



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 21/03/2016

OGGETTO: VARIANTE (N.22) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) DISCIPLINATA DAL CO.61.1.2. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDARIE E DELLE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGI E LA REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA TRA VIA FERRARI E VIA LEOPARDI - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

L'anno 2016, il giorno ventuno del mese di marzo alle ore 08:30 nella sala consiliare si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano

		Pres.	Ass.
GRASSO FRANCESCO MARIA	Sindaco	X	
TADDEUCCI LUCIANO	Presidente	X	
BENCINI ALESSANDRO	Consigliere	X	
CAPOCCIA SUSI	Consigliere	X	
CAPORASO SARA	Consigliere	X	
BECATTINI MORENO	Consigliere	X	
ANDRIES CORNEL MIHAI	Consigliere		X
MANIA MORENA	Consigliere	X	
IRACI SARERI SANTINO PIETRO	Consigliere	X	
MAGINI GIANLUCA	Consigliere		X
BOTTI CARLO	Consigliere	X	
CAMICIOTTOLI FABIO	Consigliere		X
BUFFONI MAURO	Consigliere	X	
NARDI FLAVIO	Consigliere	X	
BUCCI LUCIANO	Consigliere	X	
BINDI MAURO	Consigliere	X	
BUCCIARELLI CRISTINA	Consigliere	X	
TOTALE		14	3

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Taddeucci Luciano;

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, Dott.ssa Di Gisi Elena;

Partecipa il segr. della presidenza del Consiglio C.le;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale del Comune di Montevarchi;
- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi;
- la Variante Generale al Regolamento Urbanistico e la Variante al Piano Strutturale approvate nel 2010 sono state sottoposte al procedimento di Valutazione Integrata ai sensi della L.R.1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione n.4/R/2007 e al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.10/2010 e del D.Lgs.152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Variante al Regolamento Urbanistico suddetta ha individuato:
 - l'Area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) disciplinandola al co.61.1.2. delle NTA;
 - il nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7) disciplinandolo al co.46.3.5. delle stesse NTA;
- una porzione del nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7) (identificato catastalmente al Fg.1 part.602 parte) è sottoposto all'art.95, comma 11 e seguenti della L.R.65/2014 (ex art.55, comma 5 e 6 della L.R.1/2005) ovvero che tale previsione è decaduta rientrando, quindi, tra le aree di cui all'art.105 "aree non pianificate" (ex art.63 della L.R.1/2005) che necessiterebbero di una variante allo strumento urbanistico per la loro riconferma;
- in data 28.09.2015, atti prot.n.39644 e in data 12.01.2016, atti prot.n.1183, il Direttore del Consorzio Agrario di Siena ha presentato richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico al fine di poter variare la linea di confine che divide la superficie fondiaria con la superficie per parcheggi (senza variazioni quantitative) e di poter eliminare gli allineamenti tra gli edifici;
- nella stessa richiesta il Direttore del Consorzio Agrario di Siena ha manifestato la disponibilità a realizzare l'infrastruttura viaria adiacente alla scheda norma suddetta ossia la "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7) disciplinata dal co.46.3.5. delle stesse NTA;

Considerato che:

- la modifica dei parametri contenuti nelle schede norma ossia anche nell'Area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11), è consentita previa Variante delle stesse schede così come disciplinato dalle NTA del Regolamento Urbanistico;
- la previsione relativa alla realizzazione della rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari (già prevista al co.46.3.5. delle NTA del Regolamento Urbanistico di cui alla scheda norma denominata nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7)) viene inserita nell'Area di trasformazione suddetta quale opera infrastrutturale aggiuntiva a carico degli attuatori privati e che pertanto non essendo più a carico dell'Amministrazione comunale non occorre reiterare la scheda norma "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7) sopra richiamata ai fini del vincolo preordinato all'esproprio;

Dato atto che:

- all'art.13.2.3. del Regolamento Urbanistico si prescrive che: *"Nel caso di interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente produttiva la dotazione minima inderogabile degli standard di urbanizzazione primaria dovrà essere ripartita secondo le quantità riportate nella tabella 5.3.2. dell'art.5 del presente Regolamento."*;
- la verifica del rispetto della dotazione minima degli standard viene effettuata durante l'iter di approvazione del progetto dell'intervento edilizio diretto convenzionato allorché siano definite le quantità in termini di mq e di costi degli standard e delle infrastrutture pubbliche utilizzando le tabelle di cui alla Del.C.C.45/2011 (così come modificata dalla Del.C.C.68/2011);

Considerato, inoltre, che:

- le modifiche effettuate dall'*U.O.A Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio* (sulla base delle richieste degli attuatori e delle disposizioni normative contenute nel Regolamento Urbanistico) all'Area di trasformazione a prevalente destinazione produttiva "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11), oggetto della presente Variante (n.22) al Regolamento

Urbanistico in oggetto costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati ovvero non prevedono nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettuano rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio;

- in termini di impatti sull'ambiente le modifiche operate, vista la loro modesta consistenza, non potranno che essere le stesse valutate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010 ovvero che rispetto alle valutazioni effettuate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010, le variazioni proposte risultano ininfluenti sulle risorse essenziali del territorio e non producono relazioni dirette o cumulative con problemi di ordine ambientale connessi ad aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il patrimonio culturale o rischi diretti per la salute umana;
- le modifiche non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera;
- le modifiche non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale ovvero l'area di trasformazione di cui all'oggetto della presente Variante è collocata in una parte della città già interessata da un utilizzo intensivo del suolo;
- ai sensi dell'art.14 della L.R.65/2014 *“Gli atti di governo del territorio e le relative varianti sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla L.R.10/2010 e dal D.Lgs.152/2006”* ovvero *“Non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani e i programmi di cui alla L.R.65/2014 e relative varianti, ove non costituenti quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006”*;
- la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico in oggetto non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.;
- la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico in oggetto non comprende aree in cui siano presenti *“Beni Paesaggistici”* ovvero che tale Variante non contrasta con le previsioni e le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015 ed entrato in vigore il 20.05.2015 (BURT.n.28) e che pertanto non occorre operare alcun adeguamento o conformazione ai sensi degli artt.20 e 21 dello stesso Piano e dell'art.31, co.3 della L.R.65/2014;

Considerato, altresì, che:

- all'art.224 della L.R.65/2014 *“Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”* è riportato: *“[...] Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della [L.R.65/2014], ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti [...] al regolamento urbanistico [...] si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della [L.R.65/2014] [...]”*;
- la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico in oggetto non riguarda la fattispecie sopra identificata poiché l'ambito del Piano Strutturale in cui ricade l'Area di trasformazione *“CONSORZIO AGRARIO”* (AT_P11), disciplinata dal co.61.1.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico fa parte dell'*ambito della città della produzione* di cui all'art.32 delle NTA del Piano Strutturale e quindi non ricade tra le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R.65/2014;

Ritenuto pertanto:

- di attivare la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico per modificare la scheda norma *“CONSORZIO AGRARIO”* (AT_P11), disciplinata dal co.61.1.2. delle NTA dello stesso strumento urbanistico al fine di: allineare la linea di confine che divide la superficie fondiaria con la superficie per parcheggi (senza mutarne le quantità) rendendola parallela alla adiacente viabilità; di mantenere

il solo allineamento tra gli edifici lungo via Natta; di prolungare la pista ciclabile lungo via Ferrari e di prevedere la realizzazione di una ciclostazione nell'area di parcheggio in adiacenza a via Leopardi, oltretutto inserire nella stessa scheda norma l'obbligo, a carico degli attuatori dell'Area di trasformazione suddetta, della cessione gratuita al momento della firma della convenzione del terreno identificato catastalmente al Fg.1 part.602 (parte) ed alla realizzazione della rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari (già posta a carico dell'Amministrazione comunale nella disciplina vigente e denominata "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7));

- di non assoggettare la suddetta Variante alla Valutazione Ambientale Strategica né a verifica di assoggettabilità, per quanto sopra specificato, di cui alla L.R.10/2010 e al D.Lgs.152/2006 secondo le modifiche introdotte dalla normativa regionale attualmente vigente;
- che la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico in oggetto non riguardi previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato;

Considerato, infine, che:

- ai sensi dell'art.30 della L.R.65/2014 sono definite Varianti semplificate *"le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato [...] che non comportano variante al piano strutturale"*;
- la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico non modifica il Piano Strutturale vigente ovvero è conforme allo stesso;

Ritenuto, pertanto, di procedere ai sensi dell'art.32 della L.R.65/2014;

Vista la Relazione Tecnica redatta dal progettista della presente variante, Responsabile dell'*U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio*;

Dato atto, inoltre, che:

- la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico è costituita dai seguenti elaborati:
- *Estratto delle NTA:*
 - *co.61.1.2. area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) – stato sovrapposto*
 - *co.46.3.5. nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7) – stato sovrapposto*
- *Estratto delle tavole:*
 - *Tav. P1. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediam. (scala 1:2.000) – stato attuale*
 - *Tav. P1. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insed. (scala 1:2.000) – stato di progetto*
 - *Tav. F1. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale*
 - *Tav. F1. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto*
 - *Tav. C1. Capacità edificatoria delle aree di trasf. e la perequazione urb.tica (scala 1:2.000) – stato attuale*
 - *Tav. C1. Capacità edificat. delle aree di trasf. e la perequazione urb.ca (scala 1:2.000) – stato di progetto*
- in data 25.02.2016, atti prot.n.58600/N.060.030, sono stati inoltrati, per il deposito (n.3467 del 25.02.2016) presso il Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Arezzo, gli atti relativi alle indagini Geologico-tecniche ai sensi della L.R.65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni e delle certificazioni previste dal Regolamento di attuazione n.53/R/2011;
- in data 04.03.2016, atti prot. n. 9602, è stato comunicato l'esito positivo del controllo obbligatorio da parte del Genio Civile Valdarno Superiore – Sede di Arezzo, fermo restando il rispetto di quanto riportato dalle NTA circa l'obbligo di compensare i volumi sottratti all'esondazione nella fase di rilascio del titolo abilitativo o di approvazione del progetto dell'opera;
- il rispetto dell'art.13.2.3. del Regolamento Urbanistico sulla quantità di standard ed infrastrutture pubbliche relative all'intervento, secondo i calcoli di cui alla tabella allegata alla Del.C.C.45/2011 (così come modificata dalla Del.C.C.68/2011), trattandosi di interventi edilizi convenzionati, sarà verificato in sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi;

Considerato, in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione espressa ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall'art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012, **che** trattandosi solo di una modifica di una previsione già contenuta nello strumento urbanistico non sono determinabili i tempi in cui la disciplina in oggetto (riguardanti esclusivamente interventi di iniziativa privata) avrà riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria, o meglio avrà riflessi diretti o indiretti (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – parte attiva, manutenzione

delle opere di urbanizzazione prese in carico dopo il collaudo – parte passiva) solo quando gli attuatori degli interventi previsti nella Variante in oggetto riterranno di attivarsi per la loro realizzazione;

Ritenuto, pertanto, di rimandare agli atti relativi agli interventi stessi la definizione dei riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio del comune;

Considerato, infine, che con occorre inserire nello schema convenzione tipo approvato con Del.C.C.n.33 del 11.04.2011 e successive modifiche ed integrazioni una disciplina specifica relativa alla realizzazione della rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari così come disposto dal co.61.1.2. delle NTA dalla scheda norma “CONSORZIO AGRARIO” (AT_P11) modificato dalla presente Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico;

Preso atto dello schema di Convenzione urbanistica così come modificato dalla presente Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico allegato alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

Acquisito il parere della della Conferenza dei Servizi interna tenuta il 23.02.2016 che si è espressa in modo favorevole a condizione;

Vista la L.R.65/2014;

Vista la L.R.10/2010 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Strutturale approvato con Del.C.C.n.62 del 30.09.2010;

Visto il Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C.n.62 del 30.09.2010 e il Reg. Edilizio;

Visto il D.Lgs.152/2006 e successive modificazioni e integrazioni;

Acquisita la relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi della L.R.65/2014, allegato alla presente deliberazione (allegato n.1);

Acquisito il parere favorevole della Commissione Assetto del Territorio e Lavori Pubblici nella seduta del 08.03.2016;

Acquisito il parere favorevole del Dirigente del Settore Governo, Programmazione e Gestione del territorio e del patrimonio in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell’art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il parere del Dirigente Settore Affari generali ed Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione, ai sensi dell’art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall’art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012;

Il cons. Becattini espone l'argomento. Esce il cons. Caporaso. Interviene Bindi e successivamente Bucci.

Si allega trascrizione della registrazione audio degli interventi.

Presenti e votanti 13 – assenti Camiciottoli, Andries, oltre a Caporaso e Magini che risultano usciti.

Visto l’esito della votazione, espressa per alzata di mano: favorevoli 9, contrari 0, astenuti 4 (Bucci, Bindi, Bucciarelli e Nardi).

DELIBERA

Di adottare, ai sensi e per gli effetti della L.R.65/2014 per le motivazioni espresse in narrativa, **la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico** costituita dai seguenti elaborati:

- *Estratto delle NTA:*
 - *co.61.1.2. area di trasformazione “CONSORZIO AGRARIO” (AT_P11) – stato sovrapposto*
 - *co.46.3.5. nuovo tracciato viario “ROTATORIA VIA LEOPARDI” (ESS7) – stato sovrapposto*
- *Estratto delle tavole:*
 - *Tav. P1. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediam. (scala 1:2.000) – stato attuale*
 - *Tav. P1. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insed. (scala 1:2.000) – stato di progetto*
 - *Tav. F1. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale*
 - *Tav. F1. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto*

- *Tav. C1. Capacità edificatoria delle aree di trasf. e la perequazione urb.tica (scala 1:2.000) – stato attuale*
- *Tav. C1. Capacità edificat. delle aree di trasf. e la perequazione urb.ca (scala 1:2.000) – stato di progetto*

Di allegare alla Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico lo schema di Convenzione urbanistica tipo approvato con Del.C.C.n.33 del 11.04.2011 e successive modifiche ed integrazioni così come modificato dal presente atto;

Di allegare alla Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico la Relazione Tecnica redatta dal progettista della presente variante, Responsabile dell'*U.O.A Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio*;

Di dare atto, che la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico verrà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) e che da tale momento potrà essere visionata e chiunque ne abbia interesse potrà presentare osservazioni nei 30 (trenta) giorni successivi a detta pubblicazione precisando che, così come riportato al co.3 dell'art.32 della L.R.65/2014: "*[...] Qualora non siano pervenute osservazioni, la Variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto. [...]*";

Di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, con separata votazione resa per alzata di mano, dal seguente Esito: favorevoli 9, contrari 0, astenuti 4 (Bucci, Bindi, Bucciarelli e Nardi).

Di inoltrare, copia della presente deliberazione al Settore Governo, Programmazione e Gestione del territorio e del patrimonio e al Settore Affari generali ed Economico finanziario per quanto di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Di Gisi Elena

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Taddeucci Luciano

Le firme, in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Montevarchi ai sensi dell'art 22 del D.Lgs 82/2005.



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

allegato alla proposta di Deliberazione di
Consiglio Comunale n° 25 del 01/03/2016

OGGETTO: VARIANTE (N.22) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) DISCIPLINATA DAL CO.61.1.2. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DELLE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGI E LA REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA TRA VIA FERRARI E VIA LEOPARDI - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento in oggetto.

Annotazioni:

Montevarchi, 21/03/2016

IL RESPONSABILE
Scrascia Domenico Bartolo / ArubaPEC S.p.A.



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

allegato alla proposta di Deliberazione di
Consiglio Comunale n° 25 del 01/03/2016

OGGETTO: VARIANTE (N.22) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) DISCIPLINATA DAL CO.61.1.2. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DELLE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGI E LA REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA TRA VIA FERRARI E VIA LEOPARDI - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

Si attesta, ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, la regolare copertura finanziaria nel Bilancio Comunale della spesa di cui al provvedimento in oggetto, per l'importo complessivo di , risultante nel sottoscritto prospetto.

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera b), Legge 213/2012, si esprime parere non dovuto per quanto di competenza in ordine alla regolarità contabile del provvedimento in oggetto.

Entrata

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

Spesa

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

Annotazioni:

Montevarchi, 21/03/2016

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Deventi Gabriele / ArubaPEC S.p.A.

COMUNE di MONTEVARCHI - Provincia di Arezzo

U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio

(ALLEGATO n.1)

Oggetto: VARIANTE (N.22) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) DISCIPLINATA DAL CO.61.1.2. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DELLE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGI E LA REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA TRA VIA FERRARI E VIA LEOPARDI - ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R.65/2014

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Preso atto che, la L.R.65/2014:

- all'art.30 co.1 definisce Varianti semplificate *“le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato [...] che non comportano variante al piano strutturale”*;
- all'art.31 co.3 riporta la seguente ipotesi: *“Qualora le varianti agli strumenti [...], costituiscano mero adeguamento e conformazione al piano paesaggistico, alle stesse si applica il procedimento di cui all'articolo 32”*.
- all'art. 32, co.1 dispone che il Responsabile del Procedimento *“allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'art.30 e 31, comma 3”*;
- all'art.224 *“Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato”* dispone: *“[...] Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della [L.R.65/2014], ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti [...] al regolamento urbanistico [...] si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della [L.R.65/2014] [...]*;

Dato atto che:

- la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico, non modifica il Piano Strutturale vigente ovvero è conforme allo stesso;
- l'area di trasformazione *“CONSORZIO AGRARIO”* (AT_P11), disciplinata dal co.61.1.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico oggetto della presente Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico, fa parte dell'*ambito della città della produzione*, a norma dell'art.32 delle NTA del Piano Strutturale, pertanto, non ricade tra le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della L.R.65/2014 e quindi non riguarda previsioni ricadenti all'esterno del territorio urbanizzato;
- la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico, non comprende aree in cui siano presenti *“Beni Paesaggistici”* ovvero che tale Variante non contrasta con le previsioni e le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con Del.C.R.n.37 del 27.03.2015 ed entrato in vigore il 20.05.2015 (BURT.n.28) e che quindi non occorre operare alcun adeguamento o

conformazione ai sensi degli artt.20 e 21 dello stesso Piano e dell'art.31, co.3 della L.R.65/2014;

- pertanto, la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico è da considerarsi Variante semplificata.

Il Responsabile del Procedimento nella formazione della **Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico del 2010** relativa alla scheda norma disciplinata dal co.61.1.2. delle NTA denominata area di trasformazione “CONSORZIO AGRARIO” (AT_P11) è la sottoscritto dirigente del Settore Governo, Programmazione e Gestione del territorio e del patrimonio.

Montevarchi, 24.02.2016

Il Responsabile del Procedimento
arch. Maurizio Silveti

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione della città e del territorio

VARIANTE (N.22) AL REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO CON DEL.C.C.62/2010) CONSISTENTE NELLA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMA DENOMINATA AREA DI TRASFORMAZIONE "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) DISCIPLINATA DAL CO.61.1.2. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RIGUARDANTE UNA DIVERSA RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDARIE E DELLE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGI E LA REALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA TRA VIA FERRARI E VIA LEOPARDI

ADOZIONE – Delibera del Consiglio Comunale n..... del
ai sensi della L.R.65/2014

BREVE RELAZIONE

Estratto delle NTA del Regolamento Urbanistico:

- co.61.1.2 area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) – stato sovrapposto
- co.46.3.5. nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7) – stato sovrapposto

Estratto delle tavole del Regolamento Urbanistico:

- Tav. P. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale
- Tav. P. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto
- Tav. F1. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale
- Tav. F1. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto
- Tav. C1. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale
- Tav. C1. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto

BREVE RELAZIONE

Prima di entrare nello specifico contenuto della presente proposta di Variante occorre precisare che le Varianti generali al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale sono state approvate in data 30.09.2010 con Del.C.C.n.62 e che sono stati sottoposti a processo di Valutazione integrata e a Valutazione Ambientale Strategica (consultabile al seguente indirizzo: http://mapserver3.ldpgis.it/montevarchi/approvazione_ru_ps/index.cfm).

Sempre con riferimento ad aspetti di carattere generale, per la definizione e la disciplina degli interventi nelle singole *aree di trasformazione*, il Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi ha utilizzato le schede norma.

«[...] *La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico. [...]*» [art.57.4. delle NTA del Regolamento Urbanistico]. Il che vuol dire che all'interno di ognuna di essa gli spazi pubblici presenti non sono stati determinati secondo un procedimento di mero calcolo quantitativo.

Questo strumento, inoltre, consente di restituire, con precisione, un dato molto importante per la verifica richiesta dal D.M.1444/1968 ogni qual volta si proceda all'approvazione di uno strumento urbanistico generale: il fabbisogno delle superfici dedicate agli standard di primaria (verde, piazze e parcheggi pubblici) e di secondaria (edifici pubblici o di uso pubblico e scuole).

Affidando la configurazione finale dell'area alla progettazione urbana, si è ritenuto necessario (nei casi in cui le condizioni al contorno impediscono la completa realizzazione degli spazi pubblici secondo le quantità di standard desunte dal bilancio complessivo del Regolamento Urbanistico) definire in maniera chiara i meccanismi al fine di attuare la necessaria compensazione nei confronti delle altre schede norma e di evitare, quindi, di compromettere le caratteristiche e le specificità di ciascuna di esse oltre che a indebolire il principio di uniformità di trattamento.

È apparso opportuno, quindi, elaborare un sistema di calcolo affinché le schede norma venissero equiparate in termini di standard e di infrastrutture. Questo è reso possibile, preme ribadire, poiché i margini in termini quantitativi tra gli standard minimi richiesti dal D.M.1444/1968 sono di gran lunga inferiori rispetto a quelli determinati e riportati nel Regolamento Urbanistico. Lo stesso discorso vale per il costo "vivo" delle opere di urbanizzazione che risulta di gran lunga superiore rispetto agli oneri tabellari di riferimento.

Tutto ciò è sinteticamente disciplinato all'art.57.8.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico che riporta la seguente dicitura: [...] 57.8.2. *Le "aree di trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenuti nelle stesse e le disposizioni di cui all'art.13 "norme specifiche sulle opere di urbanizzazione" e all'art.14 "norme specifiche sulle destinazioni d'uso e relativo fabbisogno di parcheggi"* [dello stesso] Regolamento. [...].

Il che significa che la verifica quantitativa degli standard e delle infrastrutture delle *aree di trasformazione* deve essere effettuata, al momento della loro attuazione, con le disposizioni della Del.C.C.n.104 del 23.11.2006 e successive modificazioni ed integrazioni (Del.C.C.n.45 del 27.04.2011 – Del.C.C.n.68 del 29.07.2011).

Fatte queste brevi premesse ed entrando nel merito della Variante in oggetto, gli attuatori dell'area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) disciplinata dal co.61.1.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico hanno richiesto di effettuare modifiche che non incidono sulle dimensioni quantitative delle dotazioni delle parti pubbliche già previste nella scheda.

Le modifiche si riferiscono esclusivamente nella variazione della linea di confine che divide la superficie fondiaria con la superficie per parcheggi (senza mutarne le quantità) allineandola alla viabilità frontistante e alla eliminazione degli allineamenti tra gli edifici. Quindi due aspetti di natura grafica che si possono valutare solo sugli elaborati grafici riguardanti *la disciplina del suolo* (Tavole P) e non sugli elaborati riguardanti *la fattibilità degli interventi* (Tavole F) e la capacità edificatoria delle aree di trasformazione (Tavole C), che rimangono invariate.

Oltre a queste due modifiche di natura grafica c'è ne una che riguarda la disciplina contenuta nella scheda norma. Infatti essendo gli attuatori dell'area di trasformazione disposti a realizzare la rotonda adiacente, identificata attualmente al co.46.3.5. *nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI"* (ESS7), la scheda relativa all'AT_P11 conterrà una nota aggiuntiva in cui vengono disciplinati i vari aspetti riguardanti l'impegno da parte degli attuatori alla realizzazione rotonda suddetta. (Pertanto sulle tavole la scheda norma viene allargata solo in termini di perimetro esterno non cambiando gli altri parametri).

Pur essendo tali modifiche incidenti sul disegno delle infrastrutture lungo via Ferrari o sul possibile mancato allineamento degli edifici su via Leopardi, la possibilità che venga realizzata la rotonda tra via Ferrari e via Leopardi da parte dei privati, oltre che ad una riduzione dei costi a carico delle casse comunali per la sua realizzazione e per l'acquisizione del terreno, consente il completamento (non solo degli interventi edilizi, ma anche delle infrastrutture) del margine a nord dell'area produttiva lungo via Leopardi.

Nel complesso, quindi, le modifiche effettuate all'area di trasformazione riportate nella presente Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico costituiscono una mera variazione degli aspetti che regolano l'attività urbanistica ed edilizia già disciplinati ovvero non prevedono nuovi impegni di suolo o aumenti della capacità edificatoria e/o insediativa e non effettuano rivisitazioni quantitative del dimensionamento del vigente Regolamento Urbanistico che incidano in modo sensibile sull'uso delle risorse essenziali del territorio.

In termini di impatti sull'ambiente le modifiche operate, vista la loro modesta consistenza, non potranno che essere le stesse valutate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010 ovvero che rispetto alle valutazioni effettuate al momento dell'approvazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico del 2010, le variazioni proposte risultano ininfluenti sulle risorse essenziali del territorio e non producono relazioni dirette o cumulative con problemi di ordine ambientale connessi ad aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici e il patrimonio culturale o rischi diretti per la salute umana.

Le modifiche effettuate, infine, non comportano impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale o abbiano natura transfrontaliera e non presentano caratteristiche tali da incidere negativamente su zone di pregio da un punto di vista naturalistico o del patrimonio culturale ovvero l'area di trasformazione di cui all'oggetto della presente Variante è collocata in una parte della città già interessata da un utilizzo intensivo del suolo.

Concludendo, quindi, **la presente Variante**, rispettando le procedure previste dall'art.57 sopra richiamato, **è finalizzata alla definizione degli spazi dedicati alle superfici fondiariae e a quelle relative agli spazi pubblici nella scheda norma denominata area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) disciplinata dal co.61.1.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico oltreché alla soppressione della scheda norma "nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7) disciplinata dal co.46.3.5. delle stesse NTA poiché inserita nell'area di trasformazione AT_P11 suddetta.**

Si ricorda, infine, che il percorso di formazione della suddetta Variante è stato sottoposto alla Conferenza dei servizi interna al Comune di Montevarchi del 23.02.2016 ai fini della verifica di compatibilità con i vari aspetti non ultimo quello prioritario dell'interesse pubblico, che si è espressa con parere favorevole a condizione.

Estratto delle NTA del RU – co.61.1.2 area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) – stato sovrapposto

U.T.O.E. - MONTEVARCHI

1. superficie territoriale (St): mq 8.815
2. superficie fondiaria (Sf): mq 6.618
3. superficie utile lorda (Slu): mq 3.085 - [it: mq/mq 0,35]
4. superficie utile lorda incrementata (Slu): mq -
5. superficie destinata a verde pubblico attrezzato e piazze (S/vp/r)
 - 5.1. verde pubblico: mq -
 - 5.2. piazza pavimentata: mq -
6. superficie destinata a parcheggi pubblici (S/pp/r) : mq 2.197
7. superficie destinata a strade e verde di arredo stradale (S/st/r)
 - 7.1. strada: mq -
 - 7.2. verde di arredo stradale: mq -
8. numero di piani (Np): n° 2
9. altezza massima (Hmax): mt 8
10. destinazioni d'uso prevalenti ed escluse: per la disciplina delle destinazioni d'uso vedi co.57.6.2. del presente regolamento.
11. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato
12. obiettivi di progetto: Completamento del margine a nord dell'area produttiva lungo via Leopardi rispettando l'allineamento esistente lungo via Natta e cercando di ricreare un rapporto armonico con il filo degli edifici esistenti lungo via Ferrari. Completamento del sistema dei parcheggi. Realizzazione, nei pressi della rotonda, di una ciclostazione comprendente, oltre alla rastrelliera per le bici, almeno una panchina con seduta coperta. Completamento della pista ciclabile lungo via Ferrari.
13. note: La superficie utile lorda può essere impiegata come sommatoria della slu utilizzata nell'hmax (8 m) a destinazione produttiva più 2 piani (al massimo) destinati ad altro uso.

13bis. note aggiuntive relative alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari: L'area di trasformazione è comprensiva di 2.045 mq corrispondente alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari. Tale superficie territoriale non esprime capacità edificatoria. La suddetta superficie territoriale relativa alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari e i dati relativi alla sua realizzazione non devono essere inseriti in alcun modo nelle verifiche di cui alla Del.C.C.n.45 del 27.04.2011 e successive modifiche ed integrazioni. Il terreno di proprietà privata ricadente all'interno della rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari identificato al Fg.1 part.602 deve essere ceduto all'atto della sottoscrizione della Convenzione urbanistica che disciplina gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione della presente scheda norma. Il terreno di proprietà privata ricadente all'interno della rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari identificato al Fg.1 part.604, già disciplinato dall'atto convenzionale sottoscritto in data 15.06.2001 Rep.Not.N.31475 N.di Racc.12095, è posto all'interno della presente area di trasformazione al solo fine di consentire la realizzazione della suddetta rotatoria agli attuatori della presente area di trasformazione ovvero non partecipa in alcun modo all'atto della sottoscrizione della Convenzione urbanistica che disciplina gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione della presente scheda norma. La rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari dovrà essere realizzata nei tempi e nei modi di cui alla convenzione urbanistica allegata variante n.22 del Regolamento Urbanistico del 2010 di modifica della presente area di trasformazione. Successivamente al collaudo della rotatoria, ai veicoli provenienti da via di Terranuova non sarà consentito la svolta a sinistra per accedere all'area di trasformazione. In ogni caso l'uscita dall'area di trasformazione non potrà avvenire su via Leopardi ossia potrà avvenire sul lato prospiciente via Ferrari.

14. infrastrutture a rete e raccolta dei rifiuti: Area interessata dal passaggio di elettrodotti ad alta tensione. Si dovranno, pertanto, rispettare le vigenti normative in materia di conduttori elettrici. È prescritto il raggiungimento dell'obiettivo di qualità in merito all'induzione magnetica ed alla portata in corrente in servizio normale dell'elettrodotto, secondo quanto specificato dalla legislazione vigente. All'interno del resede di pertinenza degli edifici dovrà essere predisposta un'area dedicata alla raccolta dei rifiuti urbani o ad essi assimilati.

15. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

15bis: fattibilità geomorfologica relative alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

16. fattibilità idraulica: Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. In caso di edificazione e urbanizzazione devono comunque essere individuati i necessari accorgimenti per limitare l'impermeabilizzazione del suolo, anche al fine di non gravare sul sistema fognario esistente.

16bis. fattibilità idraulica relative alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari: L'area di intervento è interessata in prossimità della rotatoria da una piccola fascia soggetta all'esondazione del Borro del Quercio indotta dal rigurgito del fiume Arno per eventi con $T_r=200$ anni e $T_p=18$ ore. Si prescrive che la rotatoria sia realizzata a 0.7 m rispetto al livello di esondazione che è pari a 137.82 m s.l.m. (quota di sicurezza pari a 138.52 m s.l.m.). Il recupero dei volumi sottratti all'esondazione, peraltro di modesta entità, andrà effettuato ampliando le canalette ai margini della rotatoria sul lato Arno, il lato cioè che viene lambito dalle esondazioni, il calcolo di tali volumi, perfezionato attraverso il rilievo di dettaglio dell'area, sarà sottoposto al parere degli enti competenti. Tale operazione dovrà essere effettuata obbligatoriamente in sede di rilascio del titolo abilitativo o di approvazione del progetto per l'esecuzione dell'opera.

17. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

17bis. fattibilità sismica relative alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

Estratto delle NTA del RU – art.46 i tracciati viari di completamento della rete stradale di fondovalle – stato sovrapposto

co.46.3.5-nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7)

1. superficie territoriale (St): mq 2.045

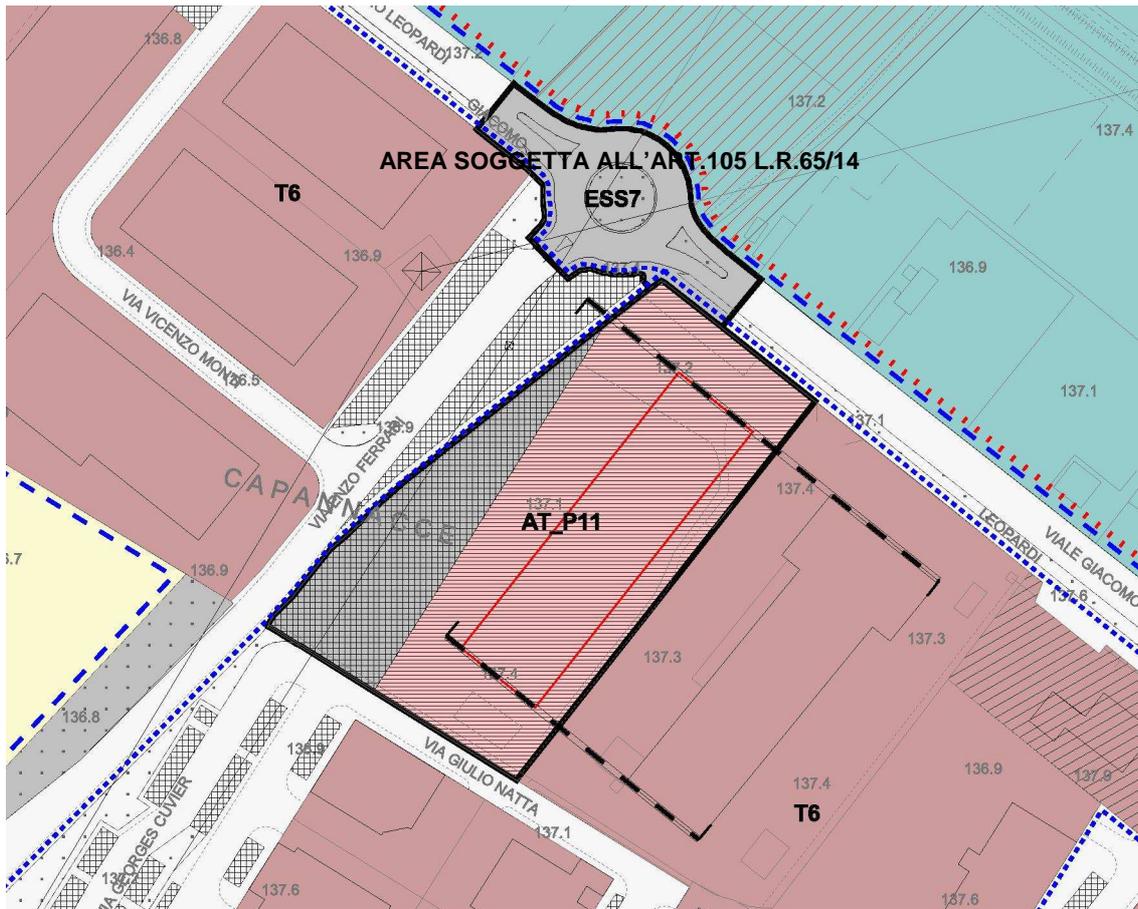
2. note:–

3. fattibilità geomorfologica: Dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

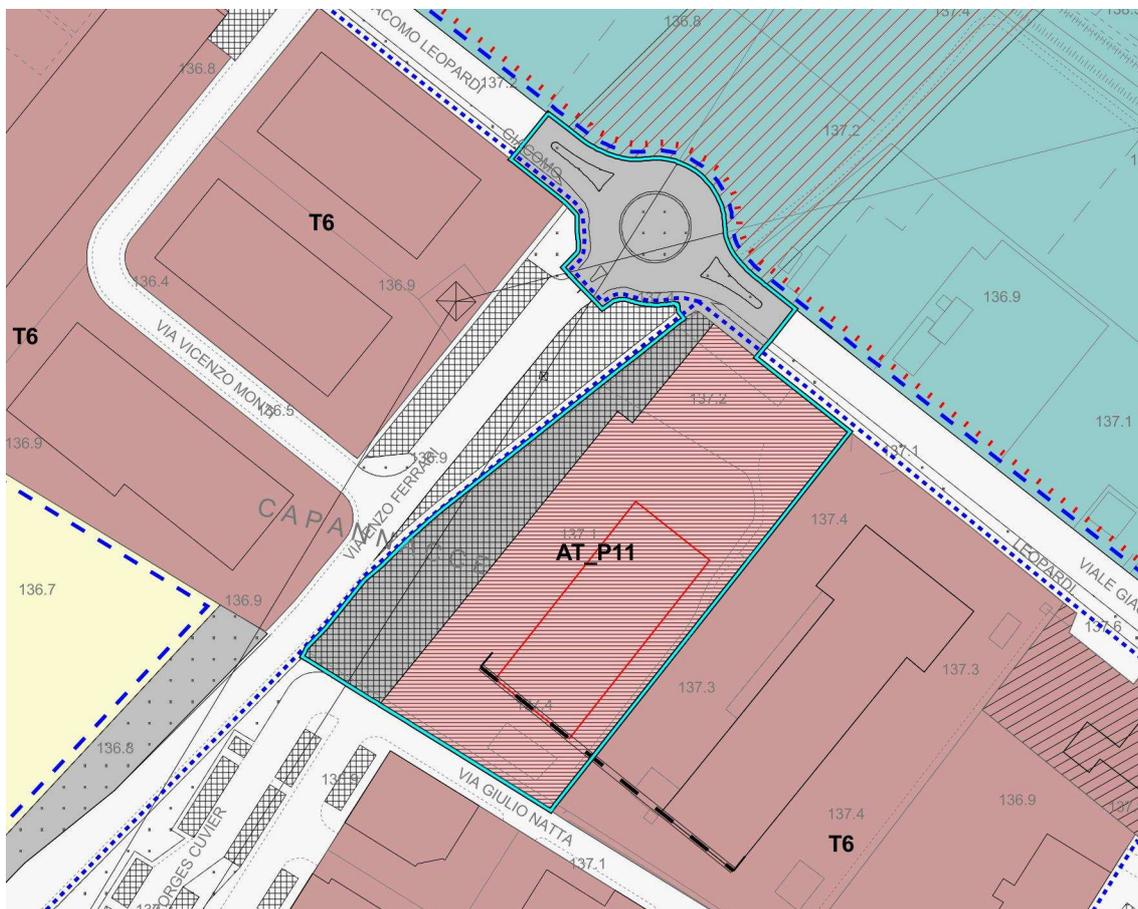
4. fattibilità idraulica: L'area di intervento è interessata in prossimità della rotatoria da una piccola fascia soggetta all'esondazione del Borro del Quercio indotta dal rigurgito del fiume Arno per eventi con $T_r=200$ anni e $T_p=18$ ore. Si prescrive che la rotatoria sia realizzata a 0.7 m rispetto al livello di esondazione che è pari a 137.82 m s.l.m. (quota di sicurezza pari a 138.52 m s.l.m.). Il recupero dei volumi sottratti all'esondazione, peraltro di modesta entità, andrà effettuato ampliando le canalette ai margini della rotatoria sul lato Arno, il lato cioè che viene lambito dalle esondazioni, il calcolo di tali volumi, perfezionato attraverso il rilievo di dettaglio dell'area, sarà sottoposto al parere degli enti competenti.

5. fattibilità sismica: Non è necessario impartire alcuna condizione specifica per la fattibilità per la fase attuativa.

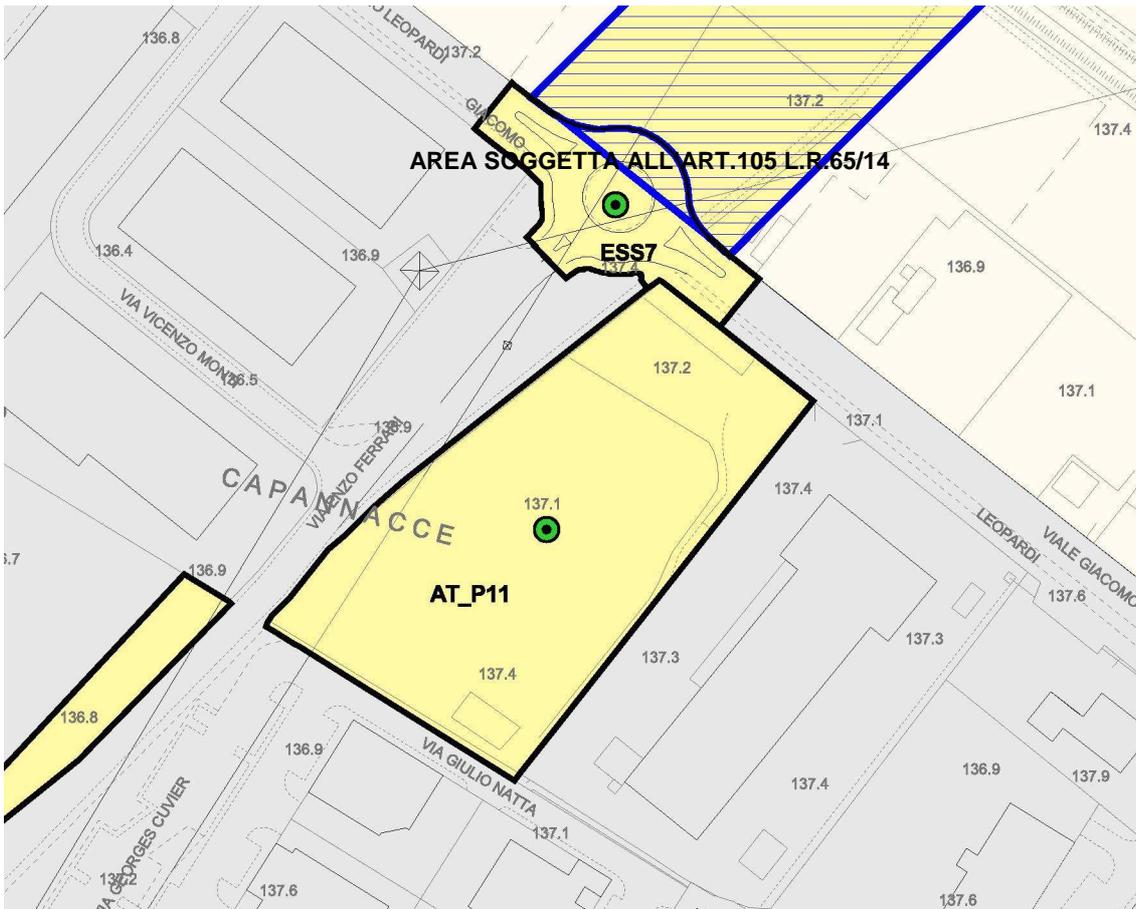
Tav. P1. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato attuale



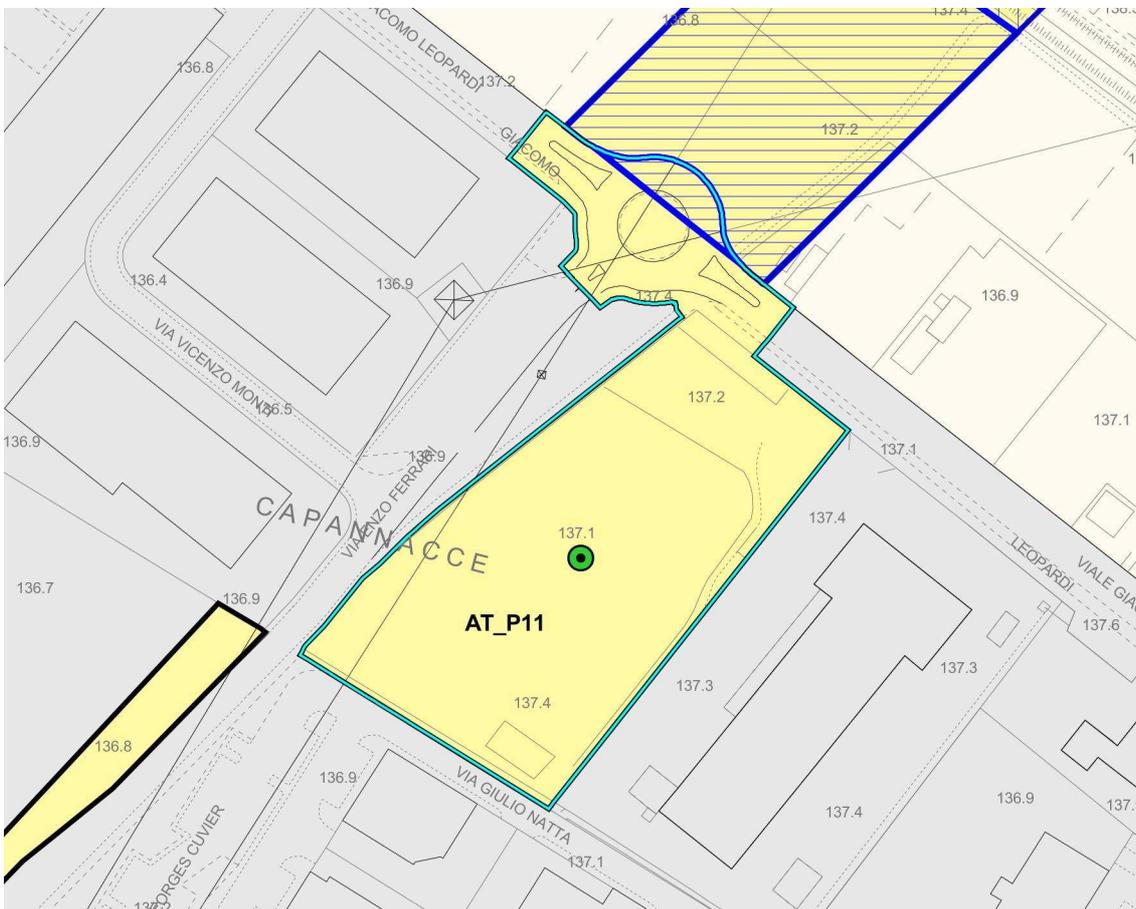
Tav. P1. La disciplina del suolo: la città e il sistema degli insediamenti (scala 1:2.000) – stato di progetto



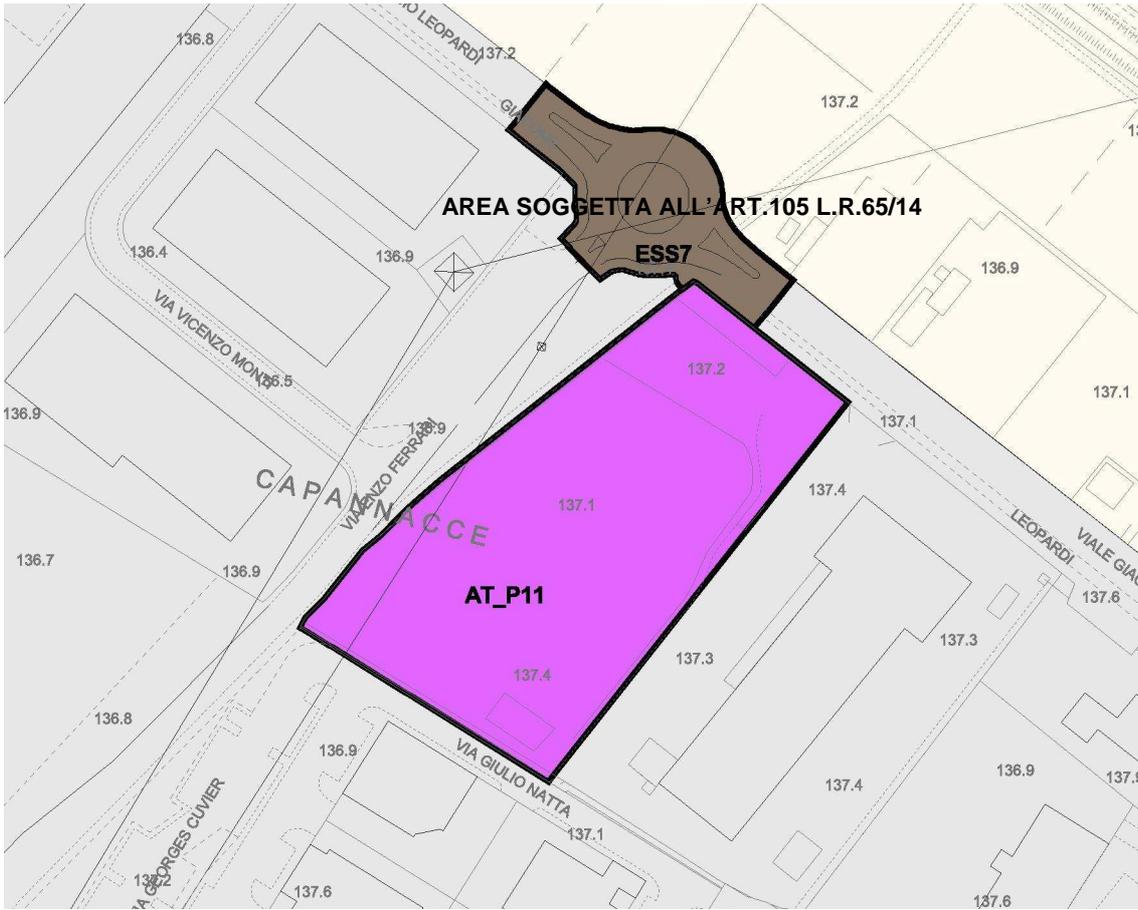
Tav. F1. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato attuale



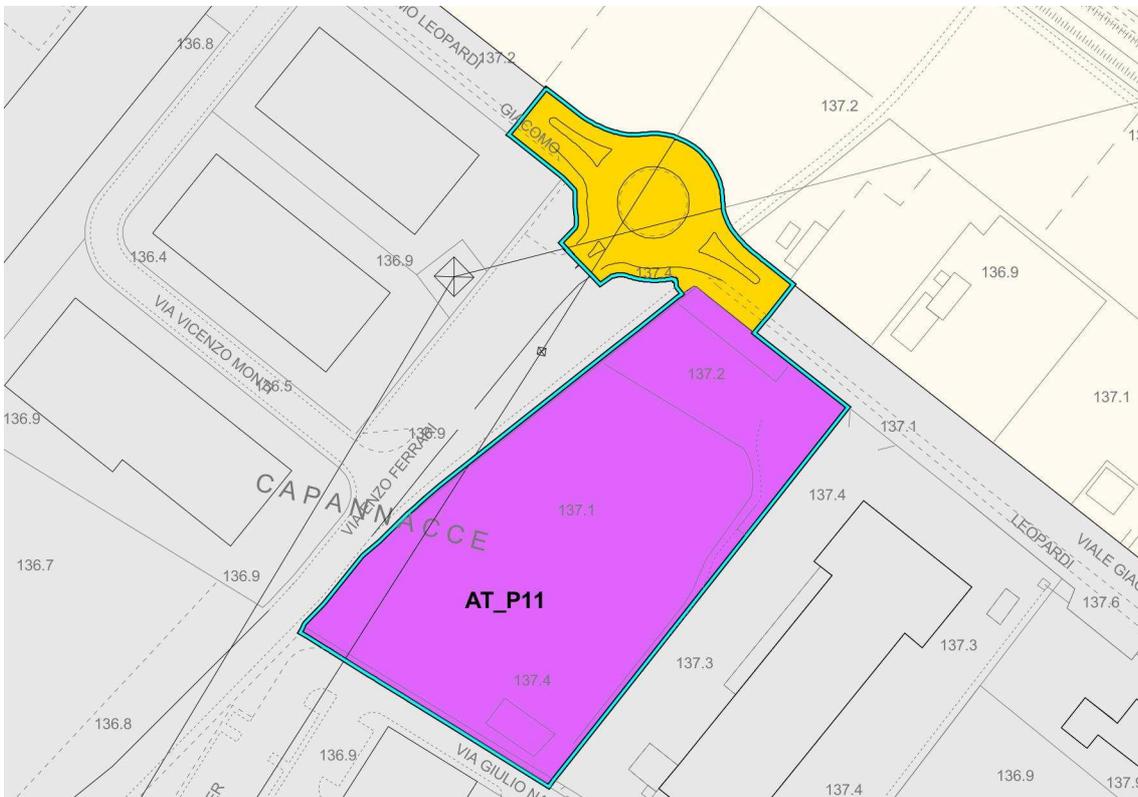
Tav. F1. La fattibilità degli interventi (scala 1:2.000) – stato di progetto



Tav. C1. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato attuale



Tav. C1. Capacità edificatoria delle aree di trasformazione e la perequazione urbanistica (scala 1:2.000) – stato di progetto



SCHEMA DI CONVENZIONE

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, AI FINI DELLA EDIFICAZIONE DELLA ZONA POSTA IN COMUNE DI MONTEVARCHI, SOTTOPOSTA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ALLA DISCIPLINA DELLA SCHEDA NORMA RELATIVA ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE "BURESTA" (AT_P11) COSÌ COME MODIFICATA DALLA VARIANTE N.22 ALLO STESSO STRUMENTO URBANSTICO

Repubblica Italiana

L'anno duemila....., il giorno del mese di in, dinanzi a me sono personalmente comparsi i signori:

A), nat... a il domiciliat... per la carica presso il Palazzo Comunale, quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente del Settore del Comune di Montevarchi, perciò in qualità di rappresentante legale del Comune, P.IVA: 00177290517, al presente atto legittimat... e nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché dall'art. 83 dello Statuto del Comune di Montevarchi con riferimento alle delibere del Consiglio Comunale

B) nat... a (.....) il e residente in, via, C.F., in qualità di della, con sede in, via, partita IVA

C) nat... a (.....) il e residente in, via, C.F., in qualità di della, con sede in, via, partita IVA

D) nat... a (.....) il e residente in, via, C.F., in qualità di della, con sede in, via, partita IVA

I componenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B), C), D),... saranno indicati come "la parte privata".

Le parti di cui in epigrafe hanno verificato, convenuto e pattuito quanto segue:

- sono di proprietà del Sigg.ri, gli immobili individuati catastalmente foglio n°....., mappale n°.....;

- sono di proprietà del Sigg.ri, gli immobili individuati catastalmente foglio n°....., mappale n°.....;
- sono di proprietà del Sigg.ri, gli immobili individuati catastalmente foglio n°....., mappale n°.....;

I comparenti dichiarano in premessa:

1) che la Variante Generale al Piano Strutturale è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.62 del 30.09.2010;

2) che la Variante Generale al Regolamento Urbanistico è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.62 del 30.09.2010;

3) che la Variante Generale al Regolamento Urbanistico prevede l'Area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) disciplinata dalla scheda norma di cui all'art.61.1.2. delle NTA [e il nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" \(ESS7\) disciplinato dalla scheda norma al co.46.3.5. delle stesse NTA;](#)

[4\) che una porzione del nuovo tracciato viario "ROTATORIA VIA LEOPARDI" \(ESS7\) \(identificato catastalmente al Fg.1 part.602 parte\) è sottoposto all'art.95, comma 11 e seguenti della L.R.65/2014 \(ex art.55, comma 5 e 6 della L.R.1/2005\) ovvero che tale previsione è decaduta dal 10.11.2015 rientrando, quindi, tra le aree di cui all'art.105 "aree non pianificate" \(ex art.63 della L.R.1/2005\) che necessiterebbero di una variante allo strumento urbanistico per la loro riconferma;](#)

[5\) in data 28.09.2015, atti prot.n.39644 e in data 12.01.2016, atti prot.n.1183, in data2015, atti prot.n....., il Sig. Giovanni Bizzarro nella sua qualità di Direttore del Consorzio Agrario di Siena ha presentato richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico al fine di poter variare la linea di confine che divide la superficie fondiaria con la superficie per parcheggi \(senza variazioni quantitative\) e di poter eliminare gli allineamenti tra gli edifici lungo via Leopardi e via Natta;](#)

[6\) che nella richiesta di cui al punto 5\) è stata manifestata la disponibilità da parte degli attori di realizzare l'infrastruttura viaria ricadente nella "ROTATORIA VIA LEOPARDI" \(ESS7\) disciplinata dal co.46.3.5. sopra richiamata;](#)

[7\) che a seguito della suddetta richiesta è stata predisposta, dall'U.O.A. Programmazione strategica e Pianificazione delle città e del territorio, la Variante \(n.22\) al Regolamento Urbanistico al fine di: allineare la linea di confine che divide la superficie fondiaria con la superficie per parcheggi \(senza mutarne le quantità\), rendendola parallela alla adiacente viabilità; di mantenere il solo allineamento tra gli edifici lungo via Natta; di prolungare la pista ciclabile lungo via Ferrari e di prevedere la realizzazione di una ciclostazione nell'area di parcheggio in adiacenza a via Leopardi, oltreché inserire nella stessa scheda norma l'obbligo, a carico degli attori dell'Area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" \(AT_P11\), della realizzazione della rotatoria](#)

tra via Leopardi e via Ferrari (già posta a carico dell'Amministrazione comunale nella disciplina vigente e denominata "ROTATORIA VIA LEOPARDI" (ESS7);

8) che la Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico è stata adottata dal Consiglio Comunale, ai sensi degli della L.R. 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione n..... del ed approvata dallo stesso con deliberazione n..... del ovvero pubblicati sul B.U.R.T. n..... del giorno in cui è entrata in vigore;

9) che al punto 13bis. "note aggiuntive relative alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari" della scheda norma per l'Area di trasformazione AT_P11 "CONSORZIO AGRARIO" così come modificata dalla Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico è riportata la seguente prescrizione: *L'area di trasformazione è comprensiva di 2.045 mq corrispondente alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari. Tale superficie territoriale non esprime capacità edificatoria. La suddetta superficie territoriale relativa alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari e i dati relativi alla sua realizzazione non devono essere inseriti in alcun modo nelle verifiche di cui alla Del.C.C.n.45 del 27.04.2011 e successive modifiche ed integrazioni. Il terreno di proprietà privata ricadente all'interno della rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari identificato al Fg.1 part.602 deve essere ceduto all'atto della sottoscrizione della Convenzione urbanistica che disciplina gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione della presente scheda norma. Il terreno di proprietà privata ricadente all'interno della rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari identificato al Fg.1 part.604, già disciplinato dall'atto convenzionale sottoscritto in data 15.06.2001 Rep.Not.N.31475 N.di Racc.12095, è posto all'interno della presente area di trasformazione al solo fine di consentire la realizzazione della suddetta rotatoria agli attuatori della presente area di trasformazione ovvero non partecipa in alcun modo all'atto della sottoscrizione della Convenzione urbanistica che disciplina gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione della presente scheda norma. La rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari dovrà essere realizzata nei tempi e nei modi di cui alla convenzione urbanistica allegata variante n.22 del Regolamento Urbanistico del 2010 di modifica della presente area di trasformazione. [...]*

10) che in data atti prot.n..... è stato presentato il PROGETTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI, prescritti nell'Area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) disciplinati dalla scheda norma di cui all'art.61.1.2. delle NTA così come modificata dalla Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico, a firma, con sede in

IN SOSTITUZIONE DEL PUNTO 10) SUDDETTO È POSSIBILE AVVALERSI DEL SEGUENTE PUNTO 10)

10) che in data atti prot.n..... è stato presentato il PROGETTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI, ed il PROGETTO DELLA ROTATORIA, prescritti nell'Area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" (AT_P11) disciplinati dalla scheda norma di cui all'art.61.1.2. delle NTA così come modificata dalla Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico, a firma, con sede in

11) che [nella scheda norma per l'Area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" \(AT P11\) così come modificata dalla Variante \(n.22\) al Regolamento Urbanistico](#) si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione indispensabili ad un corretto sviluppo dell'ambito oggetto dell'intervento che "dovranno essere obbligatoriamente realizzate dai soggetti dell'intervento" ai sensi dell'art.58.2.1 del vigente Regolamento Urbanistico e della L.R.65/2014;

12) che il "[PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE \(PARCHEGGI PUBBLICI oppure PARCHEGGI PUBBLICI + ROTATORIA\)](#)" è composto dai seguenti elaborati:

- relazione
-
- tavole;
-

13) che il "[PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE \(PARCHEGGI PUBBLICI oppure PARCHEGGI PUBBLICI + ROTATORIA\)](#)" è stato sottoposto all'esame della Conferenza dei Servizi in data, che ha espresso parere

14) che il [l'Area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" \(AT P11\)](#) prevede:

- la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - o parcheggi pubblici mq. [2.197](#);
 - o rotatoria mq. [2.045](#);

[15\) che oltre al "PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE \(PARCHEGGI PUBBLICI oppure PARCHEGGI PUBBLICI + ROTATORIA\)" suddetto, nella stessa occasione è stato presentato il progetto per la realizzazione di un edificio a destinazione produttiva per una Superficie utile lorda \(Slu\) pari a mq.](#)

16) che ai sensi dell'art.28 della L.1150/1942 "la parte privata" deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quelle destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, nonché le opere di urbanizzazione previste [dalla scheda norma di cui all'art.61.1.2. delle NTA così come modificata dalla Variante \(n.22\) al Regolamento Urbanistico](#);

17) che ai sensi della delibera del Consiglio Comunale n.104 del 23.11.2006, e successive modificazioni e integrazioni ([Del.C.C.n.45 del 27.04.2011 – Del.C.C.n.68 del 29.07.2011](#)), che disciplina i criteri per l'attuazione dell'art.28 della L.1150/1942, il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria è pari a €..... (.....). Il versamento di tale importo è stato effettuato presso la Tesoreria Comunale in data..... con bolletta n.;

[18\) che per il calcolo di cui alla delibera del Consiglio Comunale n.104 del 23.11.2006, e successive modificazioni e integrazioni \(Del.C.C.n.45 del 27.04.2011 – Del.C.C.n.68 del 29.07.2011\) non sono stati](#)

[utilizzati dati o quantità inerenti il terreno su cui insiste la rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari e il progetto relativo;](#)

19) che ai sensi dell'art.191 della L.R.65/2014, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste [dalla scheda norma di cui all'art.61.1.2. delle NTA così come modificata dalla Variante \(n.22\) al Regolamento Urbanistico](#), nonché l'allacciamento delle stesse a quelle esistenti, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, saranno realizzate a totale e completo carico della "parte privata", nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nella presente convenzione;

20) che gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, saranno versati al Comune, nei modi previsti dalle normative vigenti, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici;

21) che ai sensi dell'art.13 del vigente Regolamento Urbanistico la cessione della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione primaria in forma gratuita a favore del Comune avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione;

22) che la identificazione catastale delle aree per le opere di urbanizzazione primaria da cedersi, con il presente atto, a favore del Comune [relative al PROGETTO dei PARCHEGGI PUBBLICI e della ROTATORIA](#) è la seguente:

- gli immobili individuati catastalmente foglio n°... .., mappale n°.....;
- gli immobili individuati catastalmente foglio n°... .., mappale n°.....;
- gli immobili individuati catastalmente foglio n°... .., mappale n°.....;
- gli immobili individuati catastalmente foglio n°... .., mappale n°.....;

23) che con la sottoscrizione della presente convenzione, con la quale vengono cedute le suddette aree al Comune, si realizza anche la contestuale concessione in comodato d'uso, da parte del Comune concessionario, alla "parte privata", di dette aree, per la sola realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione;

24) che detta concessione in comodato d'uso da parte del Comune alla "parte privata" termina nel momento in cui le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione vengono prese in carico/ consegnate dal/ al Comune dall'avvenuto collaudo delle stesse;

25) che la "parte privata" in qualità di comodatario fino alla presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione è soggetta alle disposizioni di cui al Codice Civile;

26) che il Comune è da ritenersi esonerato da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi durante la fase dei lavori fino alla presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione;

27) che le opere di urbanizzazione previste dalla scheda norma di cui all'art.61.1.2. delle NTA così come modificata dalla Variante (n.22) al Regolamento Urbanistico da realizzare a cura della "parte privata" sono le seguenti:

- viabilità e parcheggi pubblici;
- pubblica illuminazione;
- segnaletica stradale;
- rete di smaltimento acque nere e bianche;
- rete idrica;
- rete distribuzione energia elettrica;
- rete distribuzione gas metano;
- canalizzazione telecomunicazioni;
- canalizzazione energia elettrica;
- allacciamenti delle infrastrutture previste a quelle esistenti;

28) che l'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dal Comune e previste nel "PROGETTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI", risulta come da computo metrico estimativo redatto ai sensi della Delibera della G.C.n.96 del 21.04.2005, pari ad €.
(.....);

29) che l'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dal Comune e previste nel "PROGETTO DELLA ROTATORIA", risulta come da computo metrico estimativo redatto ai sensi della Delibera della G.C.n.96 del 21.04.2005, pari ad €.
(.....);

29bis) che entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, la "parte privata" si impegna a ritirare il Permesso di Costruire del "PROGETTO DELLA ROTATORIA" approvato. Qualora tale condizione non si avveri il Comune subentra nella realizzazione dei relativi lavori utilizzando la polizza prestata a garanzia. In tal caso e sino all'avvenuto inizio dei lavori da parte del Comune, i lavori relativi all'edificio privato devono essere automaticamente sospesi.

29ter) che entro 360 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire del "PROGETTO DELLA ROTATORIA", l'infrastruttura dovrà essere collaudata (l'esito positivo del collaudo consente la restituzione della polizza fideiussoria prestata a garanzia) salvo la percentuale del% che rimane a garanzia di vizi occulti per anni dalla data del collaudo.

IN SOSTITUZIONE DEI PUNTI DA 29) A 29ter) SUDETTI È POSSIBILE AVVALERSI DEI SEGUENTI PUNTI DA 29) A 29quater)

29) che l'importo presunto per la redazione del "PROGETTO DELLA ROTATORIA", risulta pari ad €. (.....) come da determinazione di approvazione dell'esito della Conferenza dei Servizi interna n..... del

29bis) che entro 180 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, la “parte privata” si impegna a presentare la richiesta di Permesso di Costruire del “PROGETTO DELLA ROTATORIA” completa di tutti gli elaborati individuati dalla normativa nazionale vigente per la progettazione esecutiva di un’opera di viabilità pubblica. Qualora tale condizione non si avveri:

1) il Comune subentra nella progettazione della rotatoria ricorrendo anche ad incarichi esterni utilizzando la polizza prestata a garanzia all’atto della sottoscrizione della presente Convenzione per la copertura economica del corrispettivo, di importo equivalente al costo presunto del progetto verificato ai sensi di legge (maggiorato del 40%);

2) la “parte privata”:

- entro 30 giorni dalla redazione del progetto della rotatoria da parte del Comune inoltra polizza fidejussoria relativa al costo di realizzazione (maggiorato del 40%) della stessa rotatoria;

- entro 90 giorni dall’approvazione del progetto della rotatoria da parte del Comune inizia i relativi lavori ovvero entro 120 giorni, dalla medesima data di approvazione del progetto, viene sostituita dal Comune che realizza l’opera utilizzando la polizza prestata a garanzia.

Il mancato adempimento degli obblighi indicati nel presente punto da “parte privata” comporta l’obbligo dell’automatica sospensione dei lavori relativi all’edificio privato sino a successivo provvedimento motivato da parte del Comune che attesta la garanzia del raggiungimento degli obblighi convenzionali in sostituzione alla “parte privata” con l’avvenuta escussione della polizza fidejussoria.

29ter) che il Permesso di Costruire del “PROGETTO DELLA ROTATORIA” dovrà contenere anche la polizza fidejussoria relativa al costo di realizzazione (maggiorato del 40%) della stessa rotatoria. Il mancato adempimento degli obblighi indicati nel presente punto da “parte privata” comporta l’obbligo dell’automatica sospensione dei lavori relativi all’edificio privato sino a successivo provvedimento motivato da parte del Comune che attesta la garanzia del raggiungimento degli obblighi convenzionali in sostituzione alla “parte privata” con l’avvenuto deposito da “parte privata” della polizza fidejussoria.

29quater) che entro 360 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire del “PROGETTO DELLA ROTATORIA”, l’infrastruttura dovrà essere collaudata (l’esito positivo del collaudo consente la restituzione della polizza fidejussoria prestata a garanzia) salvo la percentuale del% che rimane a garanzia di vizi occulti per anni dalla data del collaudo.

30) che al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le stesse dovranno essere contabilizzate dalla Direzione dei Lavori secondo le norme di cui al D.P.R.207/2010 e al D.Lgs.163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;

31) che le opere di urbanizzazione primaria, previste dal “PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PARCHEGGI PUBBLICI oppure PARCHEGGI PUBBLICI + ROTATORIA)” approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate;

32) che nel caso in cui l’importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal “PROGETTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI” approvato, risultante dalla contabilità finale, sia

inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

33) che nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel "[PROGETTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI](#)" approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata;

Quanto sopra premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

- il Comune di Montevarchi, e per esso il suo legale rappresentante, autorizza "la parte privata" all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal "[PROGETTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI](#)" approvato, necessarie per la successiva edificazione, a scapito degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso;
- [il Comune di Montevarchi, e per esso il suo legale rappresentante, autorizza "la parte privata" all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari previste nell'Area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" \(AT_P11\) così come modificata dalla Variante \(n.22\) al Regolamento Urbanistico;](#)
- "la parte privata" si impegna, per se, successori ed aventi causa:
 - o alle esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel "[PROGETTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI](#)" approvato, necessarie per la successiva edificazione, a scapito degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso, alla loro completa realizzazione e al loro funzionamento qualunque sia l'importo;
 - o [alle esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari previste nell'Area di trasformazione "CONSORZIO AGRARIO" \(AT_P11\) così come modificata dalla Variante \(n.22\) al Regolamento Urbanistico;](#)
 - o alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nei modi previsti, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici;
- le opere di urbanizzazione primaria, oggetto della presente convenzione, sono evidenziate con campitura ".....", nella planimetria allegata alla stessa sotto la lettera ".....";

Inoltre i signori si impegnano, per se, successori ed aventi causa, a quanto di seguito stabilito.

ART. 1 termini di validità

Fermo restando che la cessione in proprietà delle aree, come in appresso stipula, non è pattuita a tempo determinato, la disciplina della presente convenzione, riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli interventi edificatori, decorre dalla data di pubblicazione [sul B.U.R.T. n..... del giorno in cui è entrata in vigore la Variante \(n.22\) al Regolamento Urbanistico](#) che ha approvato il presente schema di convenzione e cessa entro cinque anni dalla stessa.

ART. 2 cessione e trasferimento al Comune delle aree destinate a sede delle opere di urbanizzazione

La "parte privata" cede e trasferisce – senza corrispettivo, poiché trattasi di cessione realizzata nell'ambito ed a causa dell'intervento edificatorio suddetto – al Comune, il quale accetta e acquista, l'intera e piena proprietà delle aree destinate a sede delle opere di urbanizzazione ([PARCHEGGI E ROTATORIA](#)), e precisamente:

- gli immobili individuati catastalmente foglio n°... .., mappale n°
- gli immobili individuati catastalmente foglio n°... .., mappale n°
-

A tal fine, la "parte privata" allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data, il quale dichiara che i terreni in oggetto sopra descritti hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica e che dalla data suddetta e fino ad oggi non sono intervenute modifiche dei relativi strumenti urbanistici.

Il Comune divenuto in ordine al presente atto della intera e piena proprietà della suddette aree, concede contestualmente in comodato d'uso alla "parte privata", la quale accetta, le aree stesse, da aversi qui per riportate e trascritte in tutti i loro elementi identificativi, per la sola realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione e con precisazione che:

- la "parte privata" in qualità di comodatario, fino alla presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione, è soggetta alle disposizioni di cui al Codice Civile;
- il Comune è da ritenersi esonerato da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi durante la fase dei lavori fino alla presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione.

ART. 3 definizione delle opere da realizzare e prese in carico dal Comune

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal "[PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE](#)" approvato, contraddistinte con campitura ".....", nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "....." per una superficie pari a:

- parcheggi pubblici mq. [2.197](#);
- rotatoria mq. [2.045](#);

una volta ultimate e collaudate, dovranno essere cedute al Comune gratuitamente.

ART. 4 titolo abilitativo, modalità di attuazione e tempi di realizzazione delle opere e degli interventi edificatori

Verranno rilasciati distinti permessi di costruire, per le opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione degli edifici ovvero un unico permesso di costruire che comprenda sia le opere di urbanizzazione primaria che la realizzazione degli edifici.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate secondo gli elaborati grafici allegati al progetto approvato, firmati per accettazione dalla ditta esecutrice dei lavori e dalla Direzione dei Lavori, secondo le modalità di cui allo schema di convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate contestualmente agli edifici.

[La documentazione di fine lavori dell'edificio privato, di cui alla L.R. 65/14, art.149, può essere presentata al Comune solo dopo la presentazione da parte del soggetto attuatore della polizza fideiussoria relativa al costo di realizzazione \(maggiorato del 40%\) della rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari.](#)

Il deposito dell'agibilità dell'edificio sarà consentito esclusivamente al collaudo dei parcheggi pubblici disciplinati dalla presente convenzione.

Qualora i lavori relativi alla rotatoria tra via Leopardi e via Ferrari non vengano ultimati nel termine di cui al punto 29ter) (o 29quater), la "parte privata" si obbliga a presentare, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine per la fine dei lavori sopra richiamato la domanda per il rilascio di un nuovo permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione non ultimate. In tale permesso di costruire il Comune prescrive il nuovo termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori di completamento della rotatoria. In caso di inutile decorrenza del termine dei 30 (trenta) giorno sopra detto per la presentazione della domanda, il Comune notifica alla "parte privata", a mezzo di lettera raccomandata A/R, diffida non rinnovabile alla presentazione, entro e non oltre i 15 (quindici) giorni dalla notifica, di domanda di permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione. In caso di inutile decorrenza di quest'ultimo termine assegnato con la diffida, l'Amministrazione si sostituirà alla "parte privata", nel completamento delle opere, previa escussione della polizza fideiussoria prestata a garanzia dell'opera.

ART. 5 disposizioni per il cantiere

Durante l'esecuzione delle opere, l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri. In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile dovrà essere installato a cura degli interessati, cartello segnaletico indicante gli estremi del permesso di costruire, il nominativo dei proprietari, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, ed ogni altro soggetto che intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione delle opere della presente convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori, si dovrà produrre una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).

Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera, e a quelli dovuti al traffico indotto ed alla viabilità di cantiere.

Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.

In fase di cantierizzazione si dovrà comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.

Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare regolare istanza a questa Amministrazione, prima dell'inizio dei lavori.

ART. 6 criteri per la nomina del collaudatore delle opere

“La parte privata” dovrà comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, contestualmente il dirigente del Settore provvederà a nominare un collaudatore in corso d’opera individuato fra i tecnici dell’ente. Saranno posti a carico della “parte privata” gli oneri del collaudatore in corso d’opera ai sensi dell’art.92 del D.Lgs.163/2006 e smi e secondo le modalità stabilite dall’apposito Regolamento Comunale. L’importo relativo sarà corrisposto mediante pagamento presso la Tesoreria Comunale entro 15 giorni dalla richiesta scritta dell’Amministrazione.

ART. 7 il collaudo delle opere: modalità e documenti obbligatori

I collaudatori nominati ai sensi dell’art.6 dovranno effettuare le verifiche in corso d’opera e il controllo degli atti contabili redatti dal direttore dei lavori secondo le modalità previste nel capitolato allegato al contratto.

Una volta ultimati i lavori la direzione dei lavori dovrà trasmettere ai collaudatori i seguenti documenti:

- relazione dettagliata sulle opere realizzate;
- dichiarazione di conformità delle stesse con quelle previste dal progetto approvato;
- certificazione attestante che i materiali usati e le opere realizzate sono conformi alle normative vigenti in materia;
- certificato di collaudo delle opere in C.A. eventualmente previste
- certificato di collaudo degli impianti tecnologici.

La Direzione dei Lavori dovrà assumere formalmente ogni responsabilità civile e penale riguardo alla veridicità della relazione dettagliata e della dichiarazione di conformità.

I collaudatori dovranno effettuare il collaudo tecnico-amministrativo e redigere il relativo certificato di collaudo.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

ART. 8 contabilità finale e conguaglio

Le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate.

Nel caso in cui l’importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell’importo eccedente, da versare secondo le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione.

Nel caso in cui l’importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, l’importo eccedente sarà ad esclusivo carico della “parte privata”.

ART. 9 la presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione dal Comune

Successivamente all’esito positivo del collaudo la presa in carico/ consegna delle opere di urbanizzazione primaria avverrà con determinazione dirigenziale del Settore

ART. 10 manutenzione delle opere di urbanizzazione dopo l'avvenuto collaudo e cessione delle opere

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere viene trasferito a carico del Comune dopo l'avvenuta presa in carico gratuita delle opere di urbanizzazione primaria nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere dovranno comunque essere coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art.1669 Cod.Civ.).

ART. 11 garanzie per la perfetta e completa esecuzione delle opere

"La parte privata", per la perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (PARCHEGGIO + ROTATORIA) previste dal progetto approvato, prestano garanzia mediante polizza fidejussoria emessa in data dalla, con polizza n....., dell'importo di €..... (.....).

Il suddetto importo corrisponde all'importo previsto nel computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato, maggiorato del 40% (quarantapercento).

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo della garanzia fidejussoria versata non garantisca la completa ultimazione delle stesse, l'Amministrazione comunale può richiedere l'integrazione della polizza fidejussoria valutata sulla base dei costi aggiornati.

Le parti danno atto che nel predetto contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a prima richiesta del Comune e rimossa ogni eccezione o riserva, con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1944 del Codice Civile.

La polizza fidejussoria potrà essere totalmente svincolata soltanto ad avvenuta cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le modalità indicate all'art.... del presente atto.

IN SOSTITUZIONE DELL'ART.11 SUDDETTO È POSSIBILE AVVALERSI DEL SEGUENTE ART.11

ART. 11 garanzie per la perfetta e completa esecuzione delle opere

"La parte privata", per la perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (PARCHEGGIO) previste dal progetto approvato, presta garanzia mediante polizza fidejussoria emessa in data dalla, con polizza n....., dell'importo di €..... (.....).

Il suddetto importo corrisponde all'importo previsto nel computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato, maggiorato del 40% (quarantapercento).

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo della garanzia fidejussoria versata non garantisca la completa ultimazione delle stesse, l'Amministrazione comunale può richiedere l'integrazione della polizza fidejussoria valutata sulla base dei costi aggiornati.

Le parti danno atto che nel predetto contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a prima richiesta del Comune e rimossa ogni eccezione o riserva, con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1944 del Codice Civile.

La polizza fidejussoria potrà essere totalmente svincolata soltanto ad avvenuta cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria (PARCHEGGIO), secondo le modalità indicate all'art.7 del presente atto.

“La parte privata”, per la redazione del “PROGETTO DELLA ROTATORIA”, presta garanzia mediante polizza fidejussoria emessa in data dalla, con polizza n....., dell’importo di €..... (.....). Al rilascio del Permesso di Costruire relativo al “PROGETTO DELLA ROTATORIA”, la polizza per la redazione di tale progetto viene totalmente svincolata e sostituita con un’altra polizza corrispondente all’importo previsto nel computo metrico estimativo per l’esecuzione della rotatoria prevista nel progetto approvato, maggiorato del 40% (quarantapercento). Il mancato adempimento degli obblighi indicati nel presente articolo da “parte privata” comporta l’obbligo dell’automatica sospensione dei lavori relativi all’edificio privato sino a successivo provvedimento motivato da parte del Comune che attesta la garanzia del raggiungimento degli obblighi convenzionali in sostituzione alla “parte privata” con l’avvenuto deposito da “parte privata” della polizza fidejussoria.

ART. 13 impegni del Comune

Il Comune si impegna ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal “PROGETTO” approvato o ad esso correlati, nel rispetto della normativa vigente.

ART. 14 spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nessuna esclusa ed eccettuata, nonché quelle relative al rogito di cessione delle aree al Comune, registrazione, trascrizione, ecc., sono assunte dalla “parte privata”.

ART. 15 disposizioni finali

I Si.ri..... si impegnano ad eseguire, altresì, a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi i Piani di Investigazione Ambientale, ove richiesto, e le eventuali operazioni di bonifica ambientale, di messa in sicurezza idraulica, le indagini per la individuazione di ordigni bellici e le eventuali conseguenti operazioni di disattivazione, nonché le eventuali indagini e bonifiche relative alla presenza di reperti archeologici”.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, ancorché non ultimate, sono assoggettate all’allacciamento di analoghi servizi quanto ciò sia ritenuto necessario ed opportuno ad insindacabile giudizio dell’Amministrazione comunale.

Nel caso che “la parte privata” o aventi causa non abbiano provveduto nel termine previsto dal permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie ovvero nei termini previsti dalla presente convenzione, alla completa ultimazione delle opere, l’Amministrazione comunale, previa intimazione con assegnazione del termine di due mesi, ha la piena facoltà di sostituirsi ai proprietari stessi alla esecuzione delle opere mancanti, avvalendosi della polizza fidejussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei proprietari e con il pieno diritto di adire a vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

Gli aventi causa delle proprietà richiedenti, a qualunque titolo, dovranno, entro sei mesi dal trasferimento della proprietà, rendere edotta l’Amministrazione comunale, indicando il proprio domicilio. Qualora il passaggio di proprietà avvenga “inter vivos” tale obbligo spetterà anche all’alienante.

Per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione, viene richiesta espressamente l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla L.666/1943 oltre l'applicazione di eventuali più favorevoli benefici.

Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni sopradescritte ed assunte dai signori, dichiarando che dopo la produzione al Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della parte richiedente, verrà rilasciato il permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie, e dato inizio ai lavori previsti per l'attuazione della zona oggetto dell'intervento.

La presente convenzione si intende rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto ai quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne sia dalla "parte privata" che dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e con l'obbligo da parte dei proprietari della aree oggetto dell'intervento, di risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto non solo con riferimento alla cessione gratuita delle aree destinate a sede delle opere di urbanizzazione al Comune quale sopra convenuta, ma anche con riferimento a tutte le aree indicate nel preambolo del presente atto.