

COMUNE DI MONTESPERTOLI

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

con contestuale diminuzione della SUL e
e riperimetrazione del comparto
(art 107 e seguenti L.R. n. 65/2014)

UTOE 3- Capoluogo
CR/P n. 1/3 "POGGIO A SALA"

Richiedenti:

LEONCINI FABIO S.A.S.
CELMOT S.R.L.

Ubicazione intervento:

Loc. Poggio a Sala - Via Don Giovanni Cigheri

Progetto:

Ing. Maurizio Fontanelli
Geom. Fabio Leoncini

elaborato

G

SCHEMA CONVENZIONE

versione 7
aprile 2019

COMUNE DI MONTESPERTOLI SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila ventuno, il giorno del mese di (XX/XX/2021) avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dr., presso , senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

da una parte:

- Diego Corpora, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, in qualità di Responsabile del Settore Assetto del Territorio del Comune di Montespertoli (C.F. 01175300480), e ivi domiciliato/a per la funzione, che qui interviene ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, lett. c), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

dall'altra parte:

- **LEONCINI FABIO** nato a Castelfiorentino (FI) in data 15/07/1959, e residente a Montespertoli, via Don Giovanni Cigheri, n.25. C.F. LNCFBA59L15C101R in qualità di legale rappresentante della Soc.Leoncini Fabio sas con sede in Empoli in Via Cappuccini n.71/c, p.IVA 04722650480 proprietaria dei terreni siti nel Comune di Montespertoli, distinti al Catasto dei Terreni nel foglio di mappa n. 77, porzione delle particelle n. 717 -652 -715- 154 -596 e per intero la n. 598 per circa complessivi mq. 5.336,66 e 564 a seguito di contratto eseguito dal Notaio Daniele Muritano, n. 35.319 di repertorio, registrato a Firenze il 05/01/2021 al n. 354 serie 1T;

PREMESSO

1.che la trasformazione urbanistica-edilizia delle aree sopra descritte è subordinata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita al Comune di

Montespertoli delle aree dove ricadono le stesse, così come disposto al comma 5 dell'art. 28 della L. 1150/42 e ss.mm.ii.;

2. che il sopraindicato intervenuto proprietario, di seguito denominato "lottizzante", ha presentato una domanda di approvazione Piano di Lottizzazione con contestuale variante Urbanistica con i relativi allegati, assunta al protocollo generale con numero di protocollo 12102 del 20/05/2019 e ss.mm.ii..

3. che il lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

4. che il sopraindicato "lottizzante", titolare della presente convenzione di lottizzazione, - ai sensi dell'art. 28 comma 5 della L. n°1150/1942 e dell'art.16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001- procederà all'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto dell'art.16 comma 2bis D.P.R. n. 380/2001 nonché art. 36 comma 4 del D.lgs 50/2016, che dispone che nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art.35, comma 1, D.Lgs. n. 50 del 2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire secondo le previsioni di cui all'art. 36 comma 2 del D.lgs. 50/2016;

5. che le opere di urbanizzazione da realizzare a carico del lottizzante, sono quelle contenute nel progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale con Del.n.____ del _____ su proposta del Servizio Lavori Pubblici e Servizi Tecnici;

6. che il piano di lottizzazione è stato approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del ___ / ___ / ___ esecutiva ai sensi di legge;

7. che il Piano Approvato è composto dai seguenti elaborati di progetto:

tav. A_poggio a sala_relazione tecnica.pdf – Relazione tecnica
tav. C1P - stato attuale - estratti cartografia
tav. C2P - stato attuale - piano quotato/rilievo
tav. C3P - stato attuale - profili altimetrici
tav. C4P - stato attuale - documentazione fotografica
tav. C5P - stato di progetto - estratti modificati da P. Attuativo
tav. C6P - stato di progetto - planimetria dell'intervento
tav. C7P - stato di progetto - lotti edificabili
tav. C8P - stato di progetto - urbanizzazione primaria
tav. C9P - stato di progetto - illuminazione pubblica
tav. C10P - stato di progetto - schema rete fognaria
tav. C11P - stato di progetto - rete gestori utenze
tav. C12P - stato di progetto - foto inserimenti
tav. C13P - stato di progetto - barriere architettoniche
tav. C14P - stato sovrapposto - estratti cartografia
tav. C15P - stato sovrapposto - urbanizzazione primaria ed utenze
GC_inizio_proc_3591 – deposito Genio Civile
GC_Montespertoli.3591 – Esito Controllo Genio Civile
D computo metrico versione 2021.pdf
E_poggio a sala_relazione geologica integrativa.pdf
E1 Rel geologica Poggio a sala.pdf
H_poggio a sala- pareri enti gestori dei servizi.pdf
I_poggio a sala-valutazione coerenza.pdf
Parere AMBIENTE p_a Poggio a Sala
parere aut bacino
parere fattibilità acque spa 2021.pdf
parere LLPP opere urbanizzazione Poggio a Sala
Scheda fattibilità Montespertoli Poggio a Sala
scheda VARIANTE URBANISTICA RUC.pdf
EL.B NTA poggio a sala.pdf
EL.G schema di convenzione urbanistica.pdf
Relazione resp_procedimento.pdf

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1- Contenuto della convenzione

1. La convenzione regola i rapporti tra il lottizzante ed il Comune di Montespertoli per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "**CR/P n. 1/3 Poggio a Sala**", così come definito dagli elaborati elencati al comma 7 della Premessa.
2. La premessa e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si intendono espressamente richiamati.
3. Per quanto non previsto nel presente atto si applicano le disposizioni contenute nella normativa e negli strumenti urbanistici vigenti.
4. Nelle aree oggetto della presente convenzione resta salva la potestà del Comune di Montespertoli in materia di disciplina del territorio e dipianificazione urbanistica.

Art. 2- Durata della convenzione

1. Il termine di validità del piano di lottizzazione e della presente convenzione è di dieci anni dalla data della sua stipula, e potrà essere prorogato previa sottoscrizione di nuova convenzione, solo nel caso in cui l'accadimento di fatti estranei e non imputabili in alcun modo alla volontà del lottizzante, determini un ritardo nella esecuzione dei lavori.
2. Decorso il termine di cui al comma 1, ivi comprese le eventuali proroghe, il piano di lottizzazione e la presente convenzione diventano inefficaci per la parte in cui non abbiano avuto attuazione. Resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Art. 3 — Obblighi del lottizzante

1. Il lottizzante assume gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione ed è responsabile in caso di inadempimento. In particolare, il lottizzante s'impegna ad eseguire le

opere di urbanizzazione, come da progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale con Del. n. _____ del _____.

2. Il lottizzante si impegna a presentare i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il parere del Servizio Lavori Pubblici e Servizi Tecnici allegato alla presente convenzione urbanistica.

3. Il lottizzante si impegna ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri uffici competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

4. Il lottizzante si impegna a mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione e pulizia delle opere realizzate, a rispettare quanto previsto dalle vigenti norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ed in particolare a quanto previsto dal D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81 e ss.mm.ii., nonché si impegna a mantenere la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, fino a quando le opere stesse non saranno consegnate al Comune di Montespertoli, obbligandosi a tale scopo a stipulare idonea polizza assicurativa di durata decennale stipulata con primaria compagnia da sottoporre a verifica preventiva con l'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio dei lavori.

5. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 28, comma 5, n. 2, della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e ss.mm.ii., gravano anche sugli aventi causa a qualsiasi titolo dell'alienante, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita.

6. Nel caso previsto dal precedente comma 5, le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente

causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

7. L'attuazione del piano di lottizzazione deve avvenire a cura e spese del lottizzante nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico comunale, delle norme della presente convenzione e degli allegati elaborati del piano di lottizzazione di cui in premessa (comma 2).

Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Il lottizzante si impegna ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria così come previsto negli elaborati del Piano di lottizzazione e sviluppati negli elaborati approvati con Delibera di Giunta n. _____ del _____ e comprendente:

- a) spazi di sosta o di parcheggio;
- b) percorso verde
- c) fognature;
- d) pubblica illuminazione;
- e) spazi di verde attrezzato.

Per quanto riguarda invece la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, e la rete del gas già presenti sulla Via Don Giovanni Cigheri, si rimanda ai pareri degli enti gestori dei servizi allegati al Piano;

2. I titoli abilitativi per le opere di urbanizzazione dovranno essere richiesti nel rispetto della normativa vigente al momento della presentazione del titolo abilitativo.

Il lottizzante si impegna a presentare il progetto esecutivo secondo quanto previsto dalla normativa vigente e secondo le modalità operative definite nel parere del Servizio Lavori Pubblici e Servizi Tecnici allegato alla presente convenzione urbanistica.

L'ammontare dello scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione primaria è determinato nella Deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del progetto definitivo e non potrà superare tale importo.

Art. 5- Opere di urbanizzazione secondaria

1. Le parti si danno reciprocamente atto che il Piano Attuativo non comprende opere di urbanizzazione secondaria.
2. Il lottizzante si impegna pertanto a versare il contributo per opere di urbanizzazione secondaria, determinato in base alle tabelle parametriche in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire.
3. L'importo di cui al comma 2 dovrà essere corrisposto in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire. A richiesta del lottizzante, il medesimo `importo potrà essere corrisposto mediante rateizzazione, ai sensi dell'art. 190, comma 3, della L.R. n. 65/2014. In tale ipotesi, il lottizzante sarà tenuto a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie per le rate rimanenti.

Art. 6- Termini per gli adempimenti

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal precedente art. 4 deve essere ultimata entro il termine previsto dall'art. 2, comma 1.
2. Il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione dei lotti, potrà avvenire solo dopo il completamento ed il collaudo delle opere di urbanizzazione relative alla 1° Fase e secondo le

prescrizioni del parere lavori pubblici allegato alla presente convenzione urbanistica quale parte integrante.

La 2° Fase delle OO.UU. (propedeutica alla attestazione asseverata di agibilità del primo alloggio realizzato) dovrà prevedere il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nella UMI I, il collaudo delle opere complete della segnaletica stradale orizzontale e verticale, sistemazione del verde pubblico, pavimentazione dei parcheggi, marciapiedi, percorso verde, illuminazione pubblica, allacci delle utenze agli appartamenti ed infine cessione di tutti gli spazi pubblici alla Pubblica Amministrazione.

Art. 7 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve essere effettuato nei tempi e nei modi prescritti dal parere eseguito dal Servizio Lavori Pubblici e Servizi Tecnici.

Nell'arco di tale periodo il lottizzante è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera.

2. Ad avvenuta cessione delle opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale viene trasferito altresì anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle stesse, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ..

3. Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria.

Art. 8 – Rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi edilizi

1. Prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli interventi edilizi il lottizzante si obbliga al rispetto delle prescrizioni in materia di pericolosità geologica di cui alla scheda di fattibilità allegata al Piano di Lottizzazione.

Art. 9 - Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi

1. Il lottizzante costituirà, le garanzie finanziarie nel rispetto di quanto prescritto e definito dal parere rilasciato dal Servizio LL.PP. e Servizi tecnici ed allegato alla presente convenzione urbanistica.
2. La polizza di cui al precedente comma esclude il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C. e prevede l'escussione del fideiussore a semplice richiesta del Comune entro 15 gg, col solo rilievo dell'inadempimento. La polizza dovrà contenere la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 del C.C..
3. Il lottizzante ha l'obbligo di costituire una copertura fideiussoria integrativa con le stesse modalità di cui al comma 2, entro 60 (sessanta giorni) dalla richiesta da parte del Comune, qualora l'importo di cui al comma 1 si riveli insufficiente per effetto dell'aumento dei costi di costruzione.
4. La fideiussione sarà svincolata su richiesta del lottizzante dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e a seguito del collaudo previsto dall'art. 7.
5. La parziale esecuzione delle opere non dà diritto allo svincolo della fideiussione, che rimarrà in essere fino al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere.
6. In deroga a quanto previsto dal precedente comma 5, è consentito lo svincolo parziale della fideiussione, ove si provveda a collaudi parziali, e per gli importi corrispondenti al costo delle opere che ne costituiranno oggetto.

Art. 10 — Inadempimento del lottizzante

1. In caso di inadempimento o di violazione delle modalità di esecuzione degli obblighi assunti, il Comune procedere come prescritto dal parere del Servizio Lavori Pubblici e Servizi Tecnici allegato alla presente convenzione o in recepimento dello stesso nella presente convenzione.
2. Decorso inutilmente il termine di cui all'art.2 comma 1, il Comune ha la facoltà di eseguire d'ufficio le opere stesse o il loro completamento nonché di avvalersi delle garanzie previste.
3. L'escussione della polizza fideiussoria non pregiudica il diritto alla corresponsione delle eventuali spese aggiuntive relative all'esecuzione d'ufficio di cui al comma 2 , nonché al diritto al risarcimento di ogni altro eventuale danno.

Art. 11 — Ulteriori obblighi del lottizzante

1. Il lottizzante si impegna ad osservare e fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché il rispetto delle norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.
2. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del lottizzante, fermo restando la facoltà del Comune o degli altri Soggetti istituzionali, di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

Art. 12 - Spese e benefici fiscali

1. Tutte le spese, comprese quelle fiscali, di registrazione e trascrizione, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del lottizzante e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 13 — Trascrizione

Le parti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto affinché siano noti ai terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità e dall'obbligo di iscrizione di ipoteca legale.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza. Io sottoscritto, a richiesta delle parti qui convenute è costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano pertanto in ogni sua parte, (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cognitivi alle parti, ho ommesso la lettura), sottoscrivendolo insieme a me....., in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno di tutti i fogli.

Letto, confermato e sottoscritto,

Montespertoli, __/__/____