA E LE MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'anno **2017** addì **18 (diciotto)** del mese di **dicembre** alle ore 18.00 si è riunita la GIUNTA COMUNALE, sotto la Presidenza del Sindaco Massimiliano Pescini, assistito dal Segretario, Dr.ssa Maria D'Alfonso.

Elenco dei presenti:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
CAVALLINI Consuelo	X		MOLDUCCI Chiara	X	
CIAPPI Roberto	X		VIVIANI Donatella	X	
MASTI Elisabetta	X				

LA GIUNTA

Premesso che:

- che in data 10 ottobre 2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Comunale nel quale l'area oggetto del Piano attuativo è stata individuata con la scheda AT35;
- che in data 18 giugno 2012 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico Comunale e pubblicato sul BURT in data 1 agosto 2012.
- che in data 30 settembre 2013 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 è stata approvata la prima variante al Regolamento Urbanistico Comunale, pubblicata sul BURT in data 6 novembre 2013;
- che in data 30 luglio 2015 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 è stata approvata la seconda variante al Regolamento Urbanistico Comunale, pubblicata sul BURT il 18 novembre 2015;

Dato atto che con PEC del 14 marzo 2016, protocolli n. 4616, 4617, 4619, 4621, 4622, 4623, gli architetti Andrea Piazzini, Samuele Parente e Simone Loia hanno presentato, in qualità di tecnici incaricati dalla Parrocchia di Santa Maria a Mercatale, proprietaria delle aree in oggetto dell'intervento previsto dalla scheda AT35, il piano attuativo per la realizzazione degli interventi come disciplinati dalla suddetta scheda dell'allegato 1 delle NTA del RUC (pratica 2016/0207);



Visto che in data 27 luglio 2017 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 è stata adottato il piano attuativo di iniziativa privata scheda AT 35 allegato 1 delle NTA del RUC – area via De Nicola ed ex Cinema Teatro Fulgens in via Gramsci – MERCATALE, che prevede:

- Nuova costruzione di n.2 edifici di edilizia convenzionata per un totale di n.12 appartamenti corredati di garage, cantina e, in parte, di giardino;
- Realizzazione di un marciapiede in fregio a via De Nicola quale opere di urbanizzazione primaria;
- Riqualificazione dell'ex edificio denominato Cinema Teatro Fulgens al fine di utilizzarlo come sala polivalente.

Preso atto che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano attuativo deve essere redatto secondo le indicazioni del disciplinare comunale e corredato di specifico progetto illuminotecnico per l'impianto di P.I. , nonché dei pareri preventivi delle Società di gestione dei servizi di fognatura e Acquedotto, Gas, Energia elettrica e Telefonia secondo le rispettive competenze.

Visto che la pubblicazione all'albo pretorio e il deposito del piano attuativo è avvenuta, nelle forme di legge, dal 23 agosto 2017, per i 30 giorni consecutivi previsti dall'art. 111 della legge regionale 65/2014, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

Dato atto che in data 2 novembre 2017 con deliberazione del Consiglio Comunale n.77 è stato approvato definitivamente il Piano attuativo, a firma degli architetti Andrea Piazzini, Samuele Parente e Simone Loia, pubblicato sul BURT n. 47 del 22 novembre 2017, data da cui decorrono i 10 anni di validità del piano attuativo;

Visto che i parametri urbanistici del piano attuativo approvato, che prevede la realizzazione di edifici con destinazione residenziale e il recupero dell'edificio ex Cinema Teatro Fulgens, sono:

- per l'**area A**, la scheda AT35 prevede i seguenti parametri urbanistici:
 - Superficie Territoriale: 3449 mq
 - Destinazione d'uso: Residenziale esclusivamente per Edilizia convenzionata
 - Dimensionamento:
 - SUL mq. 960
 - n. piani : 2 piani fuori terra
 - Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati
 - h. max ml. 7,5
 - Disposizioni: l'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto , di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate – non edificate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche. E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico. E' fatto obbligo il contestuale recupero dell'edificio individuato con la lettera B.
- per l'**area B**, situata in centro storico, è consentito il quinto grado di intervento come disciplinato dall'art. 36 comma 35 delle NTA del RUC. Nella scheda si subordina l'intervento di nuova edificazione previsto nell'area A al contestuale recupero del cinema teatro Fulgens (area B);

Ricordato che nelle delibere di adozione e approvazione si dava atto che dovessero essere ottemperate, in sede di progettazione:



1. le prescrizioni indicate nel verbale della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT/PPR, svoltasi in data 28 aprile 2017, fra Provincia di Firenze, Regione Toscana e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, di seguito riportate:

"la Conferenza, esaminati gli elaborati presentati, visto il rispetto e la valorizzazione dei valori paesaggistici e delle prescrizioni espresse nella scheda del DM 31/01/1966 G.U. n. 60 del 1966 Zona sita nel territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa, ritiene verificato il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina di Beni Paesaggistici del Piano attuativo di iniziativa privata scheda di RUC AT 35 area via De Nicola e Cinema - Teatro Fulgens in via Gramsci, in località Mercatale in Val di Pesa, alla condizione che sia potenziato l'intervento della sistemazione a verde sul lato di via Crespello, al fine di migliorarne i rapporti di fruizione e di percezione visiva. Inoltre lo studio del verde dovrà essere rivisto anche sul lato nord del lotto riducendone la consistenza con l'obiettivo di perseguire un'adeguata permeabilità visiva verso il paesaggio rurale che si apre sulla vallata.

Resta riservata alla successiva fase di autorizzazione paesaggistica, per entrambi gli ambiti di intervento, la definizione degli aspetti di dettaglio e di finitura architettonica, con particolare riguardo alle finiture ad intonaco ad all'inserimento dei pannelli solari.

Con l'occasione la Conferenza rileva e segnala al Comune di San Casciano in Val di Pesa la necessità che il Piano Attuativo venga completato da adeguate e corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione.";

2. le prescrizioni della Commissione Comunale per il Paesaggio che in data 08.02.2017 ha espresso il seguente parere n. 34: *Favorevole a CONDIZIONE CHE i pannelli fotovoltaici del nuovo intervento siano integrati nella copertura.*
3. le prescrizioni del servizio Lavori Pubblici che, in data 29 marzo 2017, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, ha espresso il seguente parere:
 - *"Esaminata la documentazione trasmessa, questo ufficio esprime, per le proprie competenze, il seguente parere sulle opere di urbanizzazione proposte:*
 - *le acque meteoriche provenienti dall'intervento, in conformità alle indicazioni fornite dal gestore del S.I.I., dovranno essere recapitate nell'adiacente Fosso di Santa Lucia, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni da parte delle competenti autorità, anziché nella fognatura comunale;*
 - *l'accesso carrabile su via De Nicola dovrà essere realizzato nel rispetto delle indicazioni di cui alle norme CNR n. 150/1992;*
 - *il nuovo marciapiede dovrà presentare la seguente stratigrafia, d al basso verso l'alto:*
 - *fondazione stradale spessore minimo 20 cm in misto di cava o riciclato granulometria 40/70 mm;*
 - *rifioritura con inerte stabilizzato di cava o riciclato spessore 5 cm;*
 - *soletta in cls armato spessore 10 cm (spessore da incrementare a 20 cm in corrispondenza degli accessi carrabili);*
 - *tappeto di usura in conglomerato bituminoso pezzatura 0/5 spessore 2 cm;*
 - *il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere conseguentemente modificato, eliminando inoltre la voce n. 9 che non appare pertinente. Si ricorda che i prezzi unitari da utilizzare sono quelli del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana"*

Ricordato altresì che nella delibera di adozione si puntualizzava che la convenzione dovesse prevedere:



- la durata di 10 anni di validità del piano attuativo a partire dalla pubblicazione sul BURT dell'avvenuta approvazione;
- l'impegno a sottoscrivere la convenzione con l'Amministrazione Comunale pena l'inefficacia del Piano Attuativo stesso
- l'impegno al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire;
- l'impegno a progettare nel rispetto dell'allegato D del Regolamento Edilizio Comunale e della normativa vigente in materia di edilizia sostenibile.
- la cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria individuate nella tavola A_T6.7 del piano e secondaria pari a mq. 494,00 o la loro monetizzazione secondo i valori di esproprio adottati dall'Amministrazione per aree simili, da effettuare dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione in sede di contratto di cessione delle aree.
- L'impegno a sottoporre all'approvazione del Comune specifico progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle norme tecnico-costruttive del disciplinare comunale corredato da computo metrico estimativo;

Dato atto che e nella convenzione, relativamente all'intervento di nuova edificazione destinato ad edilizia abitativa convenzionata, disciplinata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 nonché dagli artt. 186 e 187 della L.R. 65/2014, si deve prevedere:

- la durata di almeno 20 anni di tutti gli obblighi per la vendita e determinazione del prezzo dei singoli alloggi dall'abitabilità.
- l'impegno a cedere in proprietà gli alloggi solo ai soggetti che saranno selezionati in esito alle procedure di evidenza pubblica effettuate dal Comune, ai prezzi concordati con l'Amministrazione Comunale secondo i seguenti criteri:
- prezzo di vendita degli alloggi finiti chiavi in mano determinato in € 2.100,00 al mq. di superficie convenzionale per l'alloggio (valore massimo risultante per la zona di Mercatale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e in € 1.300,00 al mq. per i garage; tale importo potrà essere aumentato/ridotto, secondo l'incremento annuo ISTAT relativo al costo di costruzione trascorso un anno dalla data di stipula della presente convenzione.
- calcolo delle superfici convenzionali secondo il seguente schema:
- SUL dell'alloggio 100%
- Logge e terrazze computate al 30%
- Cantine computate al 30%
- Giardini computati al 20 % della SUL dell'alloggio
- Garages computati al 100% della SU.
- che eventuali varianti interne dovranno essere autorizzate dal comune e non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi né potranno modificare il costo fissato in convenzione.
- che il titolare dell'intervento dovrà inserire, nei contratti di vendita dei singoli alloggi, apposita clausola che preveda, per almeno 20 anni a decorrere dall'abitabilità, l'obbligo da parte degli acquirenti di procedere alla eventuale vendita dell'alloggio al prezzo stabilito nei contratti di vendita originari, rivalutato come previsto dall'art. 18 c.4 del DPR 380/2001, prevedendo altresì, in caso di inadempimento, l'obbligo di corrispondere al Comune un importo pari al doppio della differenza di valore tra il prezzo a cui è stato venduto effettivamente l'immobile e il prezzo a cui avrebbe dovuto essere venduto applicando le disposizioni della presente convenzione;
- che dovranno essere trasmessi al Comune copia dei contratti di compravendita intervenuti nei 20 anni decorrenti dall'abitabilità. Analogo obbligo dovrà essere inserito nei successivi contratti di vendita dei singoli alloggi.



Dato atto che con nota prot. 19986 in data 23 novembre 2017 il Comune ha comunicato alla Parrocchia di S. Maria a Mercatale che l'efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo sarebbe decorsa dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURT, cioè dal giorno 22 novembre 2017;

Visto che nel piano attuativo è prevista, a scomputo dei relativi oneri, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, le cui aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 9 c. 14bis del Regolamento Urbanistico vigente, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi del DM 1444/68 possono, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, essere monetizzate, così come precisato nella comunicazione dell'Arch. Andrea Piazzini in data 13 dicembre 2017 protocollo n. 21101;

Visto che le opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 5 della convenzione, devono essere realizzate precedentemente o contemporaneamente alla realizzazione dei 12 alloggi di nuova edificazione, che l'inizio lavori dell'area A è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'intervento di riqualificazione previsto nell'ex cinema teatro Fulgens (area B), e che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere rilasciato apposito titolo abilitativo corredato da computo metrico estimativo aggiornato e verificato dal servizio lavori pubblici.

Preso atto che in La Parrocchia di Santa Maria a Mercatale in data 27 luglio 2017 ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita con la ditta Brogioni Rionero srl, registrato a Prato in data 4 agosto 2017 n. 2419 mod. 3, dell'area A oggetto dell'intervento, ma non è ancora stato stipulato il contratto definitivo.

Dato atto che, a fronte del suddetto preliminare, non è dato sapere se la convenzione sarà stipulata solo con la Parrocchia di Santa Maria a Mercatale o se sarà stipulata con la Parrocchia di Santa Maria a Mercatale e la ditta Brogioni Rionero srl;

Dato atto che all'atto della sottoscrizione della convenzione il/i richiedente/i dovrà/dovranno dichiarare di avere la piena disponibilità degli immobili interessati, e conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

Ritenuto approvare due versioni della convenzione da stipulare, una nel caso sia sottoscritta solo con la Parrocchia di Santa Maria a Mercatale (allegato 1) e una nel caso partecipi anche la ditta Brogioni Rionero srl (allegato 2);

Valutato che tutto quanto sopra esposto viene disciplinato dalla convenzione le cui bozze si allegano alla presente deliberazione;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-contabile della presente proposta, espressi dal Responsabile del Servizio interessato e resi ai sensi degli artt. 49 – 1° comma – e 147bis del D.Lgs. n. 267/2000;

CON VOTI unanimi, resi nei modi di legge,

DELIBERA

1. di approvare quanto in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;



2. di approvare le 2 bozze di convenzione allegate, necessarie all'attuazione del Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 2 novembre 2017 e pubblicata sul BURT n. 47 del 22 novembre 2017:
 - allegato 1 nel caso che sia sottoscritta dalla Parrocchia di Santa Maria a Mercatale e il Comune di San Casciano VP
 - allegato 2 nel caso che sia sottoscritta dalla Parrocchia di Santa Maria a Mercatale, la ditta Brogioni Rionero srl e il Comune di San Casciano VP,
2. Di dare atto che il valore delle aree di urbanizzazione secondaria, calcolate ai sensi del D.M. 1444 del 2 Aprile 1968 nella misura di mq. 494, ai fini della monetizzazione delle stesse, sarà stimato dall'Amministrazione Comunale sulla base del valore medio di esproprio corrispondente ad aree di medesima destinazione.

DELIBERA altresì

di dichiarare il presente atto, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, al fine di procedere tempestivamente alla stipula della Convenzione.



Allegato 1

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA AT 35 ALLEGATO 1 DELLE NTA DEL RUC – AREA VIA DE NICOLA ED EX CINEMA TEATRO FULGENS IN VIA GRAMSCI – MERCATALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 77 DEL 2 NOVEMBRE 2017.

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

L'anno duemiladiciassette il giorno _____ del mese di _____ in San Casciano in Val di Pesa, Via Machiavelli n. 56, avanti a me Maria D'Alfonso Segretario generale del Comune di San Casciano in Val di Pesa, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti con il mio consenso concordemente ed espressamente rinunciato;

Sono personalmente comparsi i signori:

1) Arch. Barbara Ronchi nata a Firenze il 06/07/1971, domiciliata presso la sede comunale, non in proprio ma in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia pro tempore del Comune di San Casciano in Val di Pesa in nome e per conto e nell'interesse del quale interviene al presente atto ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in esecuzione dell'art. 17 del vigente Regolamento di Organizzazione, cod. fisc. 00793290487

2) Sig. ----- nato a il C.F., non in proprio, ma in qualità di rappresentante della Parrocchia di Santa Maria a Mercatale, giusta procura speciale, in quanto titolare della proprietà esclusiva dell'immobile situato nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (Città Metropolitana di Firenze), individuato al mappale n. – del foglio n. --- NCT, ;

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Segretario comunale sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera 1) sarà indicato anche come "Comune" e il signore indicato alla lettera 2) sarà indicato come "richiedente" o anche „titolare dell'intervento“.

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 50/2016 è indicato come "Codice".

PREMESSO

1) che in data 10 ottobre 2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Comunale nel quale l'area oggetto del Piano attuativo è stata individuata con la scheda AT35;

2) che in data 18 giugno 2012 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico Comunale e pubblicato sul BURT in data 1 agosto 2012.

3) che in data 30 settembre 2013 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 è stata approvata la prima variante al Regolamento Urbanistico Comunale, pubblicata sul BURT in data 6 novembre 2013;



4) che in data 30 luglio 2015 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 è stata approvata la seconda variante al Regolamento Urbanistico Comunale, pubblicata sul BURT il 18 novembre 2015;

5) che con PEC del 14 marzo 2016, protocolli n. 4616, 4617, 4619, 4621, 4622, 4623, gli architetti Andrea Piazzini, Samuele Parente e Simone Loia hanno presentato, in qualità di tecnici incaricati dalla Parrocchia di Santa Maria a Mercatale, proprietaria delle aree in oggetto dell'intervento previsto dalla scheda AT35, il piano attuativo per la realizzazione degli interventi come disciplinati dalla suddetta scheda dell'allegato 1 delle NTA del RUC (pratica 2016/0207);

6) che in data 27 luglio 2017 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 è stata adottato il piano attuativo di iniziativa privata scheda AT 35 allegato 1 delle NTA del RUC – area via De Nicola ed ex Cinema Teatro Fulgens in via Gramsci – MERCATALE, che prevede:

- Nuova costruzione di n.2 edifici di edilizia convenzionata per un totale di n.12 appartamenti corredati di garage, cantina e, in parte, di giardino;
- Realizzazione di un marciapiede in fregio a via De Nicola quale opere di urbanizzazione primaria;
- Riqualficazione dell'ex edificio denominato Cinema Teatro Fulgens al fine di utilizzarlo come sala polivalente.

7) Che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano attuativo deve essere redatto secondo le indicazioni del disciplinare comunale e corredato di specifico progetto illuminotecnico per l'impianto di P.I. , nonché dei pareri preventivi delle Società di gestione dei servizi di fognatura e Acquedotto, Gas, Energia elettrica e Telefonia secondo le rispettive competenze.

8) che la pubblicazione all'albo pretorio e il deposito del piano attuativo è avvenuta, nelle forme di legge, dal 23 agosto 2017, per i 30 giorni consecutivi previsti dall'art. 111 della legge regionale 65/2014; in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

9) che in data 2 novembre 2017 con deliberazione del Consiglio Comunale n.77 è stato approvato definitivamente il Piano attuativo, a firma degli architetti Andrea Piazzini, Samuele Parente e Simone Loia, pubblicato sul BURT n. 47 del 22 novembre 2017, data da cui decorrono i 10 anni di validità del piano attuativo;

10) che i parametri urbanistici del piano attuativo approvato, che prevede la realizzazione di edifici con destinazione residenziale e il recupero dell'edificio ex Cinema Teatro Fulgens, sono:

- per l'**area A**, la scheda AT35 prevede i seguenti parametri urbanistici:
- Superficie Territoriale: 3449 mq
- Destinazione d'uso: Residenziale esclusivamente per Edilizia convenzionata
- Dimensionamento:
- SUL mq. 960
- n. piani : 2 piani fuori terra
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati
- h. max ml. 7,5
- Disposizioni: l'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto , di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate – non edificate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza



su aree paesaggistiche. E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico. E' fatto obbligo il contestuale recupero dell'edificio individuato con la lettera B.

- per l'**area B**, situata in centro storico, è consentito il quinto grado di intervento come disciplinato dall'art. 36 comma 35 delle NTA del RUC. Nella scheda si subordina l'intervento di nuova edificazione previsto nell'area A al contestuale recupero del cinema teatro Fulgens (area B);

11) che nelle delibere di adozione e approvazione si dava atto che dovessero essere ottemperate, in sede di progettazione:

- le prescrizioni indicate nel verbale della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT/PPR, svoltasi in data 28 aprile 2017, fra Provincia di Firenze, Regione Toscana e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, di seguito riportate:

"la Conferenza, esaminati gli elaborati presentati, visto il rispetto e la valorizzazione dei valori paesaggistici e delle prescrizioni espresse nella scheda del DM 31/01/1966 G.U. n. 60 del 1966 Zona sita nel territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa, ritiene verificato il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina di Beni Paesaggistici del Piano attuativo di iniziativa privata scheda di RUC AT 35 area via De Nicola e Cinema - Teatro Fulgens in via Gramsci, in località Mercatale in Val di Pesa, alla condizione che sia potenziato l'intervento della sistemazione a verde sul lato di via Crespello, al fine di migliorarne i rapporti di fruizione e di percezione visiva. Inoltre lo studio del verde dovrà essere rivisto anche sul lato nord del lotto riducendone la consistenza con l'obiettivo di perseguire un'adeguata permeabilità visiva verso il paesaggio rurale che si apre sulla vallata.

Resta riservata alla successiva fase di autorizzazione paesaggistica, per entrambi gli ambiti di intervento, la definizione degli aspetti di dettaglio e di finitura architettonica, con particolare riguardo alle finiture ad intonaco ad all'inserimento dei pannelli solari.

Con l'occasione la Conferenza rileva e segnala al Comune di San Casciano in Val di Pesa la necessità che il Piano Attuativo venga completato da adeguate e corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione.";

- le prescrizioni della Commissione Comunale per il Paesaggio che in data 08.02.2017 ha espresso il seguente parere n. 34: *Favorevole a CONDIZIONE CHE i pannelli fotovoltaici del nuovo intervento siano integrati nella copertura.*
- le prescrizioni del servizio Lavori Pubblici che in data 29 marzo 2017, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, ha espresso il seguente parere:
- *"Esaminata la documentazione trasmessa, questo ufficio esprime, per le proprie competenze, il seguente parere sulle opere di urbanizzazione proposte:*
- *le acque meteoriche provenienti dall'intervento, in conformità alle indicazioni fornite dal gestore del S.I.I., dovranno essere recapitate nell'adiacente Fosso di Santa Lucia, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni da parte delle competenti autorità, anziché nella fognatura comunale;*
- *l'accesso carrabile su via De Nicola dovrà essere realizzato nel rispetto delle indicazioni di cui alle norme CNR n. 150/1992;*
- *il nuovo marciapiede dovrà presentare la seguente stratigrafia, d al basso verso l'alto:*
- *fondazione stradale spessore minimo 20 cm in misto di cava o riciclato granulometria 40/70 mm;*
- *rifinitura con inerte stabilizzato di cava o riciclato spessore 5 cm;*



- *soletta in cls armato spessore 10 cm (spessore da incrementare a 20 cm in corrispondenza degli accessi carrabili);*
- *tappeto di usura in conglomerato bituminoso pezzatura 0/5 spessore 2 cm;*
- *il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere conseguentemente modificato, eliminando inoltre la voce n. 9 che non appare pertinente. Si ricorda che i prezzi unitari da utilizzare sono quelli del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana'''-*

12) Che nella delibera di adozione inoltre si puntualizzava che la convenzione dovesse prevedere:

- la durata di 10 anni di validità del piano attuativo a partire dalla pubblicazione sul BURT dell'avvenuta approvazione;
- l'impegno a sottoscrivere la convenzione con l'Amministrazione Comunale pena l'inefficacia del Piano Attuativo stesso
- l'impegno al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire;
- l'impegno a progettare nel rispetto dell'allegato D del Regolamento Edilizio Comunale e della normativa vigente in materia di edilizia sostenibile.
- la cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria individuate nella tavola A_T6.7 del piano e secondaria pari a mq. 494,00 o la loro monetizzazione secondo i valori di esproprio adottati dall'Amministrazione per aree simili, da effettuare dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione in sede di contratto di cessione delle aree.
- L'impegno a sottoporre all'approvazione del Comune specifico progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle norme tecnico-costruttive del disciplinare comunale corredato da computo metrico estimativo;

13) che nella convenzione di cui sopra relativamente all'intervento di nuova edificazione destinato ad edilizia abitativa convenzionata, disciplinata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 nonché dagli artt. 186 e 187 della L.R. 65/2014, si deve prevedere:

- la durata di almeno 20 anni di tutti gli obblighi per la vendita e determinazione del prezzo dei singoli alloggi dall'abitabilità.
- l'impegno a cedere in proprietà gli alloggi solo ai soggetti che saranno selezionati, in esito alle procedure di evidenza pubblica effettuate dal Comune, ai prezzi concordati con l'Amministrazione Comunale secondo i seguenti criteri:
- prezzo di vendita degli alloggi finiti chiavi in mano determinato in € 2.100,00 al mq. di superficie convenzionale per l'alloggio (valore massimo risultante per la zona di Mercatale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e in € 1.300,00 al mq. per i garage; tale importo potrà essere aumentato/ridotto, secondo l'incremento annuo Istat relativo al costo di costruzione trascorso un anno dalla data di stipula della presente convenzione.
- calcolo delle superfici convenzionali secondo il seguente schema:
- SUL dell'alloggio 100%
- Logge e terrazze computate al 30%
- Cantine computate al 30%
- Giardini computati al 20 % della SUL dell'alloggio
- Garages computati al 100% della SU.
- che eventuali varianti interne dovranno essere autorizzate dal comune e non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi né potranno modificare il costo fissato in convenzione.
- che il titolare dell'intervento dovrà inserire, nei contratti di vendita dei singoli alloggi, apposita clausola che preveda, per almeno 20 anni a decorrere dall'abitabilità, l'obbligo da parte degli



acquirenti di procedere alla eventuale vendita dell'alloggio al prezzo stabilito nei contratti di vendita originari, rivalutato come previsto dall'art. 18 c.4 del DPR 380/2001, prevedendo altresì, in caso di inadempimento, l'obbligo di corrispondere al Comune un importo pari al doppio della differenza di valore tra il prezzo a cui è stato venduto effettivamente l'immobile e il prezzo a cui avrebbe dovuto essere venduto applicando le disposizioni della presente convenzione;

- che dovranno essere trasmessi al Comune copia dei contratti di compravendita intervenuti nei 20 anni decorrenti dall'abitabilità. Analogo obbligo dovrà essere inserito nei successivi contratti di vendita dei singoli alloggi.

14) che con nota prot. 19986 in data 23 novembre 2017 il Comune ha comunicato alla Parrocchia di S. Maria a Mercatale che l'efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo sarebbe decorsa dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURT, cioè dal giorno 22 novembre 2017;

15) che la Parrocchia di Santa Maria a Mercatale in data 27 luglio 2017 ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita riguardante l'area A oggetto del piano attuativo, con la ditta Brogioni Rionero srl, registrato a Prato in data 4 agosto 2017 n. 2419 mod. 3, ma non è ancora stato stipulato il contratto definitivo.

16) che nel piano attuativo è prevista, a scomputo dei relativi oneri, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, le cui aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;

17) che ai sensi dell'art. 9 c. 14bis del Regolamento Urbanistico vigente le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi del DM 1444/68 possono, previo accordo con l'amministrazione comunale, essere reperite in aree di norma limitrofe all'area di intervento destinata o da destinare ad aree pubbliche o, in alternativa, possono essere monetizzate;

18) che le opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 5 della convenzione, devono essere realizzate precedentemente o contemporaneamente alla realizzazione dei 12 alloggi di nuova edificazione;

19) che l'inizio lavori dell'area A è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'intervento di riqualificazione previsto nell'ex cinema teatro Fulgens (area B).

20) che il richiedente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati a far data dal ----- a seguito di compravendita con rogito Notaio rep. n.-----, racc. n. ---, registrato, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

21) che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere rilasciato apposito titolo abilitativo corredato da computo metrico estimativo aggiornato e verificato dal servizio lavori pubblici.

22) che il costo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a **Euro** come risultante dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione (allegato G);

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione

ART. 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE



1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il richiedente in ordine all'attuazione del Piano attuativo e alla progettazione definitiva, realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.

Il Piano Attuativo interessa i terreni rappresentati al N.C.T. del Comune di San Casciano in Val di Pesa:

Area A – foglio 58 particella 715 di mq. 3193 e part. 750 di mq. 1761;

Area B - foglio 58 particella 159 di mq. 840; così come rappresentato nell'elaborato allegato alla presente Convenzione sub "A".

2. La presente convenzione, la cui scadenza è stata calcolata computando dieci anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT del Piano Attuativo (ovvero dal 22 novembre 2017) ha validità fino al 22 novembre 2027.

ART 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO

1. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- tav. A_T0 – raffronto andamento del terreno 1975 – 2002 – 2015;
- tav. AB_T1 – estratto RUC con individuazione delle aree di intervento;
- tav. A_T2 – estratto planimetria catastale con evidenziate le particelle oggetto di intervento;
- tav. A_T3 – planimetria con confini catastali con area AT del RUC e sovrapposizione dei confini di proprietà – stato attuale;
- tav. A_T3.1 – planimetria generale con area AT del RUC sovrapposizione dei confini di proprietà e distanze del progetto dai confini – stato di progetto;
- tav. A_T4 – documentazione fotografica;
- tav. A_T5 – planimetria generale con area AT del RUC e sovrapposizione confini di proprietà con piano quotato – stato attuale;
- tav. A_T5.1 – sezioni ambientali – stato attuale;
- tav. A_T6 – planimetria generale stato di progetto;
- tav. A_T6.1 – pianta piano terreno – stato di progetto;
- tav. A_T6.2 – pianta piano primo – stato di progetto;
- tav. A_T6.3 – pianta piano interrato – stato di progetto;
- tav. A_T6.4 – prospetti e sezioni – stato di progetto;
- tav. A_T6.5 – verifica legge 122;
- tav. A_T6.6 – tavola allacci utenze e scarichi fognari;
- tav. A_T6.7 – tavola proposta opere di urbanizzazione;
- tav. A_T7 – planimetria generale – stato comparato;
- tav. A_T7.1 _prospetti e sezioni – stato comparato;
- tav. A_T8 – planivolumetrico – stato di progetto;
- tav. A_T9 – calcolo SUL – stato di progetto;
- tav. A_T10 – fotomontaggi e render - stato di progetto;
- tav. A_T11 _ fotomontaggi per contestualizzazione dell'intervento;
- tav. A_T12 – studio del verde e motocondensante – stato di progetto;
- tav. A_T13 – comignoli- linee vita – lucernari – parabole condominiali – stato di progetto;
- tav. A_T14 – abaco materiali esterni – stato di progetto;
- tav. A_TR – relazione tecnica – analisi delle terre;
- tav. B_T1 – stato attuale – piante, sezioni e prospetti;
- tav. B_T2 – stato di progetto – piante, sezioni e prospetti;



- tav. B_T3 – stato comparato – piante, sezioni e prospetti;
- tav. B_T4 – relazione tecnica – progetto strutturale rifacimento tetto;
- tav. B_T5 – estratto di mappa catastale, visura catastale, estratti ruc, pratiche edilizie correlate, concessione edilizia ex cinema teatro “Fulgens”;
- tav. B_T6 – documentazione fotografica storica e attuale
- tav. B_T7 – documentazione fotografica attuale;
- tav. B_T8 – impianti elettromeccanici;
- tav. B_T9 – verifica legge 13/89 e s.m.i.;
- tav. B_T10 – elaborato tecnico della copertura.
- Abaco appartamenti, garage, cantine e giardini.

Art. 4 - VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1. In sede di permesso a costruire sarà verificato il rispetto di tutti i parametri urbanistici approvati. Sono consentite piccole variazioni plani volumetriche, nel rispetto dei parametri urbanistici del Piano Attuativo, purché queste non comportino sostanziali modifiche alle previsioni contenute nel Piano Attuativo. In caso di modifiche sostanziali, il piano attuativo dovrà essere oggetto di una variante dello stesso.

ART. 5 ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. Per quanto riguarda l'area A l'intervento è di edilizia convenzionata.

Per quanto riguarda l'area B l'intervento è di riqualificazione dell'ex edificio denominato Cinema Teatro Fulgens al fine di utilizzarlo come sala polivalente.

2. L'inizio lavori dell'area A è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'intervento di riqualificazione previsto nell'ex cinema teatro Fulgens (area B).

ART. 6 OBBLIGHI DEL COMUNE

1. L'Amministrazione Comunale si impegna ad espletare procedure di evidenza pubblica per l'individuazione dei potenziali acquirenti degli alloggi e a consegnare al titolare dell'intervento la graduatoria relativa con i nominativi, entro il termine massimo di 90 giorni dalla stipula della presente convenzione.

ART. 7 PRIMA VENDITA

1. Il titolare dell'intervento si obbliga a comunicare, a mezzo Raccomandata AR, al primo soggetto presente in graduatoria le condizioni e il prezzo di acquisto degli alloggi.

2. Qualora non pervenga formale accettazione della proposta nel termine di 10 giorni dal ricevimento della raccomandata, il titolare dell'intervento potrà procedere a formulare analoga proposta agli altri soggetti secondo l'ordine di graduatoria.

3. Esaurita la graduatoria, in caso di mancata assegnazione di tutti gli alloggi, il titolare dell'intervento dovrà chiedere all'Amministrazione l'indizione di un nuovo bando pubblico per l'individuazione di nuovi soggetti a cui cedere gli alloggi fino ad esaurimento degli stessi.

4. Il richiedente è tenuto a trasmettere al Comune, non appena stipulati, le copie dei relativi contratti di vendita degli alloggi.

Art. 8 PREZZI DI VENDITA



1. Il prezzo di vendita degli alloggi finiti chiavi in mano è determinato in € 2.100,00 al mq. di superficie convenzionale per l'alloggio e in € 1.300,00 al mq. di superficie utile per i garage; tale importo potrà essere aumentato/ridotto, secondo l'incremento annuo ISTAT relativo al costo di costruzione trascorso un anno dalla data di stipula della presente convenzione.

2. Il calcolo delle superfici convenzionali dovrà seguire il seguente schema:

- SUL dell'alloggio 100%
- Logge e terrazze computate al 30%
- Cantine computate al 30%
- Giardini computati al 20 % della sul dell'alloggio
- Garages computati al 100% di SU.

3. Eventuali varianti interne, che dovranno essere autorizzate dal Comune e che non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo fissato in convenzione. La classe di finitura degli alloggi è documentata nell'allegato B, l'abaco degli alloggi costituisce l'allegato C.

Art. 9 CIRCOLAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il titolare dell'intervento e i successivi aventi causa dovranno inserire nei contratti di vendita dei singoli alloggi apposita clausola che preveda, per i primi venti anni, decorrenti dall'abitabilità degli immobili, l'obbligo di vendita al prezzo stabilito nei contratti di vendita originari, così come determinato ai sensi dell'art. 8, rivalutato in base all'incremento del costo della vita rilevato dall'ISTAT.

2. Copia dei contratti di compravendita dovrà essere trasmessa al Comune.

ART. 9bis CLAUSOLE PENALI

1. Per il caso di inadempimento dell'obbligo di rispettare il prezzo di vendita, il richiedente e/o i successivi aventi causa sono tenuti a corrispondere al Comune un importo pari al doppio della differenza di valore tra il prezzo effettivo di vendita e quello determinato ai sensi dell'art. 8 della presente convenzione.

2. In caso di mancato inserimento nei contratti di vendita della clausola di cui all'art. 9, il venditore è tenuto a corrispondere al Comune la somma di euro 5000,00 per ogni violazione.

3. In caso di mancata trasmissione al Comune di copia dei contratti di compravendita, la penale è qualificata in euro 1000,00 per ciascuna violazione.

ART. 10 FINITURE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Gli alloggi dovranno essere realizzati secondo le finiture previste nell'allegato B al permesso di costruire.

Sarà facoltà degli acquirenti concordare con il costruttore eventuali modifiche migliorative.

ART. 11 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E VERIFICA

1. Il richiedente assume l'obbligo di redigere il progetto definitivo nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 (Codice) e degli artt. 24 e ss. del D.P.R. 207/2010 (Regolamento unico di attuazione) ed in conformità alle norme tecnico-costruttive previste dal disciplinare del Comune di San Casciano in Val di Pesa.



ART. 12– RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché per la realizzazione delle altre opere oggetto di Piano Attuativo dovranno essere richiesti e rilasciati gli atti abilitativi e le Autorizzazioni previste nella LR. 65/2014 e dalle altre normative di settore vigenti.
2. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPR 380/2001 nonché dell'art. 133 della LR 65/2014 e s.m.i, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. il rilascio del permesso a costruire degli edifici residenziali di nuova costruzione è subordinato al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'inizio lavori sull'immobile Cinema Teatro Fulgens.

ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il richiedente assume l'obbligo di realizzare a proprie spese e cura le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del Piano Attuativo, per le quali dovrà essere rilasciato apposito Permesso di Costruire. Le aree sono rappresentate nella planimetria allegata con la lettera "D" ed evidenziate con colorazione verde.
2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto del disciplinare comunale relativo alle opere di urbanizzazioni e delle normative tecniche di settore.

ART. 14 - OPERE E AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il piano attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
2. Le aree da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria da reperire entro il lotto o nelle vicinanze, calcolate ai sensi del D.M. 1444 del 2 Aprile 1968, sono pari a mq. 494,00.
3. La superficie destinata all'urbanizzazione secondaria viene individuata con particellafoglio rappresentate nella planimetria allegato "F"/oppure/ monetizzata sulla base del costo unitario stimato dall'Amministrazione Comunale per l'esproprio di aree con medesima destinazione. Tale monetizzazione avverrà in sede di acquisizione delle aree di cui all'art. 16.

ART. 15 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSORIO.

1. la realizzazione degli interventi previsti sarà soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire;
2. ai sensi dell'art. 17 del DPR 380/2001, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del DPR 380/2001.



3. Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria, delle quali il richiedente assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico allegato sub "F" e pari ad **Euro** ;

4. Tale importo costituisce quello massimo scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire. Qualora detto importo risulti inferiore a quello dovuto, il richiedente verserà il conguaglio al momento del ritiro del permesso di costruire ; ove viceversa risulti superiore, il richiedente sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

5. All'atto del collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora detto valore risulti inferiore a quello scomputato al momento del rilascio dei vari permessi di costruire, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

6. Al rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici del piano attuativo dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria come previsto dalle norme comunali al momento del rilascio.

ART. 16- CESSIONE DELLE AREE

1. Il richiedente si impegna e si obbliga a cedere al Comune di San Casciano in Val di Pesa che fin da ora accetta le seguenti aree:

a) a titolo gratuito le aree per l'urbanizzazione primaria individuate con campitura verde nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D" di superficie pari a mq. salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate;

b) a titolo gratuito le aree per l'urbanizzazione secondaria individuate con campitura verde nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "F" di superficie pari a mq. mq. 494,00; salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento;

2. Le suddette aree verranno cedute libere da vincoli, pesi e ipoteche nei termini previsti dal successivo art. 20

ART. 17 - NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI.

1. La presente convenzione prevede la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 35 del Codice. Il richiedente, si impegna ad eseguire direttamente le suddette opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del decreto D.P.R. n. 380/2001, cosicché non trova applicazione la normativa di cui al Codice dei contratti pubblici di cui al D. Lgs. n. 50/2016.

ART. 18 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Per la realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, il richiedente si impegna a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi edilizi come previsto dall'art. 13 della presente Convenzione.

2. Le opere di urbanizzazione, nel rispetto dei termini previsti dai titoli abilitativi corrispondenti, dovranno essere completate entro il termine di validità del Piano Attuativo.



3. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 24 c.6 del DPR 380/2001 nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria ad esso funzionali.

ART. 19 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Si dà atto che per l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione non eseguite direttamente dal proponente troveranno applicazione le previsioni di cui all'art. 36 c. 2 del Codice.

2. Il proponente non può partecipare alla procedura di gara di cui al comma precedente.

3. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dal richiedente compatibilmente con gli obblighi assunti con la presente convenzione.

4. Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante.

5. Il contratto è stipulato tra il richiedente e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del Codice.

6. In caso di mancata comunicazione preventiva e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo.

7. Il direttore dei lavori, il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e il collaudatore in corso d'opera sono nominati dal richiedente, con oneri a proprio carico, e comunicati, con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001 al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4.

8. Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo del richiedente.

ART. 20 – COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del richiedente.

2. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il richiedente esecutore diretto delle opere, il Direttore dei lavori ed il collaudatore in corso d'opera.

3. Il collaudatore in corso d'opera è indicato dal richiedente prima dell'inizio dei lavori, sulla base di una terna di nominativi forniti dall'Amministrazione Comunale. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, sono ad esclusivo carico del titolare dell'intervento.

4. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto definitivo approvato ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

5. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo all'Amministrazione comunale per la sua approvazione.

6. Il richiedente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.



7. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 21.

8. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo non comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune di tutte le opere realizzate fino al trasferimento delle aree come da successivo punto 13.

9. il richiedente è tenuto, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, a costituire specifica garanzia a favore del Comune ed al rispetto degli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

10. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.

11. A tal fine il richiedente consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, ecc).

12. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico del richiedente.

13. A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 21 e procede alla presa in carico delle opere di urbanizzazione.

14. Nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione in stralci funzionali ai singoli lotti, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori e di conseguenza del certificato di collaudo parziale da parte del collaudatore, potrà essere trasmessa l'abitabilità parziale degli alloggi nel rispetto della normativa vigente relativa ai lotti serviti dagli stralci funzionali delle OO.UU. collaudate parzialmente ferma restando la piena responsabilità del richiedente anche in termini di manutenzione sulle opere realizzate fino al loro completamento e al trasferimento in proprietà delle aree a favore del Comune.

15. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono il richiedente fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

ART. 21- GARANZIE. INADEMPIMENTI.

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il richiedente dovrà costituire specifica garanzia fideiussoria, allegato "G", con le modalità di cui all'art. 103 del D.Lgs. n. 50 del 2016, di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione risultante dal computo metrico estimativo aggiornato e approvato dal servizio lavori pubblici ed allegato alla presente convenzione.

2. L'ammontare della suddetta fideiussione, se necessario, a seguito della progettazione definitiva andrà adeguato all'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione.

3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune.



4. La fideiussione ha validità non inferiore alla presente convenzione e dovrà contenere una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere e delle aree al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 20, comma 13, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

5. Ove il richiedente si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 22.

6. La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 22 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del richiedente. La verifica e dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. Il richiedente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal richiedente, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

4. In caso di ritardo, inadempimento o inesatto adempimento il Comune intimerà per iscritto al titolare dell'intervento di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Ai fini dell'escussione della polizza, in nessun caso l'intimazione ad adempiere potrà considerarsi quale termine iniziale per il decorso dei termini prescrizionali per l'esercizio del diritto; il predetto termine iniziale coincide con la scadenza della presente convenzione.

5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del richiedente; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del richiedente all'invito a provvedere per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al richiedente dalla presente convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente all'obbligo rimasto inadempito;

6. Con la presente convenzione urbanistica richiedente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare, in via sostitutiva e in danno del richiedente, le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del richiedente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.



ART. 23 – EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

1. L'efficacia della presente convenzione è condizionata alla presentazione della polizza fideiussoria a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti come previsto dal precedente art. 21.

art. 23 bis – ALIENAZIONE DELLE AREE

1. il richiedente, in forza del contratto preliminare di compravendita riguardante l'area A oggetto del piano attuativo, con la ditta Brogioni Rionero srl, registrato a Prato in data 4 agosto 2017 n. 2419 mod. 3, si impegna a trasferire al promissario acquirente dell'area A tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione facenti capo al richiedente.

ART. 24– ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione.

3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 25- CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del richiedente. Parimenti sono a carico del richiedente tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché degli oneri richiesti dal Comune per l'eventuale gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Firenze.



allegato 2

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA AT 35 ALLEGATO 1 DELLE NTA DEL RUC – AREA VIA DE NICOLA ED EX CINEMA TEATRO FULGENS IN VIA GRAMSCI – MERCATALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 77 DEL 2 NOVEMBRE 2017.

COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

L'anno duemiladiciassette il giorno _____ del mese di _____ in San Casciano in Val di Pesa, Via Machiavelli n. 56, avanti a me Maria D'Alfonso Segretario generale del Comune di San Casciano in Val di Pesa, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, senza l'assistenza di testimoni avendovi le parti con il mio consenso concordemente ed espressamente rinunciato;

Sono personalmente comparsi i signori:

1) Arch. Barbara Ronchi nata a Firenze il 06/07/1971, domiciliata presso la sede comunale, non in proprio ma in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia pro tempore del Comune di San Casciano in Val di Pesa in nome e per conto e nell'interesse del quale interviene al presente atto ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in esecuzione dell'art. 17 del vigente Regolamento di Organizzazione, cod. fisc. 00793290487

2) Sig. nato a (FI) il - C.F. - residente in in via N. , non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della società con sede legale in , quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di San Casciano in Val di Pesa (Città Metropolitana di Firenze), individuata al mappale n. del foglio n. N.C.T., con superficie catastale di mq. come da atto di compravendita del Notaio , rep. n. ;

3) Sig. ----- nato a il C.F., non i proprio, ma in qualità di rappresentante della Parrocchia di Santa Maria a Mercatale, giusta procura speciale, che interviene al presente atto al solo scopo previsto dall'art. 22 bis della presente convenzione e in quanto titolare della proprietà esclusiva dell'immobile situato nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (Città Metropolitana di Firenze), individuato al mappale n. – del foglio n. --- NCU, (cinema teatro Fulgens);

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Segretario comunale sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato al numero 1) sarà indicato anche come "Comune" e la parte indicata al numero 2) come "richiedente" o anche "titolare dell'intervento".

Per comodità, ai fini della presente convenzione il D.Lgs. 50/2016 è indicato come "Codice".

PREMESSO



- 1) che in data 10 ottobre 2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Comunale nel quale l'area oggetto del Piano attuativo è stata individuata con la scheda AT35;
- 2) che in data 18 giugno 2012 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico Comunale e pubblicato sul BURT in data 1 agosto 2012.
- 3) che in data 30 settembre 2013 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 è stata approvata la prima variante al Regolamento Urbanistico Comunale, pubblicata sul BURT in data 6 novembre 2013;
- 4) che in data 30 luglio 2015 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 è stata approvata la seconda variante al Regolamento Urbanistico Comunale, pubblicata sul BURT il 18 novembre 2015;
- 5) che con PEC del 14 marzo 2016, protocolli n. 4616, 4617, 4619, 4621, 4622, 4623, gli architetti Andrea Piazzini, Samuele Parente e Simone Loia hanno presentato, in qualità di tecnici incaricati dalla Parrocchia di Santa Maria a Mercatale, proprietaria delle aree in oggetto dell'intervento previsto dalla scheda AT35, il piano attuativo per la realizzazione degli interventi come disciplinati dalla suddetta scheda dell'allegato 1 delle NTA del RUC (pratica 2016/0207);
- 6) che in data 27 luglio 2017 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 è stata adottato il piano attuativo di iniziativa privata scheda AT 35 allegato 1 delle NTA del RUC – area via De Nicola ed ex Cinema Teatro Fulgens in via Gramsci – MERCATALE, che prevede:
 - Nuova costruzione di n.2 edifici di edilizia convenzionata per un totale di n.12 appartamenti corredati di garage, cantina e, in parte, di giardino;
 - Realizzazione di un marciapiede in fregio a via De Nicola quale opere di urbanizzazione primaria;
 - Riqualficazione dell'ex edificio denominato Cinema Teatro Fulgens al fine di utilizzarlo come sala polivalente.
- 7) Che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano attuativo deve essere redatto secondo le indicazioni del disciplinare comunale e corredato di specifico progetto illuminotecnico per l'impianto di P.I. , nonché dei pareri preventivi delle Società di gestione dei servizi di fognatura e Acquedotto, Gas, Energia elettrica e Telefonia secondo le rispettive competenze.
- 8) che la pubblicazione all'albo pretorio e il deposito del piano attuativo è avvenuta, nelle forme di legge, dal 23 agosto 2017, per i 30 giorni consecutivi previsti dall'art. 111 della legge regionale 65/2014; in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- 9) che, in data 2 novembre 2017, con deliberazione del Consiglio Comunale n.77 è stato approvato definitivamente il Piano attuativo, a firma degli architetti Andrea Piazzini, Samuele Parente e Simone Loia, pubblicato sul BURT n. 47 del 22 novembre 2017, data da cui decorrono i 10 anni di validità del piano attuativo;



10) che i parametri urbanistici del piano attuativo approvato, che prevede la realizzazione di edifici con destinazione residenziale e il recupero dell'edificio ex Cinema Teatro Fulgens, sono:

- per l'**area A**, la scheda AT35 prevede i seguenti parametri urbanistici:
- Superficie Territoriale: 3449 mq
- Destinazione d'uso: Residenziale esclusivamente per Edilizia convenzionata
- Dimensionamento:
- SUL mq. 960
- n. piani : 2 piani fuori terra
- Piano interrato: è ammessa la realizzazione di locali interrati
- h. max ml. 7,5
- Disposizioni: l'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto , di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse, rapporto aree edificate – non edificate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche. E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico. E' fatto obbligo il contestuale recupero dell'edificio individuato con la lettera B.
- per l'**area B**, situata in centro storico, è consentito il quinto grado di intervento come disciplinato dall'art. 36 comma 35 delle NTA del RUC. Nella scheda si subordina l'intervento di nuova edificazione previsto nell'area A al contestuale recupero del cinema teatro Fulgens (area B);

11) che nelle delibere di adozione e approvazione si dava atto che dovessero essere ottemperate, in sede di progettazione:

- alle prescrizioni indicate nel verbale della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT/PPR, svoltasi in data 28 aprile 2017, fra Provincia di Firenze, Regione Toscana e Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, di seguito riportate:

"la Conferenza, esaminati gli elaborati presentati, visto il rispetto e la valorizzazione dei valori paesaggistici e delle prescrizioni espresse nella scheda del DM 31/01/1966 G.U. n. 60 del 1966 Zona sita nel territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa, ritiene verificato il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina di Beni Paesaggistici del Piano attuativo di iniziativa privata scheda di RUC AT 35 area via De Nicola e Cinema -Teatro Fulgens in via Gramsci, in località Mercatale in Val di Pesa, alla condizione che sia potenziato l'intervento della sistemazione a verde sul lato di via Crespello, al fine di migliorarne i rapporti di fruizione e di percezione visiva. Inoltre lo studio del verde dovrà essere rivisto anche sul lato nord del lotto riducendone la consistenza con l'obiettivo di perseguire un'adeguata permeabilità visiva verso il paesaggio rurale che si apre sulla vallata.

Resta riservata alla successiva fase di autorizzazione paesaggistica, per entrambi gli ambiti di intervento, la definizione degli aspetti di dettaglio e di finitura architettonica, con particolare riguardo alle finiture ad intonaco ad all'inserimento dei pannelli solari.

Con l'occasione la Conferenza rileva e segnala al Comune di San Casciano in Val di Pesa la necessità che il Piano Attuativo venga completato da adeguate e corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione."



- alle prescrizioni della Commissione Comunale per il Paesaggio che in data 08.02.2017 ha espresso il seguente parere n. 34: *Favorevole a CONDIZIONE CHE i pannelli fotovoltaici del nuovo intervento siano integrati nella copertura.*
- alle prescrizioni del servizio Lavori Pubblici che, in data 29 marzo 2017, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, ha espresso il seguente parere:
 "Esaminata la documentazione trasmessa, questo ufficio esprime, per le proprie competenze, il seguente parere sulle opere di urbanizzazione proposte:
 - *le acque meteoriche provenienti dall'intervento, in conformità alle indicazioni fornite dal gestore del S.I.I., dovranno essere recapitate nell'adiacente Fosso di Santa Lucia, previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni da parte delle competenti autorità, anziché nella fognatura comunale;*
 - *l'accesso carrabile su via De Nicola dovrà essere realizzato nel rispetto delle indicazioni di cui alle norme CNR n. 150/1992;*
 - *il nuovo marciapiede dovrà presentare la seguente stratigrafia, d al basso verso l'alto:*
 - *fondazione stradale spessore minimo 20 cm in misto di cava o riciclato granulometria 40/70 mm;*
 - *rifioritura con inerte stabilizzato di cava o riciclato spessore 5 cm;*
 - *soletta in cls armato spessore 10 cm (spessore da incrementare a 20 cm in corrispondenza degli accessi carrabili);*
 - *tappeto di usura in conglomerato bituminoso pezzatura 0/5 spessore 2 cm;**il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere conseguentemente modificato, eliminando inoltre la voce n. 9 che non appare pertinente. Si ricorda che i prezzi unitari da utilizzare sono quelli del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana""-*

12) Che nella delibera di adozione inoltre si puntualizzava che la convenzione dovesse prevedere:

- la durata di 10 anni di validità del piano attuativo a partire dalla pubblicazione sul BURT dell'avvenuta approvazione;
- l'impegno a sottoscrivere la convenzione con l'Amministrazione Comunale pena l'inefficacia del Piano Attuativo stesso;
- l'impegno al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire;
- l'impegno a progettare nel rispetto dell'allegato D del Regolamento Edilizio Comunale e della normativa vigente in materia di edilizia sostenibile;
- la cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria individuate nella tavola A_T6.7 del piano e secondaria pari a mq. 494,00 o la loro monetizzazione secondo i valori di esproprio adottati dall'Amministrazione per aree similari, da effettuare dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione in sede di contratto di cessione delle aree.
- L'impegno a sottoporre all'approvazione del Comune specifico progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle norme tecnico-costruttive del disciplinare comunale corredato da computo metrico estimativo;

13) che nella convenzione, relativamente all'intervento di nuova edificazione destinato ad edilizia abitativa convenzionata, disciplinata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 nonché dagli artt. 186 e 187 della L.R. 65/2014, si deve prevedere:



- la durata di almeno 20 anni di tutti gli obblighi per la vendita e determinazione del prezzo dei singoli alloggi dall'abitabilità.
- l'impegno a cedere in proprietà gli alloggi solo ai soggetti che saranno selezionati in esito alle procedure di evidenza pubblica effettuate dal Comune, ai prezzi concordati con l'Amministrazione Comunale secondo i seguenti criteri:
- prezzo di vendita degli alloggi finiti chiavi in mano determinato in € 2.100,00 al mq. di superficie convenzionale per l'alloggio (valore massimo risultante per la zona di Mercatale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e in € 1.300,00 al mq. per i garage; tale importo potrà essere aumentato/ridotto, secondo l'incremento annuo ISTAT relativo al costo di costruzione trascorso un anno dalla data di stipula della presente convenzione.
- calcolo delle superfici convenzionali secondo il seguente schema:
- SUL dell'alloggio 100%
- Logge e terrazze computate al 30%
- Cantine computate al 30%
- Giardini computati al 20 % della SUL dell'alloggio
- Garages computati al 100% della SU.
- che eventuali varianti interne dovranno essere autorizzate dal Comune e non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi né potranno modificare il costo fissato in convenzione.
- che il titolare dell'intervento dovrà inserire, nei contratti di vendita dei singoli alloggi, apposita clausola che preveda, per almeno 20 anni a decorrere dall'abitabilità, l'obbligo da parte degli acquirenti di procedere alla eventuale vendita dell'alloggio al prezzo stabilito nei contratti di vendita originari, rivalutato come previsto dall'art. 18 c.4 del DPR 380/2001, prevedendo altresì, in caso di inadempimento, l'obbligo di corrispondere al Comune un importo pari al doppio della differenza di valore tra il prezzo a cui è stato venduto effettivamente l'immobile e il prezzo a cui avrebbe dovuto essere venduto applicando le disposizioni della presente convenzione;
- che dovranno essere trasmessi al Comune copia dei contratti di compravendita intervenuti nei 20 anni decorrenti dall'abitabilità. Analogo obbligo dovrà essere inserito nei successivi contratti di vendita dei singoli alloggi.

14) che con nota prot. 19986 in data 23 novembre 2017 il Comune ha comunicato alla Parrocchia di S. Maria a Mercatale (all'epoca, promittente alienante dell'odierno richiedente per l'area A) che l'efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo sarebbe decorsa dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURT, cioè dal giorno 22 novembre 2017;

15) che nel piano attuativo è prevista, a scomputo dei relativi oneri, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, le cui aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;

16) che ai sensi dell'art. 9 c. 14bis del Regolamento Urbanistico vigente le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi del DM 1444/68 possono, previo accordo con l'amministrazione comunale, essere reperite in aree di norma limitrofe all'area di intervento destinata o da destinare ad aree pubbliche o, in alternativa, possono essere monetizzate;



17) che le opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 5 della convenzione, devono essere realizzate precedentemente o contemporaneamente alla realizzazione dei 12 alloggi di nuova edificazione;

18) che l'inizio lavori dell'area A è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'intervento di riqualificazione previsto nell'ex cinema teatro Fulgens (area B).

19. che i richiedenti dichiarano rispettivamente di avere la piena disponibilità degli immobili interessati:

- per l'area A a far data dal ----- a seguito di compravendita con rogito Notaio rep. n.----- , racc. n. - --, registrato,

- per l'area B a far data dal ----- a seguito di compravendita con rogito Notaio rep. n.----- , racc. n. --- , registrato,

e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

20) che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere rilasciato apposito titolo abilitativo corredato da computo metrico estimativo aggiornato e verificato dal servizio lavori pubblici.

21) che il costo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a **Euro** come risultante dal computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione (allegato G);

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione

ART. 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il richiedente e, nei limiti meglio precisati all'art. 22 bis, la Parrocchia di S. Maria a Mercatale in ordine all'attuazione del Piano attuativo e alla progettazione definitiva, realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste, secondo gli elaborati di cui al successivo articolo 3.

Il Piano Attuativo interessa i terreni rappresentati al N.C.T. del Comune di San Casciano in Val di Pesa:

Area A – foglio 58 particella 715 di mq. 3193 e part. 750 di mq. 1761;

Area B - foglio 58 particella 159 di mq. 840; così come rappresentato nell'elaborato allegato alla presente Convenzione sub "A".

2. La presente convenzione, la cui scadenza è stata calcolata computando dieci anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT del Piano Attuativo (ovvero dal 22 novembre 2017) ha validità fino al 22 novembre 2027.

ART 3 - DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO IL PIANO



1. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- tav. A_T0 – raffronto andamento del terreno 1975 – 2002 – 2015;
- tav. AB_T1 – estratto RUC con individuazione delle aree di intervento;
- tav. A_T2 – estratto planimetria catastale con evidenziate le particelle oggetto di intervento;
- tav. A_T3 – planimetria con confini catastali con area AT del RUC e sovrapposizione dei confini di proprietà – stato attuale;
- tav. A_T3.1 – planimetria generale con area AT del RUC sovrapposizione dei confini di proprietà e distanze del progetto dai confini – stato di progetto;
- tav. A_T4 – documentazione fotografica;
- tav. A_T5 – planimetria generale con area AT del RUC e sovrapposizione confini di proprietà con piano quotato – stato attuale;
- tav. A_T5.1 – sezioni ambientali – stato attuale;
- tav. A_T6 – planimetria generale stato di progetto;
- tav. A_T6.1 – pianta piano terreno – stato progetto;
- tav. A_T6.2 – pianta piano primo – stato di progetto;
- tav. A_T6.3 – pianta piano interrato – stato di progetto;
- tav. A_T6.4 – prospetti e sezioni – stato di progetto;
- tav. A_T6.5 – verifica legge 122;
- tav. A_T6.6 – tavola allacci utenze e scarichi fognari;
- tav. A_T6.7 – tavola proposta opere di urbanizzazione;
- tav. A_T7 – planimetria generale – stato comparato;
- tav. A_T7.1 _ prospetti e sezioni – stato comparato;
- tav. A_T8 – planivolumetrico – stato di progetto;
- tav. A_T9 – calcolo SUL – stato di progetto;
- tav. A_T10 – fotomontaggi e render - stato di progetto;
- tav. A_T11 _ fotomontaggi per contestualizzazione dell'intervento;
- tav. A_T12 – studio del verde e motocondensante – stato di progetto;
- tav. A_T13 – comignoli- linee vita – lucernari – parabole condominiali – stato di progetto;

3) tav. A_T14 – abaco materiali esterni – stato di progetto;

tav. A_TR – relazione tecnica – analisi delle terre;

- tav. B_T1 – stato attuale – piante, sezioni e prospetti;
- tav. B_T2 – stato progetto – piante, sezioni e prospetti;
- tav. B_T3 – stato comparato – piante, sezioni e prospetti;
- tav. B_T4 – relazione tecnica – progetto strutturale rifacimento tetto;
- tav. B_T5 – estratto di mappa catastale, visura catastale, estratti ruc, pratiche edilizie correlate, concessione edilizia ex cinema teatro “Fulgens”;
- tav. B_T6 – documentazione fotografica storica e attuale
- tav. B_T7 – documentazione fotografica attuale;
- tav. B_T8 – impianti elettromeccanici;
- tav. B_T9 – verifica legge 13/89 e s.m.i;
- tav. B_10 – elaborato tecnico della copertura.



- Abaco appartamenti, garage, cantine e giardini.

Art. 4 - VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1. In sede di permesso a costruire sarà verificato il rispetto di tutti i parametri urbanistici approvati. Sono consentite piccole variazioni plani volumetriche, nel rispetto dei parametri urbanistici del Piano Attuativo, purché queste non comportino sostanziali modifiche alle previsioni contenute nel Piano Attuativo. In caso di modifiche sostanziali, il piano attuativo dovrà essere oggetto di una variante dello stesso.

ART. 5 ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. Per quanto riguarda l'area A l'intervento è di edilizia convenzionata.
Per quanto riguarda l'area B l'intervento è di riqualificazione dell'ex edificio denominato Cinema Teatro Fulgens al fine di utilizzarlo come sala polivalente.
2. L'inizio lavori dell'area A è subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e dell'intervento di riqualificazione previsto nell'ex cinema teatro Fulgens (area B).

ART. 6 OBBLIGHI DEL COMUNE

L'Amministrazione Comunale si impegna ad espletare procedure di evidenza pubblica per l'individuazione dei potenziali acquirenti degli alloggi e a consegnare al titolare dell'intervento la graduatoria relativa con i nominativi, entro il termine massimo di 90 giorni dalla stipula della presente convenzione.

ART. 7 PRIMA VENDITA

1. Il titolare dell'intervento si obbliga a comunicare, a mezzo Raccomandata AR, al primo soggetto presente in graduatoria le condizioni e il prezzo di acquisto degli alloggi.
2. Qualora non pervenga formale accettazione della proposta nel termine di 10 giorni dal ricevimento della raccomandata, il titolare dell'intervento potrà procedere a formulare analoga proposta agli altri soggetti secondo l'ordine di graduatoria.
3. Esaurita la graduatoria, in caso di mancata assegnazione di tutti gli alloggi, il titolare dell'intervento dovrà chiedere all'Amministrazione l'indizione di un nuovo bando pubblico per l'individuazione di nuovi soggetti a cui cedere gli alloggi fino ad esaurimento degli stessi.
4. Il richiedente è tenuto a trasmettere al Comune, non appena stipulati, le copie dei relativi contratti di vendita degli alloggi.

Art. 8 PREZZI DI VENDITA

1. Il prezzo di vendita degli alloggi finiti chiavi in mano è determinato in € 2.100,00 al mq. di superficie convenzionale per l'alloggio e in € 1.300,00 al mq. di superficie utile per i garage; tale importo potrà essere aumentato/ridotto, secondo l'incremento annuo ISTAT relativo al costo di costruzione trascorso un anno dalla data di stipula della presente convenzione.
2. Il calcolo delle superfici convenzionali dovrà seguire il seguente schema:



- SUL dell'alloggio 100%
- Logge e terrazze computate al 30%
- Cantine computate al 30%
- Giardini computati al 20 % della sul dell'alloggio
- Garages computati al 100% di SU.

3. Eventuali varianti interne, che dovranno essere autorizzate dal Comune e che non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo fissato in convenzione. La classe di finitura degli alloggi è documentata nell'allegato B, l'abaco degli alloggi costituisce l'allegato C.

ART. 9 CIRCOLAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Il titolare dell'intervento e i successivi aventi causa dovranno inserire nei contratti di vendita dei singoli alloggi apposita clausola che preveda, per i primi venti anni, decorrenti dall'abitabilità degli immobili, l'obbligo di vendita al prezzo stabilito nei contratti di vendita originari, così come determinato ai sensi dell'art. 8, rivalutato in base all'incremento del costo della vita rilevato dall'ISTAT.

2. Copia dei contratti di compravendita dovrà essere trasmessa al Comune.

ART. 9 bis CLAUSOLE PENALI

1. Per il caso di inadempimento dell'obbligo di rispettare il prezzo di vendita, il richiedente e/o i successivi aventi causa sono tenuti a corrispondere al Comune un importo pari al doppio della differenza di valore tra il prezzo effettivo di vendita e quello determinato ai sensi dell'art. 8 della presente convenzione.

2. In caso di mancato inserimento nei contratti di vendita della clausola di cui all'art. 9, il venditore è tenuto a corrispondere al Comune la somma di euro 5.000,00 per ogni violazione.

3. In caso di mancata trasmissione al Comune di copia dei contratti di compravendita, la penale è quantificata in euro 1.000,00 per ciascuna violazione.

ART. 10 FINITURE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Gli alloggi dovranno essere realizzati secondo le finiture previste nell'allegato B al permesso di costruire.

Sarà facoltà degli acquirenti concordare con il costruttore eventuali modifiche migliorative.

ART. 11 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E VERIFICA

1. Il richiedente assume l'obbligo di redigere il progetto definitivo nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 (Codice) e degli artt. 24 e ss. del D.P.R. 207/2010 (Regolamento unico di



attuazione) ed in conformità alle norme tecnico-costruttive previste dal disciplinare del Comune di San Casciano in Val di Pesa .

ART. 12– RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché per la realizzazione delle altre opere oggetto di Piano Attuativo dovranno essere richiesti e rilasciati gli atti abilitativi e le Autorizzazioni previste nella LR. 65/2014 e dalle altre normative di settore vigenti.
2. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del DPR 380/2001 nonché dell'art. 133 della LR 65/2014 e s.m.i, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. il rilascio del permesso a costruire degli edifici residenziali di nuova costruzione è subordinato al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'inizio lavori sull'immobile Cinema Teatro Fulgens.

ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il richiedente assume l'obbligo di realizzare a proprie spese e cura le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate dagli elaborati del Piano Attuativo, per le quali dovrà essere rilasciato apposito Permesso di Costruire. Le aree sono rappresentate nella planimetria allegata con la lettera "D" ed evidenziate con colorazione verde.
2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto del disciplinare comunale relativo alle opere di urbanizzazioni e delle normative tecniche di settore.

ART. 14 - OPERE E AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il piano attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
2. Le aree da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria da reperire entro il lotto o nelle vicinanze, calcolate ai sensi del D.M. 1444 del 2 Aprile 1968, sono pari a mq. 494,00; .
3. La superficie destinata all'urbanizzazione secondaria viene individuata, con particellafoglio come da planimetria allegato "E"/oppure/ monetizzata sulla base del costo unitario stimato dall'Amministrazione Comunale per l'esproprio di aree con medesima destinazione. Tale monetizzazione avverrà in sede di acquisizione delle aree di cui all'art. 16.

ART. 15 - IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, RELATIVO SCOMPUTO E CONTRIBUTO CONCESSORIO.

1. la realizzazione degli interventi previsti sarà soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso a costruire;
2. ai sensi dell'art. 17 del DPR 380/2001, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di



vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del DPR 380/2001.

3. Gli importi delle opere di urbanizzazione primaria, delle quali il richiedente assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico allegato sub "F" e pari ad **Euro** ;

4. Tale importo costituisce quello massimo scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria, al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire. Qualora detto importo risulti inferiore a quello dovuto, il richiedente verserà il conguaglio al momento del ritiro del permesso di costruire ; ove viceversa risulti superiore, il richiedente sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

5. All'atto del collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora detto valore risulti inferiore a quello scomputato al momento del rilascio dei vari permessi di costruire, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

6. Al rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici del piano attuativo dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria come previsto dalle norme comunali al momento del rilascio.

ART. 16- CESSIONE DELLE AREE

1. Il richiedente si impegna e si obbliga a cedere al Comune di San Casciano in Val di Pesa che fin da ora accetta le seguenti aree:

a) a titolo gratuito le aree per l'urbanizzazione primaria individuate con campitura verde nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D" di superficie pari a mq. salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento una volta ultimate e collaudate;

b) a titolo gratuito le aree per l'urbanizzazione secondaria individuate con campitura verde nell'elaborato planimetrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "F" di superficie pari a mq. mq. 494,00; salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di frazionamento;

2. Le suddette aree verranno cedute libere da vincoli, pesi e ipoteche nei termini previsti dal successivo art. 20 .

ART. 17 - NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI.

1. La presente convenzione prevede la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 35 del Codice. Il richiedente, si impegna ad eseguire direttamente le suddette opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del decreto D.P.R. n. 380/2001, cosicché non trova applicazione la normativa di cui al Codice dei contratti pubblici di cui al D. Lgs. n. 50/2016.

ART. 18 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Per la realizzazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, il richiedente si impegna a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi edilizi come previsto dall'art. 13 della presente Convenzione.



2. Le opere di urbanizzazione, nel rispetto dei termini previsti dai titoli abilitativi corrispondenti, dovranno essere completate entro il termine di validità del Piano Attuativo.
3. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 24 c.6 del DPR 380/2001 nessun edificio può essere utilizzato o ritenuto agibile qualora non siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria ad esso funzionali.

ART. 19 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1.
1. 1. Si dà atto che per l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione non eseguite direttamente dal proponente troveranno applicazione le previsioni di cui all'art. 36, comma 2 del Codice.
2. Il proponente non può partecipare alla procedura di gara di cui al comma precedente.
3. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dal richiedente compatibilmente con gli obblighi assunti con la presente convenzione.
4. Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante.
5. Il contratto è stipulato tra il richiedente e l'aggiudicatario, nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del Codice.
6. In caso di mancata comunicazione preventiva e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo.
7. Il direttore dei lavori, il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e il collaudatore in corso d'opera sono nominati dal richiedente, con oneri a proprio carico, e comunicati, con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001 al Responsabile di cui all'art. 16, comma 4.
8. Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo del richiedente.

ART. 20 – COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del richiedente.
2. La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il richiedente esecutore diretto delle opere, il Direttore dei lavori ed il collaudatore in corso d'opera.
3. Il collaudatore in corso d'opera è indicato dal richiedente prima dell'inizio dei lavori, sulla base di una terna di nominativi forniti dall'Amministrazione Comunale. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, sono ad esclusivo carico del titolare dell'intervento..
4. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto definitivo approvato ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.
5. Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo all'Amministrazione comunale per la sua approvazione.



6. Il richiedente si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
7. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 21.
8. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo non comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune di tutte le opere realizzate fino al trasferimento delle aree come da successivo punto 13.
9. il richiedente è tenuto, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, a costituire specifica garanzia a favore del Comune ed al rispetto degli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti.
10. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere trasferite a titolo gratuito con rogito notarile entro 6 mesi dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio.
11. A tal fine il richiedente consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, ecc).
12. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione delle aree al Comune vanno poste a carico del richiedente.
13. A seguito dell'approvazione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui all'art. 21 e procede alla presa in carico delle opere di urbanizzazione.
14. Nel caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione in stralci funzionali ai singoli lotti, previa acquisizione di apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori e di conseguenza del certificato di collaudo parziale da parte del collaudatore, potrà essere trasmessa l'abitabilità parziale degli alloggi nel rispetto della normativa vigente relativa ai lotti serviti dagli stralci funzionali delle OO.UU. collaudate parzialmente ferma restando la piena responsabilità del richiedente anche in termini di manutenzione sulle opere realizzate fino al loro completamento e al trasferimento in proprietà delle aree a favore del Comune.
15. Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono il richiedente fino al momento in cui le stesse sono trasferite nella proprietà del Comune.

ART. 21- GARANZIE. INADEMPIMENTI.

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il richiedente dovrà costituire specifica garanzia fideiussoria, allegato "H", con le modalità di cui all'art. 103 del D.Lgs. n. 50 del 2016, di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione risultante dal computo metrico estimativo aggiornato e approvato dal servizio lavori pubblici ed allegato alla presente convenzione.
2. L'ammontare della suddetta fideiussione, se necessario, a seguito della progettazione definitiva andrà adeguato all'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione.
3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune.



4. La fideiussione ha validità non inferiore alla presente convenzione e dovrà contenere una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere e delle aree al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 20, comma 13, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.
5. Ove il richiedente si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui all'art. 22.
6. La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 22 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE. SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del richiedente. La verifica e dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'operatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
2. Il richiedente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal richiedente, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.
4. In caso di ritardo, inadempimento o inesatto adempimento il Comune intimerà per iscritto al titolare dell'intervento di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Ai fini dell'escussione della polizza, in nessun caso l'intimazione ad adempiere potrà considerarsi quale termine iniziale per il decorso dei termini prescrizionali per l'esercizio del diritto; il predetto termine iniziale coincide con la scadenza della presente convenzione.
6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del richiedente; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del richiedente all'invito a provvedere per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate;
 - c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al richiedente dalla presente convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente all'obbligo rimasto inadempito.
7. Con la presente convenzione urbanistica richiedente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare, in via sostitutiva e in danno del richiedente, le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del richiedente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

ART. 22bis OBBLIGHI DELLA PARROCCHIA DI S. MARIA A MERCATALE



1. La Parrocchia di S. Maria a Mercatale, come sopra rappresentata, con la sottoscrizione della presente convenzione, si obbliga a mettere a disposizione del richiedente l'immobile denominato "ex Cinema Teatro Fulgens", dichiarandone al contempo la piena ed assoluta proprietà e disponibilità, affinché questi vi effettui, a propria cura e spese, gli interventi di riqualificazione funzionali a renderlo fruibile quale edificio polivalente.
2. Per le finalità di cui al comma precedente, la Parrocchia di S. Maria a Mercatale si obbliga, altresì, a rimuovere qualunque ostacolo si frapponga alla realizzazione dello specifico intervento nei tempi previsti dalla presente convenzione, fermo restando che fanno carico al richiedente i relativi oneri amministrativi ed economici.

ART. 23 – EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

1. L'efficacia della presente convenzione condizionata alla presentazione della polizza fideiussoria a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti come previsto dal precedente art. 21.

ART. 24– ALTA VIGILANZA

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione.
3. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 25- CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del richiedente. Parimenti sono a carico del richiedente tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, nonché degli oneri richiesti dal Comune per l'eventuale gestione tecnica e amministrativa del procedimento di realizzazione delle opere in esecuzione della presente Convenzione.
2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Firenze.



PARERI SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 49 d.lgs. 18.8.2000 n.267

Ufficio proponente: urbanistica e territorio

Oggetto: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SCHEDA AT 35 IN LOCALITA' MERCATALE – APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER DISCIPLINARE L'INTERVENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA E LE MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La sottoscritta, Responsabile del Servizio URBANISTICA ED EDILIZIA, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n.267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA ED EDILIZIA
Arch. Barbara Ronchi

San Casciano V.P., 18/12/2017

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto, Responsabile del Servizio Economico Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità contabile.

San Casciano V.P., li

Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario
Dott.ssa Barbara Bagni

Il sottoscritto, Responsabile del Servizio Economico Finanziario, dichiara che la proposta di deliberazione di cui in oggetto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

San Casciano V.P., li 18/12/2017

Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario
Dott.ssa Barbara Bagni



Deliberazione Giunta Comunale N. 297 del 18.12.2017

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to Massimiliano Pescini

IL SEGRETARIO

F.to Dr.ssa Maria D'Alfonso

PUBBLICAZIONE

Il giorno **10.01.2018** per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D. Lgs. 18/08/2000 nr. 267.

S. Casciano V.P. 10.01.2018

IL FUNZIONARIO INCARICATO

F.to Dr. Leonardo Baldini

ESECUTIVITA'

- trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari in data 10.01.2018 ai sensi dell'art. 125 D. Lgs. nr. 267/2000.

- ESECUTIVA, in quanto dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, D.Lgs. 267/2000 **in data 18.12.2017**

- ESECUTIVA per decorrenza dei termini, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, D. Lgs. n. 267 / 2000, in data

S. Casciano V.P., 10.01.2018

IL FUNZIONARIO INCARICATO

F.to Dr. Leonardo Baldini