COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

******

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladodici e questo giorno ventisette del mese di dicembre, alle ore 21,50, nel locale situato presso la sala consiliare di Via Due Giugno, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione straordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE	OGGETTO: URBANISTICA - LL. 1150/42 e 765/67 e L.R. 1/05 – Variante al piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 27/CC/10 – Area posta in viale Matteotti - Zone di R.U. <C.Urb.1.5> e <CC.pr> con contestuale variante al Regolamento Urbanistico (variante n. 1/2012) - Adozione ed approvazione schema di convenzione.
N. 82	
del 27.12.2012	

Sono presenti, dei n. 20 consiglieri assegnati al Comune, n. 14 come segue:

	Presenti	Assenti
Latini Denise	X	
Conforti Clara	X	
Lombardo Giuseppe	X	
Furiesi Yuri	X	
Vannuzzi Stefania		X
Mainardi Carlo		X
Cappelletti Silvia	X	
Casini Stefano	X	
Calamassi Cristina	X	
Dogali Sara	X	

	Presenti	Assenti
Chiti Roberta		X
Signorini Massimiliano	X	
Masini Lucia	X	
Guarino Andrea		X
Taddei Sabrina	X	
Spini Samuele	X	
Lo Coco Gaetana	X	
Pizzolato Giuseppina Maria		X
Orsi Cinzia	X	
Bellucci David		X
Ed il Sindaco *Campinoti Andrea*	X	

PRESIEDE la Sig.ra Avv. Denise Latini

PARTECIPA il Segretario Generale dott. Ferdinando Ferrini, incaricato della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Conforti – Casini - Spini

ASSESSORI PRESENTI: Betti – Cucini – Dei - Bagnoli

OMISSIS

Al momento della votazione sono presenti n. 16 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Vannuzzi – Mainardi – Guarino – Pizzolato - Bellucci.

(N. 82)

OGGETTO: URBANISTICA - LL. 1150/42 e 765/67 e L.R. 1/05 – Variante al piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 27/CC/10 – Area posta in viale Matteotti - Zone di R.U. <C.Urb.1.5> e <CC.pr> con contestuale variante al Regolamento Urbanistico (variante n. 1/2012) - Adozione ed approvazione schema di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto "URBANISTICA - LL. 1150/42 e 765/67 e L.R. 1/05 – Variante al piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 27/CC/10 – Area posta in viale Matteotti - Zone di R.U. <C.Urb.1.5> e <CC.pr> con contestuale variante al Regolamento Urbanistico (variante n. 1/2012) - Adozione ed approvazione schema di convenzione.";

VISTO l' allegato parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18.08.2000 n.267 del responsabile del settore Servizi per il Territorio in ordine alla regolarità tecnica;

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 16
ASTENUTI	n. 1 (Orsi)
VOTANTI	n. 15
VOTI FAVOREVOLI	n. 11
VOTI CONTRARI	n. 4 (Masini – Taddei – Spini – Lo Coco)

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 123/CC del 30.11.2009 venne adottato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo all'area posta in Viale Matteotti - sottozona F2.1 di P.R.G. - per la costruzione di un nuovo fabbricato commerciale destinato a grande struttura di vendita, il tutto in conformità alla variante al Piano Regolatore Generale per l'attività di impresa approvata dal Comune di Certaldo, così come previsto dall'art. 103 del Regolamento Urbanistico intitolato "Piani Attuativi approvati, progetti e titoli abilitativi rilasciati o in itinere";
- con deliberazione n. 27/CC del 25.03.2010 detto Piano venne approvato in via definitiva e lo stesso è divenuto esecutivo con la pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 20 del 19.05.2010;

- in data 28.11.2011 è stata sottoscritta la convenzione di attuazione con atto Notaio Meucci rep. n. 136 fasc. n. 85, successivamente modificata con atto a rogito del medesimo Notaio in data 07.02.2012, rep. n. 235 fasc. n. 155;
- il suddetto Piano Attuativo prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale per grande struttura di vendita nonché la creazione di una nuova viabilità di collegamento dell'area commerciale con la rotatoria di Via Toscana e di un parcheggio pubblico a destra e a sinistra di detta viabilità;

Dato atto che:
- l'approvazione del Regolamento Urbanistico, avvenuta con deliberazione n. 105/CC del 20.12.2010, classifica l'area di intervento come ambito <C.Urb.1.5> - <CC.pr> e per essa vige la scheda progetto denominata <C.URB.1.5>;
- detto Regolamento prevede una complessiva riorganizzazione della zona in questione (UTOE 13) rispetto alle previsioni riportate nel previgente P.R.G. e, in particolare, seppur rimangono sostanzialmente immutate le previsioni urbanistiche e le dimensioni dell'edificio previsto come grande struttura di vendita, subisce una consistente variazione la dotazione delle aree destinate a standard pubblici (aree per parcheggi e verde pubblico);
- in data 10.08.2012, prot. n. 15298 (prat. n. 187/2012) la soc. UNICOOP FIRENZE S.C. con sede legale in Firenze – Via S. Reparata n. 43 (P.I. 00407780485) nella persona del suo legale rappresentante Sig. PANDINELLI MARCO nato a Firenze il 19.02.1963 (C.F. PNDMRC63B19D612F) e i Sigg.ri CAVALLINI ROLANDA nata a San Gimignano il 31.01.1945 e residente a Certaldo in Via Romana n. 143 (C.F. CLVRDN45A71H875I), LUPI ALFIERO nato a Certaldo il 20.10.1936 ed ivi residente in Via Romana n. 143 (C.F. LPULFR36R20C540Q), MARIANELLI PAOLA nata a Castelfiorentino il 17.10.1940 e residente a Certaldo in Via della Casetta n. 55 (C.F. MRNPLA40R57C101L), PROPRIGI BARBARA nata a Vinci il 31.10.1963 e residente a Certaldo in Via della Casetta n. 39 (C.F. PRPBBR63R71M059J), PROPRIGI PAOLO nato a Castelfiorentino il 15.11.1966 e residente a Certaldo in Via della Casetta n. 55 (C.F. PRPPLA66S15C101N), ROVINI MAURO nato a Firenze il 11.04.1961 e residente a Certaldo in Via Trento n. 6 (C.F. RVNMRA61D11D612N), SIGNORINI NIDA nata a Certaldo il 14.10.1946 e residente a Montespertoli in Via Pian di Pesciola n. 6 (C.F. SGNNDI46R54C540T), DI COLANDREA MICHELE nato a Napoli il 14.03.1951 e residente a Firenze in Lungarno del Tempio n. 52 (C.F. DCLMHL51C14F839A), SIGNORELLI ROBERTO nato a Marsala il 25.12.1979 e residente a Certaldo in via G. Falcone e P. Borsellino n. 10/a (C.F. SGNRRT79T25E974W) e SALONE GIOVANNA nata a Sinnai il 20.08.1943 e residente a Certaldo in via G. Falcone e P. Borsellino n. 10/a (C.F. SLNGNN43M60I752Y), proprietari dell'area di intervento, hanno presentato un'istanza di variante al Piano di Lottizzazione già approvato che prevede un adeguamento dell'intervento a quanto previsto dal citato R.U., salvo che per la realizzazione della strada di collegamento per cui viene conservato il tracciato già approvato ed in corso di realizzazione;
- l'intera area è costituita da terreni in parte di proprietà dei lottizzanti, rappresentati al Castasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 39 particelle 1098, 1100, 148 e 1301 e porzioni delle particelle 1305, 35, 149, 42, 1201, 1306 e 1096, e in parte di proprietà del Comune di Certaldo, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 39 porzioni delle particelle 520, 617, 621, 628, 1095, 1097, 1099, 1101, 1102, 1105, 1197, 1233, 1229, 1230 e 1231;
- la suddetta variante prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, in parte da eseguirsi su aree di proprietà dei lottizzanti e, in parte minore, su terreni di proprietà comunale

Considerato che:

- la soluzione progettuale proposta determina la necessità di una contestuale variante al Regolamento Urbanistico (denominata variante n. 1/2012) allo scopo di adeguare il vigente strumento urbanistico prevedendo la strada di collegamento che verrà realizzata così come era prevista nella variante al P.R.G. per le attività di impresa;
- tale variante ha il solo scopo di ridisegnare gli ambiti di R.U. che si attestano alla nuova strada di collegamento per le motivazioni sopra riportate con la conseguente revisione delle schede progetto relative alle aree <C.URB.1.2>, <C.URB.1.3>, <C.URB.1.4>, <C.URB.1.5> nonché l'area <VR> posta in sinistra del prolungamento di Via Albinoni;

Preso atto che la variante proposta dalla proprietà non comporta incremento della superficie di vendita e, pertanto, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 52/12 intitolato "Efficacia delle previsioni di destinazione d'uso per grandi strutture di vendita", la presente previsione non è sottoposta a verifica di sostenibilità;

Considerato che all'interno dell'ambito <C.URB.1.5> sono presenti porzioni di particelle di proprietà comunale e in particolare:

- su alcune di queste sono previsti interventi di riprogettazione delle infrastrutture esistenti (vedasi a tal riguardo l'area posta lungo Viale Matteotti ove è prevista la creazione di un prolungamento del marciapiede e della pista ciclabile, oltre all'area posta al margine della rotatoria di Via Toscana ove è prevista la realizzazione della testata della nuova strada);
- parte di queste (poste parallelamente a Via Falcone e Borsellino) sono computate tra gli standard urbanistici a verde pubblico per cui viene prevista la monetizzazione secondo i criteri dettati con deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 26.02.2009;

Preso atto che la parte edificata ricadrà prevalentemente in ambito territoriale classificato come area a pericolosità idraulica moderata (PI1) nell'ambito del Piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico, approvato con DPCM 06.05.2005 ed aggiornato con Decreto del Segretario Generale n. 62 del 03.09.2012, e che gli interventi risultano compatibili con il suddetto Piano per gli stralci ad oggi approvati;

Preso atto che la Commissione Urbanistica, in data 09.11.2012, ha espresso parere favorevole alla variante al Piano di Lottizzazione con contestuale variante al R.U. a condizione che fossero rispettate alcune prescrizioni e che fossero integrati alcuni documenti;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 03.12.2012, prot. n. 23245;

Preso atto che il Piano è stato analizzato dal Settore Servizi per il Territorio - Ufficio Viabilità;

Riconfermato il parere favorevole di fattibilità idraulica per la realizzazione dell'attraversamento del Borro del Vicariato rimesso dal Circondario Empolese-Valdelsa in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione originario (nota del 29.07.2009, ns. prot. n. 15621 del 04.08.2009);

Visto l'art. 62 della L.R. 1/05 in materia di indagini geologiche ed il relativo Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 53/R del 25.10.2011 e constatato che è stata prodotta adeguata relazione geologica di fattibilità a firma del Geol. Fabio Montagnani;

Preso atto dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05, delle indagini geologico-tecniche corredate dalle prescritte certificazioni, consegnate a mano in data 14.12.2012 con nota di accompagnamento prot. n. 23979 di pari data, per le quali il Genio Civile ha comunicato il numero di deposito (n. assegnato 3027 del 14.12.2012);

Dato atto della certificazione di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche a firma del Geol. Fabio Montagnani e delle certificazioni di adeguatezza degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini a firma dell'Ing. Patrizio Lisi (per quanto riguarda la variante al Piano di Lottizzazione) e dell'Arch. Carlo Vanni (per quanto riguarda la variante al Regolamento Urbanistico);

Dato atto che:
- nell'ambito delle misure di snellimento e semplificazione amministrativa, la Regione Toscana, con L.R. 6/12, ha eliminato la valutazione integrata riconducendo ogni valutazione di sostenibilità ambientale dei piani urbanistici territoriali alla VAS;
- la variante in oggetto, ai sensi della L.R. 10/10, è stata trasmessa al Circondario Empolese-Valdelsa, quale autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in data 23.11.2012, prot. n. 22632;
- il Circondario Empolese-Valdelsa si è espresso in merito ritenendo che la variante proposta non debba essere oggetto né di VAS né di verifica di assoggettabilità, come risulta da nota pervenuta in data 17.12.2012, prot. n. 24116 allegata al presente atto (ALLEGATO A);

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

Ritenuto necessario condizionare la realizzazione del Piano di Lottizzazione in oggetto alla stipula di una convenzione, come prescritto nel citato art. 70 della L.R. 1/05, che disciplini i complessi rapporti patrimoniali e finanziari fra il Comune ed i lottizzanti;

Esaminati gli elaborati tecnici presentati, predisposti dai richiedenti e modificati ed integrati a seguito del parere della Commissione Urbanistica e delle richieste del Settore Servizi per il Territorio;

Visti:
- l'attestazione del responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/2005 (ALLEGATO B);
- il rapporto sull'attività svolta redatto dal garante della comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 1/2005 (ALLEGATO C);

Visti altresì:
- la L.R. 03.01.2005, n. 1 e succ. mod. ed integr.;
- il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione n. 72/CR/07;
- il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione n. 94/CP/98;
- il vigente Regolamento Urbanistico;

Dato atto:
- della conformità del presente Piano di Lottizzazione al Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 3/CC del 16.02.2004 ed approvato con deliberazioni n. 57/CC del 29.06.2005;

- della conformità del presente Piano di Lottizzazione al Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione n. 49/CC del 22.04.2009 ed approvato con deliberazioni n. 66/CC del 29.07.2010 e n. 105/CC del 20.12.2010, salvo le modifiche introdotte con la nuova scheda progetto che recepisce la traslazione della viabilità di progetto;
- che il Piano di Lottizzazione in oggetto risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti ed è coerente con gli atti di pianificazione territoriale sovracomunali;
- del rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 65 e seguenti della L.R. 1/05;

Dato atto che la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto (denominata variante n. 1/2012) non comporta modifiche al Piano Strutturale approvato;

D E L I B E R A

1) di adottare, ai sensi degli artt. 16 e seguenti della L.R. 1/05, la variante al Regolamento Urbanistico denominata "Variante n. 1/2012 relativa all'area <C.URB.> della località Podere Fondaccino – Ambiti <C.URB.1> - <C.URB.1.2> - <C.URB.1.3> - <C.URB.1.4> - <C.URB.1.5> - <VR>" descritta in premessa ed indicata in n. 1 elaborato come di seguito dettagliato:
   1. Relazione illustrativa tecnico urbanistica, Quadro conoscitivo (quadro normativo di riferimento e quadro conoscitivo - Piano Strutturale), Quadro conoscitivo – R.U. vigente (Estratto planimetrico tav. <PR.3>, Estratto della normativa, Schede di progetto, Analisi dei vincoli presenti, Schede della valutazione integrata), R.U. variante (Estratto planimetrico tav. <PR.3>, Schede di progetto) – *fascicolo unico*

2) di adottare, ai sensi degli artt. 65 e seguenti della L.R. 1/05, la variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 27/CC/10 relativo ai terreni descritti in premessa ed indicato in n. 18 elaborati come di seguito dettagliato:
   1. Relazione tecnico-urbanistica, Norme Tecniche di Attuazione, Verifica art. 67 della L.R. 1/05, Studio del traffico indotto, Documentazione fotografica, Attestazione indagine geologico-tecnica - *fascicolo unico*
   2. Computo Metrico Estimativo
   3. Tav. 1 – Planimetrie – suddivisioni particellari e scheda di progetto
   4. Tav. 2 – Calcoli urbanistici
   5. Tav. 3 – Stato Attuale – piano quotato con curve di livello e sezioni del terreno
   6. Tav. 4 – Stato Sovrapposto – piano quotato con curve di livello e sezioni del terreno
   7. Tav. 5 – Stato di Progetto – piano quotato con curve di livello e sezioni del terreno
   8. Tav. 6 – Stato di Progetto – Particolari di parcheggi
   9. Tav. 6b – Stato di Progetto – Particolari del verde
   10. Tav. 7 – Stato di Progetto – Verifica sup. a parcheggio, permeabili e alberature
   11. Tav. 8 – Stato di Progetto – Particolari opere di urbanizzazione
   12. Tav. 9 – Stato di Progetto – Pianta schema degli impianti
   13. Tav. 10 – Stato di Progetto – Verifica D.M. 16.01.1996 e art. 3.1.8 del R.E.
   14. Relazione geologica di fattibilità;
   15. Relazione tecnica impianti
   16. Tav. 1ELE relativa agli impianti;
   17. Tav. 2ELE relativa agli impianti;
   18. Tav. 3ELE relativa agli impianti;

3) di dare atto che, ai sensi della L.R. 10/10 in materia di VAS, il Circondario Empolese-Valdelsa, quale autorità competente, ha dichiarato che la variante in oggetto non deve

essere sottoposta né a procedura di VAS né a verifica di assoggettabilità per le motivazioni riportate nella nota pervenuta in data 17.12.2012 prot. n. 24116;

4) di dare atto che in sede di attuazione del Piano dovranno essere rispettate le prescrizioni derivanti dai pareri rimessi da A.R.P.A.T. e dalla Commissione per il Paesaggio allegati alla deliberazione n. 123/CC del 30.11.2009;

5) di approvare lo schema di convenzione di seguito riportato;

6) di conferire al Dirigente del Settore Servizi per il Territorio tutti i poteri necessari per la sottoscrizione della seguente convenzione nonché per intervenire alla stipula degli atti notarili che si renderanno necessari per acquisire le aree da cedersi secondo detta convenzione ivi compreso quello di meglio descrivere i beni nella loro ubicazione, consistenza, confini e dati catastali anche ad integrazione e rettifica dei dati sopra indicati, pattuire eventuali prezzi o valori da dichiarare ai fini fiscali, determinare patti e condizioni di contenuto reale ed obbligatorio e consentire volture e trascrizioni con conseguente rinunzia alle eventuali ipoteche legali;

7) di porre a carico dei lottizzanti tutte le spese catastali, notarili e conseguenziali dell'atto di convenzione e degli ulteriori atti che dovranno essere stipulati in esecuzione di quanto convenuto;

8) di dare atto che in alternativa alla presentazione di nuove polizze fidejussorie i lottizzanti potranno adeguare negli importi e nella scadenza quelle già in possesso dell'Amministrazione Comunale;

9) di precisare che la convenzione che verrà stipulata secondo lo schema di seguito riportato sostituirà quanto già sottoscritto con atti a rogito Notaio Meucci rep. 136/85 del 28.11.2011 e rep. 235/155 del 07.02.2012;

SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CERTALDO E I SIGG.RI_____ PER LA'TTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'AREA POSTA IN VIALE MATTEOTTI AMBITO <C.URB.1.5> E <CC.PR> DI REGOLAMENTO URBANISTICO AVENTE AD OGGETTO "COSTRUZIONE DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA" AI SENSI DELLE LL. 17.08.1942, n. 1150, 06.08.1967, n. 765 E DELLA L.R. 03.01.2005, n. 1.

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

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

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

a) il Sig. _____, Dirigente del Settore Servizi per il Territorio, autorizzato ad intervenire in legittima rappresentanza del Comune di Certaldo;
b) i Sigg.ri _____, in qualità di proprietari dei terreni relativi al piano di Lottizzazione in oggetto (in seguito denominati "soggetti attuatori");

Premesso inoltre che:

1) il Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Certaldo, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 49 del 22.04.2009 ed approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 66 del 29.07.2010 e n. 105 del 20.12.2010, classifica l'area sud/ovest dell'U.T.O.E. 13 del Piano Strutturale come ambito <C.urb.1.5> e <CC.pr> dove sono ammessi interventi di realizzazione di una media struttura commerciale, o di una grande struttura nel caso di trasferimento e ampliamento di altre medie strutture di vendita presenti sul territorio comunale (artt. 90, 92 e 97 della normativa di R.U.);
2) in tale ambito l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di specifico piano attuativo e alla contestuale realizzazione della strada di collegamento con la rotatoria di Via Toscana e del parcheggio pubblico previsti dalla Scheda Progetto;
3) con deliberazione n. 123/CC del 30.11.2009 venne adottato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo all'area posta in Viale Matteotti - sottozona F2.1 di P.R.G. - per la costruzione di un nuovo fabbricato destinato a grande struttura di vendita, il tutto in conformità alla variante al Piano Regolatore Generale per l'attività di impresa approvata dal Comune di Certaldo, così come previsto dall'art. 103 del Regolamento Urbanistico intitolato "Piani Attuativi approvati, progetti e titoli abilitativi rilasciati o in itinere";
4) con deliberazione n. 27/CC del 25.03.2010 detto Piano venne approvato in via definitiva e lo stesso è divenuto esecutivo con la pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 20 del 19.05.2010;
5) in data 28.11.2011 è stata sottoscritta la convenzione di attuazione con atto Notaio Meucci rep. n. 136 fasc. n. 85, successivamente modificata con atto a rogito del medesimo Notaio in data 07.02.2012, rep. n. 235 fasc. n. 155;
6) in data 10.08.2012, prot. n. 15298 (prat. n. 187/2012) la soc. UNICOOP FIRENZE S.C. con sede legale in Firenze – Via S. Reparata n. 43 (P.I. 00407780485) nella persona del suo legale rappresentante Sig. PANDINELLI MARCO nato a Firenze il 19.02.1963 (C.F. PNDMRC63B19D612F) e i Sigg.ri CAVALLINI ROLANDA nata a San Gimignano il 31.01.1945 e residente a Certaldo in Via Romana n. 143 (C.F. CLVRDN45A71H875I), LUPI ALFIERO nato a Certaldo il 20.10.1936 ed ivi residente in Via Romana n. 143 (C.F. LPULFR36R20C540Q), MARIANELLI PAOLA nata a Castelfiorentino il 17.10.1940 e residente a Certaldo in Via della Casetta n. 55 (C.F. MRNPLA40R57C101L), PROPRIGI BARBARA nata a Vinci il 31.10.1963 e residente a Certaldo in Via della Casetta n. 39 (C.F. PRPBBR63R71M059J), PROPRIGI PAOLO nato a Castelfiorentino il 15.11.1966 e residente a Certaldo in Via della Casetta n. 55 (C.F. PRPPLA66S15C101N), ROVINI MAURO nato a Firenze il 11.04.1961 e residente a Certaldo in Via Trento n. 6 (C.F. RVNMRA61D11D612N), SIGNORINI NIDA nata a Certaldo il 14.10.1946 e residente a Montespertoli in Via Pian di Pesciola n. 6 (C.F. SGNNDI46R54C540T), DI COLANDREA MICHELE nato a Napoli il 14.03.1951 e residente a Firenze in Lungarno del Tempio n. 52 (C.F. DCLMHL51C14F839A), SIGNORELLI ROBERTO nato a Marsala il 25.12.1979 e residente a Certaldo in via G. Falcone e P. Borsellino n. 10/a (C.F. SGNRRT79T25E974W) e SALONE GIOVANNA nata a Sinnai il 20.08.1943 e residente a Certaldo in via G. Falcone e P. Borsellino n. 10/a (C.F. SLNGNN43M60I752Y), proprietari dell'area di intervento, hanno presentato un'istanza di variante al Piano di Lottizzazione già approvato che prevede un adeguamento dell'intervento a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico, salvo che per la realizzazione della strada di collegamento per cui viene conservato il tracciato già approvato ed in corso di realizzazione;

7) con specifica variante al R.U. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ ed approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ si è proceduto ad una fusione tra quanto previsto dal Piano di Lottizzazione approvato e dal vigente Regolamento Urbanistico;
8) l'area di intervento ricomprende terreni di proprietà dei lottizzanti, rappresentati al Castasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 39 particelle 1098, 1100, 148 e 1301 e porzioni delle particelle 1305, 35, 149, 42, 1201, 1306 e 1096, e in parte di proprietà del Comune di Certaldo, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 39 porzioni delle particelle 520, 617, 621, 628, 1095, 1097, 1099, 1101, 1102, 1105, 1197, 1233, 1229, 1230 e 1231;
   Le suddette complessive aree figurano distinte dai numeri particellari nella planimetria catastale in scala 1:500 allegata sotto la lettera _____ che è riconosciuta conforme all'estratto autentico di Mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio;
9) la superficie coperta prevista è di mq. 5.250;
10) il Piano di Lottizzazione di che trattasi, redatto e firmato dal tecnico progettista Ing. Patrizio Lisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri Prov. di Firenze al n. 4709, in collaborazione con il P.I. Roberto Bandinelli, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali Prov. di Firenze al n. 690, prevede la costruzione di una grande struttura di vendita il cui progetto è costituito dai seguenti elaborati:
    a. Relazione tecnico-urbanistica, Norme Tecniche di Attuazione, Verifica art. 67 della L.R. 1/05, Studio del traffico indotto, Documentazione fotografica, Attestazione indagine geologico-tecnica (fascicolo unico)
    b. Computo Metrico Estimativo
    c. Tav. 1 – Planimetrie – suddivisioni particellari e scheda di progetto
    d. Tav. 2 – Calcoli urbanistici
    e. Tav. 3 – Stato Attuale – piano quotato con curve di livello e sezioni del terreno
    f. Tav. 4 – Stato Sovrapposto – piano quotato con curve di livello e sezioni del terreno
    g. Tav. 5 – Stato di Progetto – piano quotato con curve di livello e sezioni del terreno
    h. Tav. 6 – Stato di Progetto – Particolari di parcheggi
    i. Tav. 6b – Stato di Progetto – Particolari del verde
    j. Tav. 7 – Stato di Progetto – Verifica sup. a parcheggio, permeabili e alberature
    k. Tav. 8 – Stato di Progetto – Particolari opere di urbanizzazione
    l. Tav. 9 – Stato di Progetto – Pianta schema degli impianti
    m. Tav. 10 – Stato di Progetto – Verifica D.M. 16.01.1996 e art. 3.1.8 del R.E.
    n. Relazione geologica di fattibilità;
    o. Relazione tecnica impianti
    p. Tav. 1ELE relativa agli impianti;
    q. Tav. 2ELE relativa agli impianti;
    r. Tav. 3ELE relativa agli impianti;
11) la Commissione Urbanistica del Comune di Certaldo ha espresso in merito al progetto parere favorevole con prescrizioni in data 09.11.2012;
12) gli interessati hanno completato la presentazione di tutte le integrazioni richieste in data 03.12.2012, prot. n. 23245;
13) il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione da parte di Acque spa di opere di potenziamento della rete idrica a scomputo degli oneri;
14) il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a totale cura e spese dei soggetti attuatori ed a scomputo degli oneri da realizzare in parte su area di proprietà dei lottizzanti (rappresentata al foglio di mappa ___ p.lle _____) e in parte minore su area di proprietà comunale (rappresentata al foglio di mappa ____ p.lle _____);

15) le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono d'importo inferiore alla soglia comunitaria e, pertanto, ai sensi del D.L. 201/2011 convertito nella L. 214/2011, non trova applicazione il D.Lgs. 163/2006;
16) con deliberazione consiliare n._____ del _____ è stata adottata la variante al Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione, nonché lo schema della convezione medesima e con successiva deliberazione consiliare n. _____ del _____ detta variante al Piano di Lottizzazione è stata approvata in via definitiva;
17) le citate deliberazioni sono divenute esecutive ai sensi di legge e pienamente efficaci a seguito della pubblicazione sui B.U.R. della Regione Toscana rispettivamente n. ____ del _____ e n. ___ del _____;
18) il Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione, offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree interessate all'intervento, nel rispetto del R.U. e delle leggi vigenti;

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

ART. 1 – Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione che sostituisce integralmente quanto precedentemente stipulato tra i soggetti attuatori ed il Comune di Certaldo per gli interventi di urbanizzazione delle aree in premessa.

ART. 2 – Modalità attuative del Piano di Lottizzazione

L'attuazione del Piano avverrà tramite Permessi di Costruire da redigersi in conformità alla variante al Piano di Lottizzazione adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

ART. 3 – Opere di Urbanizzazione

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

a) cedere gratuitamente al Comune di Certaldo un'area di mq. 21.980 (salvo variazioni derivanti dai frazionamenti catastali) da destinare a opere di urbanizzazione, come meglio evidenziato nella tav. 1 degli elaborati grafici allegati al piano e come risulta indicata in colore _____ nella planimetria allegata sotto la lettera _____, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444 del 02.04.1968 e dalle previsioni del Piano Attuativo; tale area dovrà essere ceduta al Comune con autonomo atto da formalizzare contestualmente alla stipula della presente convenzione;
b) eseguire direttamente a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo come sommariamente indicato negli elaborati grafici allegati al piano (realizzazione dei parcheggi pubblici, della strada di nuova viabilità per il collegamento con la rotatoria di Via Toscana e la nuova rotatoria su questa, la piazza "verde" tra l'area piscine ed i parcheggi privati). Tali opere verranno realizzate sull'area di cui al punto a) che precede nonché sull'area già di proprietà comunale indicata al punto 14) delle premesse che, a tal fine, rimarranno in detenzione dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale delle opere ivi previste;
c) monetizzare l'area destinata a "verde pubblico/spazi pedonali" ammontante a mq. 787,00; per tale area i soggetti attuatori hanno versato al Comune di Certaldo un importo

corrispondente al suo valore, stimato da parte del Dirigente del Settore Servizi per il Territorio in € _____ con determinazione n. _____ del _____, come da quietanza n. _____ del _____;

d) cedere al Comune, senza alcun corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate direttamente descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 11;
e) ritirare, entro 6 mesi dalla firma della presente convenzione, il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, all'uopo tempestivamente assentito dal Comune;
f) realizzare tali opere secondo i progetti approvati e nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
g) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
h) far eseguire, a propria cura e spese, il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 11;
i) versare (se dovuti) gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio come previsto al successivo art. 10;
j) versare gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, secondo gli importi risultanti dall'applicazione delle tariffe ai sensi della L.R. 1/05 e della deliberazione n. 29/CC del 28.03.2000 e successivi aggiornamenti, al rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi privati previsti nel piano;
k) assumere a proprio carico gli oneri necessari per allacciare la zona alla rete dei pubblici servizi;
l) assumere a proprio carico le obbligazioni di garanzia dei diritti dei vicini e di ogni rischio e risarcimento per eventuali contestazioni relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
m) assumere a proprio carico ogni rischio e risarcimento per eventuali danni a persone o cose avvenuti durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

ART. 4 – Progettazione delle opere di Urbanizzazione

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

ART. 5 – Esecuzione delle opere di Urbanizzazione

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti approvati come indicati al precedente art. 4, nonché nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

L'inizio dei lavori è subordinato:

- al ritiro del Permesso di Costruire prat. n. _____ che dovrà avvenire entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione;
- alla comunicazione dei dati del collaudatore ;

I soggetti attuatori dovranno presentare al Comune – Settore Servizi per il Territorio – comunicazione di inizio lavori utilizzando la modulistica a tal fine predisposta dall'ufficio.

Per l'esecuzione delle opere di cui sopra l'area dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri edili, secondo le disposizioni del Settore Servizi per il Territorio e della normativa vigente in materia.
In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile al pubblico dovrà essere installato a cura dei soggetti attuatori un cartello segnalatore indicate gli estremi del Permesso di Costruire, nominativi dei soggetti attuatori, del Progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice.
L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in un'unica fase per tutte le opere previste nel Permesso di Costruire.
La realizzazione di dette opere dovrà essere ultimata ed il relativo collaudo approvato entro la data di presentazione del primo certificato di agibilità del fabbricato commerciale per grande struttura di vendita.
Ad opere ultimate, su richiesta dei soggetti attuatori ed entro quattro mesi dalla stessa, il collaudatore, come indicato all'art. 11, provvederà al sopralluogo di verifica della regolare esecuzione ed al rilascio del relativo certificato di collaudo.
In tal sede, da parte dei soggetti attuatori, dovranno essere fornite tutte le certificazioni di collaudo e di regolare esecuzione riguardanti sia le strutture portanti che gli impianti nonché il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti.
A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria i soggetti attuatori hanno costituito la fideiussione n. _____ rilasciata da _____ per la somma di Euro _____ pari all'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali risulta dal computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire aumentato di 1/3 (un terzo).
Qualora in dipendenza della variazione dell'importo delle opere la cauzione versata non garantisca la esecuzione delle opere cui è riferita, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una cauzione integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati.
Nel caso i soggetti attuatori non abbiano provveduto entro il termine individuato nel Permesso di Costruire all'ultimazione delle opere, l'Amministrazione Comunale previa intimazione, con assegnazione di un termine di mesi tre, avrà la facoltà di sostituirsi ai soggetti attuatori nella esecuzione delle opere, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione anzidetta senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei soggetti attuatori con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle spese eccedenti la garanzia finanziaria, come sopra costituita.
Nel corso dei lavori il Comune potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto mediante sopralluoghi.

ART. 6 – Varianti in corso d'opera alle opere di Urbanizzazione

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere apportate quelle modifiche e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei) senza che i soggetti attuatori acquistino il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi. Le modifiche di cui al presente comma sono autorizzate con semplice richiesta scritta, senza obbligo di approvazione di variante al Permesso di Costruire.
Eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale di Certaldo.
Qualora tali varianti riguardino modifiche esecutive di dettaglio e non comportino sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la presente convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione, nell'ambito della necessaria variante al Piano.

ART. 7 - Piano di manutenzione

Considerato che i parcheggi in destra alla nuova viabilità sono strettamente correlati al nuovo centro commerciale, i soggetti attuatori e loro aventi causa si impegnano a provvedere ad una periodica e congrua manutenzione a proprio carico le cui modalità verranno definite in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione. In tale occasione verrà altresì regolamentato l'utilizzo pubblico delle restanti aree di pertinenza del fabbricato.

ART. 8 - Cessione delle aree

I soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale la proprietà delle aree sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria.
Le aree saranno trasferite nelle loro consistenze catastali, secondo i tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio.
I soggetti attuatori, a propria cura e spese, provvederanno alla predisposizione, in conformità alle previsioni del piano, degli atti necessari per la presentazione della richiesta all'Agenzia del Territorio; provvederanno, inoltre, alle spese notarili ed erariali previste per il passaggio di proprietà.
Il trasferimento avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione; a tal fine l'area ceduta, così come l'area già di proprietà comunale sulla quale è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, rimarranno in detenzione dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione ivi previste.

ART. 9 – Potenziamento rete idrica

I soggetti attuatori si impegnano al pagamento alla società Acque spa della somma loro richiesta per l'esecuzione delle opere di potenziamento della rete idrica di cui alla comunicazione prot. n. 39497/SVIL/03 del 19.06.2009, con la precisazione che tale importo sarà considerato a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dai soggetti attuatori per la realizzazione del presente piano attuativo.
Tali opere di potenziamento saranno eseguite direttamente da Acque spa e la presa in carico da parte dell'Ente gestore costituirà collaudo finale.

ART. 10 – Scomputo degli oneri

Sulla base del computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire il Settore Servizi per il Territorio quantifica, in via provvisoria, gli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 120 della L.R. 1/05; tale quantificazione verrà effettuata nuovamente al momento del collaudo (sulla base delle quantità dei lavori effettivamente eseguiti fermi restando gli importi già individuati). In tali momenti verrà stabilito se risulta dovuto o meno un conguaglio da parte dei soggetti attuatori. In caso affermativo, l'A.C. provvederà a richiederlo con semplice richiesta scritta ed i soggetti attuatori dovranno provvedere al pagamento nei termini e con le modalità in essa previste.
A tale proposito si precisa che lo scomputo sarà operato fino ad esaurimento degli oneri di urbanizzazione con l'obbligo per i soggetti attuatori di corrispondere il conguaglio nel caso in cui i secondi, dal calcolo tabellare, risultino superiori al primo. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scomputo.
Ai fini dello scomputo di cui al presente articolo verrà considerato anche l'importo richiesto da Acque spa per il potenziamento della rete idrica di cui al precedente art. 9.

ART. 11 – Collaudo delle opere di Urbanizzazione

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

Entro e non oltre 60 gg. dalla presentazione da parte del collaudatore del collaudo tecnico-amministrativo finale positivo di tutte le opere previste, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla sua approvazione.
Le opere di urbanizzazione primaria passeranno in proprietà del Comune solo dopo l'approvazione del collaudo finale. Fino a tale momento continueranno a far carico ai soggetti attuatori tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale.
Le opere dovranno passare al Comune libere da vincoli.
Il collaudo delle opere non solleva i soggetti attuatori ed i loro aventi causa dalla responsabilità per il riscontro di vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli art. 1667-1669 del Codice Civile. A tale scopo il Comune potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati da parte del soggetto attuatore.
La polizza fidejussoria di cui all'art. 5 sarà svincolata contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo finale.
Nel caso di collaudo parziale lo svincolo sarà proporzionale alle opere collaudate.
Ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 delle N.T.A. allegate al Piano attuativo, qualora i soggetti attuatori decidano di non effettuare la cessione al Comune di Certaldo dell'area del marciapiede prospiciente la nuova viabilità da realizzare a cura di altra Lottizzazione, adiacente l'area di movimentazione merci dell'edificio commerciale, contestualmente alla firma della presente convenzione, prima del collaudo finale dovrà essere stipulato atto notarile per l'assoggettamento ad uso pubblico di tale area (marciapiede).

ART. 12 – Utilizzazione edilizia del lotto

Il rilascio di eventuali varianti al Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio (Permesso di Costruire n. _____ del _____) potrà avvenire anche contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria; l'esecuzione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai pareri rimessi da ARPAT e dalla Commissione per il Paesaggio allegati alla deliberazione n. 123/CC/09, già inseriti nel Permesso di Costruire rilasciato;

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

La presentazione del primo certificato di agibilità dell'edificio è subordinata all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle aree sulle quali dette opere sono state realizzate che dovranno avvenire nei modi e nei tempi di cui agli artt. 8 e 11.

Non sarà consentita la costruzione di edifici che per altezza, rapporto di copertura, distanza dai confini, volume e destinazione d'uso siano contrastanti con gli indici massimi urbanistici previsti nel presente Piano, fatte salve le deroghe previste dalla normativa vigente.
In adempimento a quanto previsto dall'art. 92 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, successivamente alla presentazione dell'attestazione di agibilità, la soc. Unicoop Firenze ha obbligo di comunicare, contestualmente all'attivazione della nuova grande struttura di vendita, la cessazione della media struttura attualmente da essa gestita.

ART. 13 – Norme di salvaguardia

Poiché le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo interferiscono con quanto in corso di realizzazione da parte dei lottizzanti proprietari dell'area confinante denominata <B3.appr.6> dal R.U. e considerato che i termini di conclusione da parte di questi ultimi potrebbero non coincidere con il completamento del presente Piano Attuativo, i soggetti attuatori, qualora non possano addivenire ad un accordo con i confinanti per mettere in esercizio le opere a loro carico con conseguente adeguamento degli impegni assunti dalle parti, sono

tenuti ad individuare una soluzione alternativa nell'ambito degli specifici titoli abilitativi che preveda:

- per l'area di movimentazione merci il rispetto delle dotazioni minime di parcheggi privati e l'autonoma fruizione della stessa (come peraltro previsto dal Permesso di Costruire già rilasciato);
- per l'ambito ove è prevista la rotatoria un idoneo sistema di inversione di marcia dei veicoli che fruiscono l'area.

Nella suddetta ipotesi di soluzione alternativa verrà approvato un collaudo parziale che permetterà la presentazione dell'istanza di agibilità con impegno dei soggetti attuatori a provvedere successivamente alla completa realizzazione del sistema di accesso al lotto, sia per l'area di parcheggio veicolare che per l'area privata di movimentazione merci, oltre al completamento della nuova rotatoria e delle aree pubbliche (pedonali, ciclabili e aiuole) previste dal P.U.A. al margine del lotto.

Il suddetto completamento dovrà avvenire entro un anno dalla data di scadenza del piano attuativo relativo all'area confinante ovvero entro il 10.12.2018, purchè le aree necessarie siano messe nella piena disponibilità dei soggetti attuatori, pena l'escussione della polizza fidejussoria in possesso dell'A.C. (per un importo commisurato al valore delle opere non completate).

Il presente articolo vige solamente nel caso in cui i lottizzanti intendano presentare l'istanza di agibilità in mancanza del collaudo finale delle opere di urbanizzazione relative al lotto contermine. Diversamente, per quanto riguarda il collaudo e la presentazione dell'agibilità, vale l'art. 5 della presente convenzione.

ART. 14 – Sanzioni per inadempienze

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

Nel caso si verifichi un mancato rispetto di quanto pattuito, il Comune valuterà, in rapporto al tipo di inadempienza, l'entità della sanzione dovuta e procederà ad incamerare la garanzia per l'importo di detta sanzione. La presente polizza sarà svincolata solamente quando il Comune avrà accertato la completa realizzazione del presente Piano attuativo.

Le obbligazioni nascenti dal presente atto sono a carico dei soggetti attuatori e si intendono indivisibili e solidali fra essi e i loro successivi aventi causa.

ART. 15 – Imprese costruttrici

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione i soggetti attuatori si impegnano ad utilizzare imprese qualificate per la tipologia dei lavori da eseguire.

L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità dei soggetti attuatori restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 16 – Obblighi in caso di trasferimento

I soggetti attuatori si obbligano ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione nei rogiti di vendita delle aree oggetto del presente Piano.

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

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

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

ART. 17– Spese

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e conseguenziale, presente e futura, comprese quelle di una copia dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori che si impegnano a trasmettere entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune – Settore Servizi per il Territorio.
Sono a carico dei soggetti attuatori anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

ART. 18 – Trascrizione dell'atto

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

ART. 19 – Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne sia dalla parte dei soggetti attuatori che dai loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. 20 – Validità del piano

La validità del piano attuativo è di anni 10 (dieci) dalla data di efficacia del medesimo e, quindi, scadrà con il_____ .

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

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

PRESENTI	n. 16
ASTENUTI	n. 1 (Orsi)
VOTANTI	n. 15
VOTI FAVOREVOLI	n. 11
VOTI CONTRARI	n. 4 (Masini – Taddei – Spini – Lo Coco)

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Allegato A alla deliberazione

n. 82/CC dei 27.12.2012

COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

Comune di Certaldo - AOOCCE

Ricevuta di Registrazione del Protocollo

Numero	24116	Data Registrazione	17/12/2012 12:50:53
Oggetto	- VS. NOTA DEL 27.11.2012 (PROT. GEN. 21888). COMUNICAZIONE AI SENSI DELL? ART. 13 COMMA B) DELLA LEGGE		
Mittente	CIRCONDARIO.EMPOLESE@POSTACERT.TOSCANA.IT		
Indirizzo		Civico	
CAP		Città	
Ufficio Competenza	Edilizia Privata [EDL]		

L'ADDETTO AL PROTOCOLLO

Empoli, 14.12.2012

Cat. 6. Clas. 9. Fasc. 8
Trasmissione PEC

All'AUTORITA' PROPONENTE IN MATERIA
DI VAS del Comune di Certaldo
SETTORE SERVIZI PER IL TERRITORIO
c.a. Ing. Pier Giuseppe Spannocchi
P.za Boccaccio, 13
Certaldo (FI)

OGGETTO: Vs. nota del 27.11.2012 (Prot. Gen. 21888).
Comunicazione ai sensi dell'art. 13 comma b) della Legge Regionale 10/2010 e s. m. e i.

Con riferimento a quanto in oggetto, vista la documentazione presentata da Codesta Autorità ai sensi della L.R. Toscana n.10/2010 e s. m. e i., in merito alla necessità di sottoporre a VAS o a verifica di assoggettabilità le proposte di variante al R.U. vigente, si esprimono le seguenti considerazioni:

1) La proposta di variante al Regolamento Urbanistico Comunale relativa al complesso immobiliare denominato "Molino Landi", secondo il Rapporto Preliminare, consiste nel "..... *cambio di destinazione urbanistica dell'edificio denominato "Mulino Nuovo" facente parte del complesso edilizio denominato "Molino Landi" – Hotel Certaldo, avente attuale destinazione urbanistica ricettiva <G1>. Tale variante permetterà di creare i presupposti urbanistici per la delocalizzazione di superfici edilizie ritenute incongrue. Il cambio di destinazione persegue l'obiettivo del RU vigente di recuperare ambientalmente e paesaggisticamente, aree in cui sono collocati edifici produttivi dismessi dei quali è inopportuno il totale recupero in situ."*
La variante, necessaria ai fini della realizzazione dell'intervento, consiste nel cambio di destinazione urbanistica dall'attuale <G.1> (Art. 48 NTA RU) a <RU.n°.de> (Art. 87 NTA RU).
Gli ambiti <RU.n°.de> sono definiti come "Ambiti di ristrutturazione urbanistica con prevalente differimento di potenzialità edificatorie (decollo)."

In data 09.08.2012 la Soc. UNICOOP ha presentato un'istanza finalizzata all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo in conformità a quanto indicato dal vigente R.U., e, vista la diversa posizione della viabilità di collegamento, ha proposto una variazione agli elaborati del R.U. in modo da conservare il tracciato viario originale.

Considerato quanto sopra esposto, questa A.C. si esprime esclusivamente in merito alla assoggettabilità a VAS o Verifica, della variante richiesta per la riconferma nel vigente R.U. del tracciato, previsto dal precedente P.R.G., della strada di collegamento tra la rotatoria di Via Toscana e la nuova struttura commerciale.

Preso atto che:

- l'intersezione della Strada di Nuova Viabilità con la rotatoria esistente di Via Toscana e di Via Falcone e Borsellino è stata progettata, come definita nel Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 25.03.2010, in conformità al D.M. 19.04.2006;
- per l'attraversamento del Borro del Vicariato, è stato ottenuto dal Circondario Empolese Valdelsa il parere favorevole alla fattibilità dell'intervento in data 04.08.2009 ed il 31.05.2011 è stata ottenuta l'autorizzazione sul progetto esecutivo, per la realizzazione di una struttura in c.a. posata sull'alveo del Borro;

Tutto ciò premesso, si ritiene di concordare con le conclusioni tratte nel Documento Preliminare fornito da codesta A.P., che la variazione agli elaborati del R.U. non richieda l'attivazione delle procedure di VAS o di verifica di VAS, in quanto la "fusione" delle due soluzioni urbanistiche oggetto della variante non comporta impatti significativi sull'ambiente, che già non siano stati valutati nel procedimento di approvazione del R.U. vigente.

Distinti Saluti

Il Titolare di P.O.
Gestione e Tutela del Territorio
Dott. Alessandro Monti

Allegato B alla deliberazione

n. 82/CC del 27.12.2012

COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

******

Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio

OGGETTO: Variante al Piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 27/CC/10 – Area posta in Viale Matteotti - Zone di R.U. <C.Urb.1.5> e <CC.pr> – con contestuale variante al Regolamento Urbanistico (variante n. 1/2012) - ADOZIONE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Art. 16, comma 2, L.R. 1/05 e s.m.i.

Il sottoscritto Arch. Carlo Vanni, in qualità di Responsabile del Procedimento di cui all'art. 16 della L.R. 1/05 relativamente alla variante al vigente Regolamento Urbanistico Comunale.

DICHIARA

- di aver accertato e verificato che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- di aver verificato la compatibilità e la coerenza dell'atto di adozione in itinere con gli altri strumenti di pianificazione territoriale di riferimento e con i piani e programmi di settore vigenti, siano essi comunali, provinciali o regionali e nella fattispecie:
  - con gli obiettivi del Piano Strutturale approvato con atto n. 57/CC del 29/06/2005;
  - con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24/07/2007 e s.m. e i.;
  - con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Firenze approvato con deliberazione provinciale n. 94 del 15/06/1998 e s.m. e i.;
  - con il Piano di bacino del fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico approvato con d.p.c.m. 06/05/2005, aggiornato con Decreto del Segretario Generale n. 62 del 03.09.2012;
- che la presente proposta di variante è in linea con gli esiti della Valutazione Integrata condotta nelle fasi di redazione del Regolamento Urbanistico, prendendo atto inoltre che, nell'ambito delle misure di snellimento e semplificazione amministrativa, la Regione Toscana, con L.R. 6/12, ha eliminato la valutazione integrata riconducendo ogni valutazione di sostenibilità ambientale dei piani urbanistici territoriali alla VAS;
  - che la variante in oggetto, ai sensi della L.R. 10/10, è stata trasmessa al Circondario Empolese-Valdelsa, quale Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che conseguentemente si è espresso in merito ritenendo che la variante proposta non debba essere oggetto né di VAS né di verifica di assoggettabilità;
  - che la variante proposta non comporta incremento della superficie di vendita delle strutture commerciali previste dal R.U. e, pertanto, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 52/12 intitolato "Efficacia delle previsioni di destinazione d'uso per grandi strutture di vendita", la presente previsione non è sottoposta a verifica di sostenibilità;
  - che data la modesta consistenza delle variazioni proposte non si è reso necessario attivare le procedure relative all'avviso pubblico, sono stati tuttavia attivati tavoli di confronto i funzionari della Regione Toscana e del Circondario Empolese Valdelsa;
- che il rapporto del garante della comunicazione di cui all'art. 19 della L.R. 1/2005 è parte integrante degli elaborati della variante al Regolamento Urbanistico;

Allegato C alla deliberazione
n. 82 / CC del 27.12.2012

COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

Certaldo, lunedì 17 dicembre 2012

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 1/05

OGGETTO: Variante al Piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 27/CC/10 – Area posta in Viale Matteotti - Zone di R.U. <C.Urb.1.5> e <CC.pr> – con contestuale variante al Regolamento Urbanistico (variante n. 1/2012)

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE INFORMA CHE

In data 10.08.2012, prot. n. 15298 (prat. n. 187/2012) è stata presentata un'istanza di variante al Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione n. 27/CC/10 che prevede un adeguamento dell'intervento a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico vigente, salvo che per la realizzazione della strada di collegamento per cui viene conservato il tracciato già approvato ed in corso di realizzazione.

La variante al Regolamento Urbanistico si rende necessaria per prendere atto della "fusione" delle due soluzioni urbanistiche, oggi contemporaneamente cogenti, con il conseguente ridisegno degli ambiti del R.U. che si attestano alla nuova strada di collegamento.

Tale variante, denominata variante n. 1/2012, è stata redatta dal Settore Servizi per il Territorio – Ufficio Urbanistica – mentre per la parte geologica è stata utilizzata la relazione predisposta dai proponenti la variante al Piano di Lottizzazione a firma del Geol. Fabio Montagnani.

La stessa, non comportando modifiche al Piano Strutturale, è adottata ai sensi degli artt. 16 e seguenti della L.R. 1/05 e non prevede la procedura dell'avvio del procedimento ex art. 15 della medesima normativa.

In data 09.11.2012 è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica la quale ha espresso parere favorevole.

In data 23.11.2012 la documentazione relativa alla variante è stata inviata al Circondario Empolese-Valdelsa, quale autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, per il parere di competenza; il Circondario si è espresso in merito ritenendo che la variante proposta non debba essere oggetto né di VAS né di verifica di assoggettabilità.

In data 14.12.2012 è stato effettuato il deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 53/R del 25.10.2011.

COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

Certaldo, lunedì 17 dicembre 2012

VALUTATO QUINDI

Che la Variante in oggetto, sia per le necessità oggettive dalle quale nasce, che per il fatto di non comportare modifiche al Piano Strutturale, nonché per il fatto che non richiede né la VAS ne la verifica di assoggettabilità, è da ritenersi assai circoscritta, di modesta entità e quindi di non rievante interesse pubblico.

RITIENE AI FINI DI GARANTIRE LA COMUNICAZIONE PUBBLICA IN MERITO ALLA VARIANTE

Che non siano necessarie attività informative che precedano la adozione da parte del Consiglio Comunale

Che, pur permanendo la situazione di limitato interesse pubblico per la Variante in oggetto, sia altresì buona norma provvedere, dopo l'adozione e durante il tempo che intercorre tra l'adozione stessa e la approvazione, di provvedere a intraprendere le seguenti azioni di informazione e comunicazione:

INFORMAZIONE:

- -Comunicato stampa successivo alla adozione che informi della stessa e della modalità di presentazione delle osservazioni
- -Comunicato stampa in prossimità della scadenza dei termini per la presentazione delle osservazioni ai fini di ricordare la modalità ed i tempi di presentazione delle osservazioni
- -Comunicato stampa successivo alla discussione per la approvazione in Consiglio Comunale che informi sull'esito e sulle decisioni prese in merito alle osservazioni ricevute
- -Presenza di detto comunicato stampa su sito web istituzionale del Comune di Certaldo per tutta la durata del procedimento e fino ad una settimana successiva alla sua conclusione

COMUNICAZIONE

- -Realizzazione di n. 20 manifesti 70x100 per le pubbliche affissioni e di 50 locandine formato A3 da distribuire negli edifici pubblici e presso luoghi di interesse pubblico e pubblici esercizi contestualmente alla spedizione di "A Certaldo c'è"
- -Presenza presso l'Ufficio Relazioni con il pubblico di copia di tutti gli atti amministrativi utili a comprendere le novità introdotte dalla Variante

Il Garante della Comunicazione
Filippo Belli

Comune di Certaldo – Piazza Boccaccio, 13 – 50052 CERTALDO (FI) - Tel. 0571 6611– fax 0571 661201

Ufficio Stampa – Filippo Belli, tel. 320 4622134 - ufficiostampa@comune.certaldo.fi.it

COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

****

PARERI resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale:

avente il seguente oggetto:

URBANISTICA - LL. 1150/42 e 765/67 e L.R. 1/05 – Variante al piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato con deliberazione n. 27/CC/10 – Area posta in viale Matteotti - Zone di R.U. <C.Urb.1.5> e <CC.pr> con contestuale variante al Regolamento Urbanistico (variante n. 1/2012) - Adozione ed approvazione schema di convenzione.

****

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

☐ ***Vedi sul retro eventuale parere contrario.***

Certaldo, 13.12.2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Dott. Ing. Pier Giuseppe Spannocchi

****

☒ Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto e rilevato che la stessa non presenta aspetti di natura contabile, non esprime alcun parere in merito in quanto non ricorrono gli estremi per l'espressione del parere di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

☐ Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Certaldo, 13.12.2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Dott. Paolo Sordi

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

(F.to Avv. Denise Latini)

IL SEGRETARIO GENERALE

(F.to Dott. Ferdinando Ferrini)

==========

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

Certaldo, 14 Gennaio 2013

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
F.to Paolo Indiani

==========

ESECUTIVITÀ

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

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

_____

==========

La presente deliberazione è stata:

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

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

_____

==========

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

Certaldo, 14 Gennaio 2013

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
F.to Paolo Indiani