

Rep.

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO

(Provincia di Pisa)

**Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di Recupero "Utoe P3A
– Utoe di Castelfranco – Zona Urbanistica B1 – insediamenti saturi di
completamento a prevalente carattere residenziale" delle aree site in
Comune di Castelfranco di Sotto, Via Solferino, Angolo viale Europa.**

L'anno duemiladiciannove il giorno (.....) del mese di.....
alle ore nell'Ufficio Innanzi a
me dr., sono
personalmente comparsi i sigg.ri :

SONO COSTITUITI

- L'arch. **PINI PIERGUIDO**, nato a Montecarlo (LU) il 28/05/1957, nella sua
qualità di Responsabile del Settore Tecnico, domiciliato per la carica ricoperta
presso la sede comunale, il quale interviene nel presente atto in nome per conto
e nell'interesse del Comune di Castelfranco Sotto, Codice
Fiscale n. 00172550501, che rappresenta;

- il sig. **MARCO PANDINELLI**, nato a Firenze (FI) il 19/02/1963, nella sua
qualità di Direttore Area Sviluppo e Patrimonio della **Unicoop Firenze sc**, con
sede legale in Firenze (FI), Via Santa Reparata n. 43, partita IVA
00407780485, che rappresenta, e domiciliato per la carica ricoperta presso la
sede della predetta Società posta in Scandicci (FI), Viale Europa 51.

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale Io
stesso sono certo, rinunciano col mio consenso, all'assistenza dei testimoni e mi
chiedono di ricevere il presente atto pubblico.

PREMESSO CHE:

1 - che con Delibera C.C. n.13 in data 26/03/2001 è stato approvato il Piano Strutturale e con Delibere C.C. n. 23 e 24 in data 18/06/2003 e 19/06/2003 è stato approvato il vigente Regolamento Urbanistico comunale; che con Delibera C.C. n. 19 del 08/04/2014 è stata approvata la Variante di verifica quinquennale al Regolamento Urbanistico comunale, divenuto efficace a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 20 del 21/05/2014; rettificato con Deliberazione di C.C. n. 71 del 29/12/2014 il cui relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 8 del 25/02/2015. Che con Delibera del C.C. n. 76 del 29/12/2015 è stata adottata Variante semplificata al RU il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n.10 del 09/09/2016; e successivamente con Deliberazione di C.C. n. 32 del 27/04/2018 è stata adottata Variante semplificata per adeguamento normativo delle NTA il cui relativo avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 28 del 11/07/2018.

2 – che i predetti provvedimenti sono divenuti efficaci a seguito di rituale pubblicazione sul BURT della Toscana;

3 – che Unicoop Firenze sc è piena ed esclusiva proprietaria degli immobili noti come “ex Lorbac” posti in Castelfranco di Sotto, via Solferino 6, angolo Viale Europa, per una superficie complessiva di circa mq. 5.967, sui quali intende realizzare un intervento di trasformazione e riqualificazione funzionale;

4 - che nel vigente Regolamento Urbanistico comunale l’area di cui sopra ricade all’interno della zona B1, UTOE di Castelfranco, classificata in “insediamenti saturi di completamento a prevalente carattere residenziale” disciplinata dall’art. 27.2 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente;

5 - che in presenza di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino cambio di destinazione d’uso e ristrutturazione urbanistica di cui al comma 8 dello stesso articolo delle NTA sopra citato si proceda all’approvazione di un Piano di Recupero;

6 - che in data 11/03/2019 Unicoop Firenze sc ha presentato al Comune di Castelfranco di Sotto domanda volta ad ottenere l'istruttoria e approvazione del piano di recupero dell'area suddetta, assunta al Protocollo del Comune al n°4978 - Pratica Edilizia n. 31-2019-PDR;

7 - che per l'attuazione di tale piano di Recupero le parti hanno ritenuto opportuna e necessaria, ai sensi della Legge Reg. n. 65/2014 e smi, la stipula di una convenzione da trascriversi a cura dei proprietari, che preveda l'assunzione a carico di questi ultimi degli obblighi di seguito previsti;

8 - che in data 11/03/2019 Unicoop Firenze sc ha presentato al Comune di Castelfranco di Sotto gli elaborati del Piano di Recupero di cui trattasi, assunto al Protocollo del Comune al n°4978, redatto a firma dell'Architetto Fabrizio Cerrai. e costituito da:

- Elenco elaborati P.d.r.
- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione Fattibilità Geologica
- Relazione di Fattibilità Idraulica
- Elaborati grafici parte opere private

Tavola 1 Inquadramento urbanistico area intervento

Tavola 2 Stato attuale

Tavola 3 Schema planivolumetrico progetto (vista prospettica)

Tavola 4 Stato sovrapposto

Tavola 5 Verifiche urbanistiche

- Relazione tecnica illustrativa opere pubbliche
- Computo metrico estimativo opere pubbliche
- Elenco prezzi opere pubbliche

- Schema di convenzione
- Elaborati grafici parte opere pubbliche

Tavola 6 Inquadramento cartografico opere pubbliche

Tavola 7 Planimetria attuale – progetto - sovrapposto

Apertura varco e modifica accessibilità parcheggio pubblico

Tavola 8 Planimetria stato attuale

Rotatoria incrocio viale Europa- via Francesca Nord

Tavola 9 Planimetria stato progetto

Rotatoria incrocio viale Europa- via Francesca Nord

Tavola 10 Planimetria stato sovrapposto

Rotatoria incrocio viale Europa- via Francesca Nord

9 - che in ordine al disposto della Legge Regionale n. 65/2014 e smi, la Giunta Comunale ha fissato, come di seguito indicato, gli oneri da porre a carico del soggetto attuatore:

a) cessione gratuita al Comune delle aree di sua proprietà destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Recupero;

b) assunzione a proprio totale carico della realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria in conformità ai relativi progetti e secondo gli importi risultanti dal computo metrico estimativo, redatti a cura dello stesso soggetto attuatore ed approvati dall'Ufficio Tecnico comunale, consistenti in:

- collegamento pedonale tra l'area ex Lorbac ed il limitrofo parco pubblico di Via Solferino (su aree a tal fine rese disponibili a cura e spese del Comune);
- modifica alla viabilità tra il Viale Europa e la via Solferino, che insiste su aree di proprietà comunale;

- rotatoria posta all'incrocio tra la Viale Europa e la Strada Provinciale Francesca Nord compresi adeguamenti delle infrastrutture al contorno, insistente su aree di proprietà comunale;

- parcheggi di standard di cui al DM 1444/1968 interni al perimetro del Piano di recupero che saranno assoggettati ad uso pubblico ma resteranno di proprietà privata, nei limiti e nei termini previsti dalla NTA del Piano di recupero medesimo, con assunzione a proprio carico della relativa manutenzione ordinaria e straordinaria; talora si procedesse alla monetizzazione di cui allo standard DM 1444/1968, secondo le modalità previste dalle NTA del regolamento urbanistico vigente, il costo dell'opera non sarà soggetto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

c) costituzione di idonea cauzione (mediante polizza assicurativa o fideiussione bancaria) a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

d) assunzione a carico del soggetto attuatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di tutti gli oneri ed obblighi derivanti dal Piano di recupero in oggetto, la cui attuazione è subordinata alla stipula della presente convenzione;

e) corresponsione a carico del soggetto attuatore, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, della quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria e del contributo per il costo di costruzione, nella misura e con le modalità vigenti al momento del ritiro del Permesso di Costruire;

10 – che il predetto Piano di Recupero, comprensivo dello schema della presente convenzione, è risultato conforme alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico Comunale, del Regolamento Edilizio, e del Regolamento d'Igiene ed è stato adottato ai sensi dell'art. 5 comma 13 lett. b) della Legge 12 luglio 2011 n. 106, dalla Giunta Comunale con delibera n. ... del, esecutiva ai sensi di legge;

11 – che *(non essendo state presentate osservazioni a seguito della sua rituale pubblicazione)* il Piano di Recupero come sopra adottato *(è stato*

definitivamente approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. del ed è) è divenuto definitivamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. del ;

12 – che pertanto ai fini dell’attuazione del Piano di recupero come sopra approvato le parti hanno inteso procedere alla stipula della presente convenzione

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti sopra menzionate della cui identità personale e capacità giuridica io Pubblico Ufficiale sono personalmente certo, mi hanno richiesto di far constatare, con atto pubblico, la seguente:

CONVENZIONE

Art. 1 – La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il soggetto attuatore si impegna, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, all’esecuzione del piano di recupero sulla seguente area, presta le più ampie garanzie in ordine alla piena proprietà e disponibilità dello stesso:

- Catasto fabbricati del comune di Castelfranco di Sotto - Foglio di Mappa n. 43 particelle n. **1027 sub 5** di superficie mq. **5.967**, via Solferino n.6 piano T-1, categoria D1, rendita catastale di € 35.480,59.

I beni risultano ad esso pervenuti con atto di compravendita del 19.06.2018 rogato notaio Serena Meucci, rep. n. 4.803, registrato a Firenze il 22.06.2018 al n. 19.550 serie IT.

Il Piano di recupero redatto dall’Arch. Fabrizio Cerrai, Progettista, composto dai seguenti elaborati:

- Elenco elaborati P.d.r.

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione Fattibilità Geologica
- Relazione di Fattibilità Idraulica
- Elaborati grafici parte opere private

Tavola 1 Inquadramento urbanistico area intervento

Tavola 2 Stato attuale

Tavola 3 Schema planivolumetrico progetto (vista prospettica)

Tavola 4 Stato sovrapposto

Tavola 5 Verifiche urbanistiche

- Relazione tecnica illustrativa opere pubbliche
- Computo metrico estimativo opere pubbliche
- Elenco prezzi opere pubbliche
- Schema di convenzione
- Elaborati grafici parte opere pubbliche

Tavola 6 Inquadramento cartografico opere pubbliche

Tavola 7 Planimetria attuale – progetto - sovrapposto

Apertura varco e modifica accessibilità parcheggio pubblico

Tavola 8 Planimetria stato attuale

Rotatoria incrocio viale Europa- via Francesca Nord

Tavola 9 Planimetria stato progetto

Rotatoria incrocio viale Europa- via Francesca Nord

Tavola 10 Planimetria stato sovrapposto

Rotatoria incrocio viale Europa- via Francesca Nord

La suddetta documentazione, che le parti dichiarano di ben conoscere, risulta depositata agli atti del Comune in data 11/03/2019 prot. n. 4978, pratica edilizia n. 31-2019-PDR;

Vengono allegati al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

- Computo metrico estimativo opere pubbliche (All. A)
- TAV. 6 – Inquadramento cartografico opere pubbliche, (All. B);
- TAV.7 – Planimetria attuale – progetto - sovrapposto - apertura varco e modifica accessibilità parcheggio pubblico; Scala 1/200 (All. C);
- TAV.9 – Planimetria stato progetto Rotatoria incrocio viale Europa - via Francesca Nord; Scala 1/200 (All. D);
- TAV. 3 – Schema planivolumetrico progetto; Scala 1/500 (All. E)
- Relazione Illustrativa opere pubbliche (All. F).

Il soggetto attuatore da atto che tutte le opere di urbanizzazione saranno da eseguirsi su aree di proprietà del Comune di Castelfranco di Sotto e che quindi la messa a disposizione delle aree sarà subordinata al rilascio di idoneo titolo da parte della Pubblica Amministrazione a semplice richiesta del soggetto attuatore.

Art. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1- In conformità di quanto previsto dalla L.R. n. 65/2014 e smi il soggetto attuatore si impegna, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e nel termine massimo di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della Legge 29/09/1964 n. 847 e successive modificazioni.

Le opere da realizzare sono quelle previste negli elaborati di progetto e nel computo metrico estimativo allegato al presente atto, Allegato A, per un

importo totale pari ad euro (..... /.....) oltre iva di legge.

Prima della ultimazione dei lavori afferenti gli interventi edilizi privati il soggetto attuatore dovrà provvedere:

A) ad iniziare tempestivamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di recupero ed oggetto della presente convenzione ed ultimarle prima della dichiarazione di agibilità dei realizzandi interventi edificatori privati oggetto del Permesso di Costruire e relative varianti.

B) a comunicare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione che saranno determinati mediante verbali da redigersi in contraddittorio tra l'Ufficio Tecnico Comunale e il Direttore dei Lavori incaricato dal soggetto attuatore e alla presenza di quest'ultimo; qualora allo scadere dei tempi di cui al comma precedente, le opere non risultassero iniziate o risultassero incompiute o incomplete, se ne darà atto nel predetto verbale e sarà assegnato al soggetto attuatore un congruo termine perentorio per completarle, con diffida ad adempiere che sarà comunicata con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, con preavviso di almeno 30 giorni.

Art. 4 - CONTRIBUTO COMMISURATO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED AL COSTO DI COSTRUZIONE

A seguito della approvazione del progetto esecutivo delle Opere di urbanizzazione il soggetto attuatore sarà tenuto a corrispondere – anche in forma rateizzata secondo le vigenti modalità - prima e ai fini del ritiro del Permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edilizi privati sull'area oggetto di Piano di Recupero:

5.1- gli oneri commisurati alle opere di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione; la quota di tali contributi sarà determinata e corrisposta secondo le modalità vigenti in quel momento.

5.3- il contributo commisurato alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo, laddove l'ammontare definito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria fosse inferiore sarà corrisposta la differenza del valore degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti; nel caso in cui l'importo a consuntivo dei lavori realizzati in conformità al progetto esecutivo approvato di tali opere fosse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, il soggetto attuatore assumerà a proprio carico tale maggiore importo senza chiedere alcun conguaglio alla Pubblica Amministrazione.

Art. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 sarà realizzata nel rispetto delle documentazione tecnica allegata e parte integrante del Permesso di Costruire che verrà rilasciato dal Comune per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La direzione dei relativi lavori sarà affidata dal soggetto attuatore a professionista di sua fiducia in possesso dei necessari requisiti professionali, il quale provvederà anche al collaudo delle opere mediante certificato di regolare esecuzione.

All'Ufficio Tecnico Comunale è riservata l'alta sorveglianza per l'esecuzione di tutte le opere nell'esclusivo interesse dell'amministrazione comunale.

Art. 6 - COLLAUDO

Il certificato di regolare esecuzione per il collaudo delle opere di cui ai precedenti articoli, sarà emesso dal direttore dei lavori incaricato entro tre mesi dalla data di ultimazione dei relativi lavori.

Nelle more del collaudo, entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori sarà redatto apposito verbale di presa in consegna dei lavori stessi da parte della Pubblica Amministrazione. Al suddetto verbale dovranno essere allegati il certificato di collaudo (o la dichiarazione di conformità) degli impianti afferenti

i pubblici servizi (pubblica illuminazione, rete gas, rete energia elettrica, rete telefonica. ecc...) nonché il certificato di collaudo statico delle opere in cemento armato eventualmente presenti e che lo richiedano.

In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo, la controversia sarà deferita ad un arbitratore nominato d'accordo tra le parti o, in difetto di tale accordo, dal Presidente del Tribunale di Pisa, su ricorso della parte più diligente, previo avviso all'altra.

Art. 7- MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di recupero, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità, civile penale, inerente all'attuazione, resteranno a carico totale ed esclusivo del soggetto attuatore.

Dalla data della presa in consegna delle opere stesse, con il verbale di cui all'art.7, il soggetto attuatore resterà responsabile della qualità e regolare esecuzione delle stesse, mentre le responsabilità conseguenti al loro utilizzo saranno poste a carico del Comune.

Art. 8 - VIGILANZA

1- L'Ufficio Tecnico Comunale si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed allegato alla presente convenzione. Qualora fossero riscontrate difformità, il Dirigente l'U.T.C. diffiderà il soggetto attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro il termine di giorni sessanta.

Art. 9- CAUZIONE

1- Il soggetto attuatore ha costituito, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza assicurativa o fideiussione bancaria fino all'ammontare della quota di urbanizzazione primaria di €. di cui agli art. 3, rilasciata da

..... in data n.
.....

2- Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione versata non garantisca la esecuzione delle opere, l'amministrazione comunale potrà chiedere una cauzione integrativa determinata sulla base dei costi aggiornati.

3- Lo svincolo della predetta fidejussione sarà disposto dal Dirigente dell'U. T. C. sempre successivamente alla presentazione dell'attestazione/certificazione di regolare esecuzione delle stesse a perfetta regola d'arte delle opere realizzate.

Art. 10 – PERMESSI DI COSTRUIRE

Il soggetto attuatore dichiara di essere nella piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per l'intervento da realizzare nell'ambito della Piano di recupero, in conformità delle prescrizioni di cui alla L.R. 65/2014 e smi; detto obbligo riguarda non soltanto la costruzione del fabbricato ma anche, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune, la posa in opera di recinzioni di vario genere, di costruzioni accessori e di quant'altro attiene alle esigenze dell'edificio stesso, con esclusione delle opere provvisorie in cantiere. L'utilizzazione del lotto dovrà avvenire in conformità al Piano di Recupero e secondo il singolo progetto edilizio approvato preventivamente dal Comune nei modi di legge.

Art. 11 - DEROGHE ALLA CONVENZIONE E MODIFICAZIONE AL PIANO DI RECUPERO.

L'amministrazione si riserva fin d'ora la facoltà di derogare alla norme tecniche della presente convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di pubblico interesse. Altresì l'Amministrazione si riserva di consentire, a proprio insindacabile giudizio, su istanza degli interessati, modificazioni al Piano di Recupero che non ne alterino le caratteristiche generali.

Art. 12 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1- Il Comune, in alternativa a quanto previsto al precedente art. 3, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3, in sostituzione del soggetto attuatore inadempiente ed a spese del medesimo, incamerando per risarcimento la cauzione presentata, previa diffida ad adempiere comunicata mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.

2- La rivalsa avverrà in conformità delle norme di legge in vigore.

Art. 13 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione, tenendo conto che agli effetti fiscali si attribuisce il valore di €. pari all'importo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 14 - RICHIAMO A NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa riferimento ed esplicito richiamo a norme di legge e regolamenti vigenti in materia e, in particolare, al vigente P.R.G. con **Norme di Attuazione** e al Regolamento Edilizio Comunale ed alla legislazione urbanistica statale e regionale.

Art. 15 - PROPRIETA' DELLE AREE

La parte costituita dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 19/05/1975 n° 151, sotto la loro personale responsabilità, che le aree comprese nel Piano di recupero di cui alla presente convenzione sono di sua esclusiva proprietà.

Art. 16 – FORO COMPETENTE

Le parti individuano come Foro competente il Tribunale di Pisa. Di questo atto ricevuto da me Pubblico Ufficiale e scritto da persona di mia fiducia,, che occupa pagine (.....), ho dato lettura alle

parti contraenti, le quali ratificandolo ed approvandolo in ogni sua parte, vi hanno apposto insieme con me le loro sottoscrizioni in fine secondo le leggi vigenti.

MARCO PANDINELLI

ARCH. PINI PIERGUIDO

DOTT.
