

COMUNE DI REGGELLO

(Provincia di Firenze)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA FRA IL COMUNE DI REGGELLO IL SIG. GONNELLI PIERO, IN QUALITA' DI COMPROPRIETARIO E DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLE SOC. "GONNELLI 1585 SRL" E "GIORGIO GONNELLI SRL", IL SIG. GONNELLI GUIDO ALBERTO IN QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. "IMMOBILIARE MEARINO DI GUIDO ALBERTO GONNELLI & C. SAS" E LA SIG.A GONNELLI DANIELA, PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE - COMPARTO "PRI-11" - POSTO IN FRAZIONE CASCIA.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 201.... (duemila.....) il giorno (.....) del mese di, avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor, Notaio in, con studio in Via n. iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di,

SI COSTITUISCONO

da una parte - A):

- il "COMUNE DI REGGELLO", con sede legale in Reggello, Piazza F. D. Roosevelt n. 1, Codice Fiscale: 01421240480, legalmente rappresentato dall'arch. nato a il giorno e residente in Via , domiciliato come sopra, nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Reggello, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, legittimato alla firma del presente atto in virtù del Decreto Sindacale n. del giorno ai sensi dell'art. 50, comma 10, del citato D. Lgs. n. 267 del 2000, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

dall'altra parte - B):

- la società "GONNELLI 1585 S.R.L.", con sede in Reggello - Cascia, Via E. De Nicola n. 41, capitale sociale € 90.000,00 (euro novantamila/00), iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Firenze con il di P. IVA: 05947310487, nonché al R.E.A. con il n. 588151, legalmente rappresentata dal signor Gonnelli Piero, nato a Reggello il giorno 02 febbraio 1948 e residente in Reggello - Cascia, via E. De Nicola n. 41, Codice Fiscale: GNNPRI48B02H222Q, domiciliata

per la carica come sopra e a quest'atto autorizzata in virtù dei poteri alla medesima conferiti dal vigente statuto sociale;

- la società "GIORGIO GONNELLI S.R.L.", con sede in Reggello - Cascia, Via E. De Nicola n. 41, capitale sociale € 93.000 (euro novantatremila/00), iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Firenze con il numero di Codice Fiscale: 01709480543, nonché al R.E.A. con il n. 449545, legalmente rappresentata dal signor Gonnelli Piero, nato a Reggello il giorno 02 febbraio 1948 e residente in Reggello - Cascia, via E. De Nicola n. 41, Codice Fiscale: GNNPRI48B02H222Q, domiciliata per la carica come sopra e a quest'atto autorizzata in virtù dei poteri alla medesima conferiti dal vigente statuto sociale;
- il sig. Gonnelli Piero nato a Reggello il giorno 02 febbraio 1948 e residente in Reggello - Cascia, via E. De Nicola n. 41, Codice Fiscale: GNNPRI48B02H222Q;
- la sig.ra Gonnelli Daniela nata a Reggello il 29 aprile 1946 e residente in Reggello - Cascia, via E. De Nicola n 25/c Codice Fiscale GNNCNL46D69H222U;
- la società "IMMOBILARE MEARINO DI GUIDO ALBERTO GONNELLI & C S.A.S", con sede in Firenze, Viale Mazzini, iscritta nella Sezione Ordinaria del Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Firenze con il numero di Codice Fiscale: 04687940488, nonché al R.E.A. con il n. 470261, legalmente rappresentata dal signor Gonnelli Guido Alberto, nato a Firenze il giorno 31 ottobre 1970 e residente in Reggello via San Giovenale Codice Fiscale: GNNGLB70R31D612H, domiciliata per la carica come sopra e a quest'atto autorizzata in virtù dei poteri alla medesima conferiti dal vigente statuto sociale

I componenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, rinunciano espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza di 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) saranno indicati come "proponente".

PREMESSO

- che con Decreto Presidente della Giunta Regionale Toscana n.269 del 23/09/1997 è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di Reggello;
- che con Delibera C. C. n. 40 del 07/05/1998 (esecutiva il 20/05/1998) è stato approvato il Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello (1° RUC);

- che con Delibera C. C. n. 75 del 27/06/2000 è stata definitivamente approvata una prima variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello;
- che con Delibera C. C. n. 92 del 30/11/2006 è stata definitivamente approvata una seconda variante generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Reggello (2° RUC);
- che alcune previsioni del Regolamento Urbanistico vigente sono decadute in data 03/01/2012, essendo trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del 2° RUC,
- che il Sig. Gonnelli Piero in qualità di comproprietario ed in rappresentanza delle società "GONNELLI 1585 S.R.L." e "GIORGIO GONNELLI S.R.L.." ha presentato in data 27/12/2012 - prot. 25563 istanza di riconferma delle previsioni decadute del Regolamento Urbanistico;
- che il Sig. Gonnelli Piero in qualità di comproprietario ed in rappresentanza delle società "GONNELLI 1585 S.R.L." e "GIORGIO GONNELLI S.R.L.." con istanza del 04/06/2014 – prot. 10899, ha presentato il progetto di attuazione del Comparto "PRI-11" posto in fraz. Cascia, insistente su un'area avente una superficie complessiva di mq. **14.753,84** così distribuiti al N.C.T. del Comune di Reggello:

OPERE URBANIZZAZIONE COMPARTO "PRI-11" – TRATTA "A"

FOGLIO	PARTICELLA	PRORIETA'	DIRITTO SUPERFICIE
71	1903	COMUNE REGGELLO	
71	2017	GONNELLI 1585 SRL.	
71	2014	GONNELLI 1585 SRL.	
71	512	IMMOBILIARE MEARINO	
71	2041	GONNELLI 1585 SRL.	
71	1522	GONNELLI 1585 SRL.	
71	1775	GONNELLI DANIELA	
71	2018	GONNELLI 1585 SRL.	

OPERE URBANIZZAZIONE COMPARTO "PRI-11" – TRATTA "VIA P. DELLA FRANCESCA"

FOGLIO	PARTICELLA	PRORIETA'	DIRITTO SUPERFICIE
71	1524	COMUNE REGGELLO	
71	1643	COMUNE REGGELLO	
71	1645	COMUNE REGGELLO	
71	1647	COMUNE REGGELLO	

OPERE URBANIZZAZIONE COMPARTO "PRI-11" – TRATTA "B"

FOGLIO	PARTICELLA	PRORIETA'	DIRITTO SUPERFICIE
71	1973	GONNELLI 1585 SRL.	
71	1977	GONNELLI 1585 SRL.	
71	1975	GIORGIO GONNELLI SRL.	GONNELLI 1585 SRL.
71	1978	GONNELLI 1585 SRL.	
71	1982	GONNELLI 1585 SRL.	
71	1974	GONNELLI 1585 SRL.	
71	1980	GONNELLI 1585 SRL.	
71	1972	GONNELLI PIERO	

LOTTO PRODUTTIVO "PRI-11"

FOGLIO	PARTICELLA	PRORIETA'	DIRITTO SUPERFICIE
71	1864	GIORGIO GONNELLI SRL.	
71	1975	GIORGIO GONNELLI SRL.	GONNELLI 1585 SRL.
71	1735	GIORGIO GONNELLI SRL.	GONNELLI 1585 SRL.
71	2065	GIORGIO GONNELLI SRL.	GONNELLI 1585 SRL.
71	1142	GIORGIO GONNELLI SRL.	

71	1227	GIORGIO GONNELLI SRL.	
----	------	-----------------------	--

LOTTO RESIDENZIALE "PRI-11"

FOGLIO	PARTICELLA	PRORIETA'	DIRITTO SUPERFICIE
71	1972	GONNELLI PIERO	

- che il progetto di Piano Attuativo di cui trattasi, redatto e firmato dal Tecnico progettista Dott. Ing. Renzi Lorenzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze, al n. 5949 – Cod. Fisc. RNZLNZ79L01D583F, è costituito di numero 40 elaborati tecnici, e precisamente:

- Elaborato 1 - Relazione tecnico descrittiva e standard urbanistici;
- Elaborato 2 – Corografia, documentazione Fotografica e inserimento urbanistico;
- Elaborato 3 – Planimetria stato attuale;
- Elaborato 4 – Calcolo superfici edifici esistenti;
- Elaborato 5 – Criticità stato attuale, risoluzione criticità stato di progetto;
- Elaborato 6 – Piano particellare e elenco particelle;
- Elaborato 7 – Visure Catastali;
- Elaborato 8 – Planimetria generale di progetto e sezioni tipo;
- Elaborato 9 – Aree da cedere e suddivisione lotti;
- Elaborato 10 – Profili longitudinali: strada in progetto e adeguamento strada di Santa Tea;
- Elaborato 11 – Schema di tracciamento e verifica del tracciato;
- Elaborato 12 – Sezioni trasversali e sezioni strada di Santa Tea;
- Elaborato 13 – Planimetria segnaletica verticale e verifiche di visibilità;
- Elaborato 14 – Relazione idraulica;
- Elaborato 15 – Planimetria generale idraulica, profili;
- Elaborato 16 – Computo metrico estimativo: opere di urbanizzazione interne al Comparto;
- Elaborato 17 - Computo metrico estimativo: monetizzazione parcheggi;
- Elaborato 18 – Verifica scomputo Urb. Primaria;
- Elaborato 19 – Schema di convenzione;
- Elaborato 20 – Fascicolo Pareri: Telecom – ENEL – Publiacqua – Toscana Energia;
- Elaborato 21 – Relazione tecnico descrittiva – Lotto produttivo;
- Elaborato 22 – Planimetria generale pianta copertura, inquadramento dell'area;
- Elaborato 23 - Pianta nuovo edificio;
- Elaborato 24 – Prospetti e sezioni;
- Elaborato 25 – Sezioni ambientali;
- Elaborato 26 – Verifiche;
- Elaborato 27 – Progetto di massima edificio in sostituzione esistente;
- Elaborato 28 – Essenze e mitigazioni ambientali;
- Elaborato 29 – Calcolo superfici e volume;
- Elaborato 30 – Planimetria residenziale, piante, prospetti, sezioni e verifiche;
- Elaborato 31 – Calcolo volume e SUL e verifica sup. permeabile;
- Elaborato 32 – Relazione geologica-tecnica;
- Elaborato 33 – Relazione Impianto illuminazione pubblica;
- Elaborato 34 – Progetto illuminazione pubblica - planimetria punti luce e linee;
- Elaborato 35 – Progetto illuminazione pubblica - verifica illuminotecnica;
- Elaborato 36 – Disciplinare - Prescrizioni tecnico-esecutive;
- Elaborato 37 – Delega Gonnelli Piero altri compartisti;
- Elaborato 38 – Piano di Sviluppo Aziendale e dell'occupazione;
- Elaborato 39 – Fascicolo opere fuori Comparto;
- Elaborato 40 – Fascicolo classamento strada vicinale.

- che in conseguenza alle previsioni urbanistiche del R.U. vigente i dati relativi all'intervento sono i seguenti:

DATI URBANISTICI COMPARTO		
Sup. totale Comparto	15237,79	mq
Sup. Lotto produttivo-commerciale	11383,26	mq
Sup. Lotto Residenziale	728,25	mq
Sup opere Urbanizzazione	3126,28	mq

LOTTO PRODUTTIVO-COMMERCIALE

DATI AMMISSIBILI LOTTO PROD./COMM.		
Sup. Lotto produttivo-comm	11383,26	mq
Sul max realizzabile	4800,00	mq
R.C.	50%	
H. max	12	m
Sup. standard monetizz.	1138,32	mq

DATI PROGETTO LOTTO PROD./COMM.		
Sup. Lotto produttivo-comm	11383,26	mq
Tot. Sul. progetto + esistente	4228,29	mq
R.C. Progetto	33%	
H max	10,65	m

SUL STATO DI PROGETTO		
Sul Esistente	2190,49	mq
Sul cambio uso stalla	152,22	mq
Sul in progetto	1885,58	mq
Tot. Sul. progetto + esistente	4228,29	mq

LOTTO RESIDENZIALE

DATI AMMISSIBILI LOTTO RESIDENZIALE		
Sup. Lotto Residenziale	728,25	mq
I.F.	2	mc/mq
volume max realizzabile	1456,5	mc
R.C.	45	%
Sup massima copribile	328,00	mq
H.max	10,50	m
Sup. standard urb.	209,18	mq

DATI PROGETTO LOTTO RESID		
Sup. Lotto Residenziale	728,25	mq
volume in progetto	768,66	mc
sup coperta in progetto	202,45	mq
H.max	10,00	m
Sup. standard urb.	219,92	mq

- che a seguito dell'attuazione del sopramenzionato Comparto "PRI-11", comprendente la razionalizzazione e sistemazione della viabilità della zona, l'Amministrazione Comunale di Reggello, ha optato per il classamento di una porzione della strada vicinale del Cino e precisamente del tratto iniziale da Via P. Nenni fino al confine perimetrale del Comparto, in considerazione del fatto che già attualmente parte del tracciato della stessa ha assunto caratteristiche di strada comunale, essendo inserito all'interno del tessuto urbano nonché presentando condizioni di urbanizzazione quali la presenza di sottoservizi pubblici e di una pavimentazione in conglomerato bituminoso;
- che sottoposto detto progetto di piano attuativo, nella sua stesura definitiva, all'esame della Commissione Edilizia Comunale in data 24/09/2014 al punto n. 1, ha riportato il necessario parere favorevole;

- che sull'istanza di variante urbanistica e sul preliminare di progetto di Piano Attuativo si è favorevolmente espressa la 2° Commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta del 01/10/2013 al punto n. 3;
- che sul progetto di Piano attuativo da adottare con contestuale variante urbanistica si è altresì favorevolmente espressa anche la Commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta del 25/09/2014 al punto n. 2;
- che con Deliberazione Consiliare n. in data esecutiva, è stata adottata la 19° Variante Anticipatrice del 3° R.U.C. per la riconferma del Comparto "PRI-11", nonché il relativo Piano Attuativo, oggetto della presente convenzione, il cui progetto è composto dalle tavole sopra elencate;
- che con Deliberazione Consiliare n. in data esecutiva, è stata approvata definitivamente la sopracitata Variante Urbanistica puntuale ed il Comparto in oggetto;
- che le delibere anzidette, lo schema di convenzione e i computi metrici estimativi per le opere di urbanizzazione primaria in diretta esecuzione vengono allegati alla presente in copia autentica rispettivamente sotto le lettere:
 - Delibera di adozione - lettera ".....";
 - Delibera di approvazione definitiva - lettera ".....";
 - Schema di Convenzione - lettera ".....";
 - Computo Metrico Estimativo opere interne al Comparto - lettera ".....";
 - Computo Metrico Estimativo opere esterne al Comparto - lettera ".....";
- che il Comparto oggetto della presente convenzione, offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree nel rispetto del R.U. e delle vigenti leggi;
- che in ordine alla Legge Urbanistica alle norme di attuazione del R.U. ed alle Delibere sopra richiamate, il proponente deve provvedere a quanto segue:
 - a) assumere impegno di costruire a proprie spese le strade dell'intervento, fognature, rete idrica, impianti di energia elettrica e di pubblica illuminazione, messa a dimora di alberature e delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;
 - b) assumere impegno ad eseguire la sistemazione urbanistica dell'area interessata conformemente agli elaborati presentati ed approvati, comprendenti tra l'altro:
 - Realizzazione e cessione di nuova viabilità comunale nel tratto che va dalla rotatoria di via P. Nenni all'incrocio tra via P. della Francesca con via Giotto;
 - Realizzazione e cessione di nuova viabilità comunale nel tratto che va da via P. della Francesca alla conclusione del Comparto;
 - Adeguamento di porzione della strada vicinale del Cino fino al termine della perimetrazione del Comparto, per poter permettere il classamento della stessa in strada comunale;

- Realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento residenziale per la realizzazione di n. 2 unità immobiliari di civile abitazione.
- c) eseguire le opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo necessarie per la successiva edificazione, a scapito degli oneri concessori di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, salvo conguaglio se del caso, alla loro completa realizzazione e al loro funzionamento qualunque sia l'importo, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nella presente convenzione;
- d) assumere impegno a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini prestabiliti, le aree relative alle opere di urbanizzazione, interne al Comparto, indicate al successivo art. 2;
- e) assumere impegno ad assicurare il mantenimento e la totale manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del Comparto "PRI-11" prima della cessione delle stesse al Comune;
- f) assumere impegno a stipulare Polizza Fideiussoria con Istituto di Credito o Compagnie primarie di assicurazione, a titolo di deposito cauzionale per una somma equivalente all'importo delle spese di urbanizzazione primaria e per la costruzione delle opere di cui all'art.1 della presente convenzione, maggiorato di un quinto a garanzia di tutti gli obblighi connessi alla presente convenzione;
- g) monetizzare le aree e le opere relative allo standard della parte produttiva secondo quanto previsto dalla Delibera della Giunta Municipale n. 141 del 13.08.2014;
- h) assumere impegno ad eseguire la sistemazione urbanistica dell'area interessata conformemente agli elaborati presentati ed approvati;
- i) assumere impegno a corrispondere, in alternativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative allo standard della parte produttiva, la somma di **€ 116.475,23** (euro centosedicimilaquattrocentosettantacinque/23) secondo le modalità previste per il pagamento degli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati di progetto Comparto "PRI-11", ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento per la corresponsione di una somma di denaro in alternativa alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione";
- j) assumere impegno a corrispondere in unica soluzione la somma di **€ 1.015,04** (euro millequindici/04), al momento del rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati di progetto del Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento per la corresponsione di una somma di denaro in alternativa alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione", quale rimborso spese sostenute dall'Amministrazione comunale per la redazione della perizia giurata da parte di tecnico abilitato sul valore venale dell'area (comprensiva di CNPAI al 4% e di IVA al 22%);

TUTTO CIÒ PREMESSO

e confermato il proponente, mentre si impegna a realizzare il Comparto, nel pieno rispetto della presente Convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante, nonché del progetto approvato con le Delibere già sopra citate, accetta in proprio, ed anche per i loro successori ed aventi causa, quanto di seguito viene precisato:

ART. 1 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il proponente si obbliga, come meglio specificato in premessa, all'esecuzione a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione afferenti l'intervento urbanistico per il Comparto "PRI-11", delle seguenti opere:

A) - OPERE INTERNE AL LOTTO: esecuzione a propria cura e spese e cessione al patrimonio indisponibile del Comune di Reggello delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Comparto "PRI-11", a scomputo (come meglio precisato appresso) degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento di riorganizzazione funzionale dell'area, su cui insiste il Frantoio di S. Tea, nonché delle opere necessarie ad allacciare l'area alle pubbliche utenze,

Le opere di cui sopra saranno realizzate per un importo lavori di **€. 208.493,37** (euro duecentottomilaquattrocentonovantatre/37), Il tutto secondo quanto previsto dagli elaborati tecnici redatti dall'Ing. Renzi Lorenzo e approvati dall'Amministrazione Comunale di Reggello;

B) - OPERE ESTERNE AL LOTTO: all'esecuzione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria per il tratto di strada vicinale del Cino, esterna al Comparto, di cui se ne prevede il classamento, per un importo lavori di **€. 10.130,94** (euro diecimilacentotrenta/94), Il tutto secondo quanto previsto dagli elaborati tecnici redatti dall'Ing. Renzi Lorenzo e approvati dall'Amministrazione Comunale di Reggello;

C) – MONETIZZAZIONE: al pagamento del costo di realizzazione e del valore del terreno, derivante dalla mancata realizzazione e cessione dello standard per il lotto produttivo, così come indicato negli elaborati tecnici approvati dall'Amministrazione Comunale di Reggello, per un importo complessivo di **€ 116.475,23** (euro centosedicimilaquattrocentosettantacinque/23) oltre al pagamento della somma di **€ 1.015,04** (euro millequindici/04), quale compenso per il tecnico redattore della perizia giurata sul valore venale dell'area oggetto di monetizzazione.

ART. 2 - CESSIONE AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il proponente si obbliga, con rogito notarile ed entro sei mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria interne al lotto, di cui al punto "A" dell'articolo precedente, quali la nuova strada, le aree ad essa pertinenti e le opere di

urbanizzazione primaria della parte residenziale, quali esattamente risultano indicate negli elaborati di progetto del Comparto "PRI-11", per una superficie complessiva di mq. **1.663,13** (milleseicentosessantatre/13) così contraddistinte al N.C.T. di questo Comune:

DITTA INTESTATARIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUP. CATASTALE (Mq.)
Gonnelli 1585 Srl	71	2017/A	162,60
Gonnelli 1585 Srl	71	2014/A	246,36
Immob. Mearino di G. Gonnelli e C.SAS	71	512/A	97,15
Gonnelli 1585 Srl	71	2041	12,43
Gonnelli 1585 Srl	71	1522/A	299,42
Gonnelli Daniela	71	1775/A	7,00
Gonnelli 1585 Srl	71	2018/A	2,60
Gonnelli 1585 Srl	71	1973/A	231,48
Gonnelli 1585 Srl	71	1977/A	167,30
Giorgio Gonnelli Srl	71	2065/A	60,40
Gonnelli 1585 Srl	71	1978	1,00
Gonnelli 1585 Srl	71	1982	3,00
Gonnelli 1585 Srl	71	1974/A	2,00
Gonnelli 1585 Srl	71	1980/A	82,15
Gonnelli Piero	71	1972/A	269,06
Gonnelli Piero	71	1972/C	19,17
			1.663,13

Il tutto come risulta nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera ".....";

Le aree sono cedute libere da prescrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Fino all'avvenuta cessione al Comune delle opere realizzate e delle aree, l'efficienza e la manutenzione delle medesime dovrà essere assicurata dal proponente o dal suo avente causa.

ART. 2 BIS – CLASSAMENTO DI PORZIONE DI STRADA VICINALE

A seguito della presentazione del progetto di attuazione del Comparto "PRI-11" posto in frazione Cascia, che prevede fra l'altro di intervenire direttamente anche su una porzione della strada vicinale del Cino, l'Amministrazione Comunale in considerazione del fatto che già attualmente parte del tracciato della strada vicinale del Cino ha assunto caratteristiche di strada comunale, essendo lo stesso inserito all'interno del tessuto urbano della località omonima, nonché presentando condizioni di urbanizzazione quali la presenza di sottoservizi pubblici e di una pavimentazione in conglomerato bituminoso per il tratto ricompreso tra la strada comunale denominata via Pietro Nenni e la "Villa del Cino"; ha deciso di attivarne gli atti per il classamento del primo tratto che inizia da Via P. Nenni e termina nel limite nord del Comparto stesso, il tutto secondo gli elaborati di progetto redatti dal tecnico progettista Ing. Lorenzo Renzi e allegati per estratto sotto la lettera ".....";

Per procedere al suindicato classamento si rende comunque necessario compiere una serie di opere, fuori comparto (così come riportate negli elaborati di progetto n. 39 e 40 redatti dal tecnico progettista Dott. Ing. Lorenzo Renzi), inerenti:

- la sistemazione della pavimentazione e delle strutture stradali;
- il sistema di regimazione delle acque meteoriche;
- il computo metrico delle opere fuori comparto;

da realizzarsi nel tratto di viabilità ricompreso tra “Villa il Cino” e la perimetrazione del Comparto, “PRI-11” al fine di rendere unitaria e completa la viabilità dell’abitato, in virtù anche della realizzazione del nuovo tracciato stradale di collegamento tra via Piero della Francesca e la rotatoria su via Pietro Nenni.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto **B)** dell’art. 1, il proponente ha costituito Polizza Fideiussoria n. in data con l’Istituto per **€. 12.157,13** (euro dodicimilacentocinquantesette/13), pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria maggiorato del 20 %, con scadenza fino al completo perfezionamento di tutti gli atti amministrativi necessari a dichiarare l’avvenuto classamento della porzione di strada vicinale.

ART. 3 – GARANZIA PER L’ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui:

- al **punto “A” - Opere interne al Lotto** - il proponente ha costituito Polizza Fideiussoria n. in data con l’Istituto per **€. 250.192,04** (euro duecentocinquantamilacentonovantadue/04) pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria maggiorato del 20 %, con scadenza fino alla data di cessione formale delle opere e delle aree oggetto di urbanizzazione primaria.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d’opera, su richiesta del proponente o suo avente causa, quando una parte funzionale autonoma delle opere di urbanizzazione sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

Nell’ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il proponente o il suo avente causa autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

La garanzia è prestata con rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale e della divisione; in ogni caso il proponente o suo avente causa è obbligato in solido con il suo garante. La

garanzia è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento; la presente clausola dovrà essere preventivamente trascritta sulla garanzia.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da queste richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza riserva alcuna, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del proponente o suo avente causa, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio sia demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La cauzione a garanzia potrà essere svincolata soltanto dopo che il proponente avrà ceduto gratuitamente al Comune i resedi su cui insistono le relative opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 1 (punto A) della presente Convenzione;

ART. 4 - CAUZIONE INTEGRATIVA

Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione relativo alle opere di urbanizzazione primaria garantite da polizza fideiussoria, la cauzione versata non venga più a costituire una congrua garanzia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria al cui costo è rapportata, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere una cauzione integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati.

ART. 5 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai punti A) e B) del precedente art. 1, avverrà previo rilascio di apposito Permesso di Costruire e si attuerà nel rispetto degli elaborati di progetto approvati e del Disciplinare delle Prescrizioni tecnico-esecutive vigente presso il Comune di Reggello;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà sotto l'alta vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale - Settore LL.PP..

Il proponente dovrà comunicare agli Uffici Tecnici del Comune di Reggello - Settore Urbanistica e Settore LL.PP. la data di inizio lavori, nonché il nominativo del Direttore dei Lavori medesimo e quello dell'impresa esecutrice delle opere.

L'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà risultare da certificazioni di collaudo e regolare esecuzione rilasciate da parte del collaudatore in corso d'opera, che il proponente provvederà a nominare.

Il nominativo del collaudatore dovrà essere comunicato dal proponente al Comune entro la data di inizio dei lavori.

Le opere di urbanizzazione inerenti il tratto della costruenda strada comunale di collegamento fra la rotonda di Via P. Nenni e l'inizio di Via P. della Francesca, dovranno essere ultimate, collaudate e cedute al patrimonio indisponibile del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire degli immobili, sia produttivi che residenziali, previsti nel progetto di attuazione del Comparto "PRI-11".

Le rimanenti opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate prima che sia dichiarata la fine lavori dei fabbricati, sia produttivi che residenziali, da realizzare sui lotti edificabili e comunque entro e non oltre i termini di validità della Convenzione.

Tutti gli oneri di mantenimento e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate (strade, illuminazione, arredi, ecc.) saranno a completo carico del proponente compreso ogni onere economico dei consumi delle utenze e pubblici servizi ivi installati, fino alla definitiva cessione al Comune.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da queste richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

La garanzia copre altresì, senza riserva alcuna, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del proponente o suo avente causa, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio sia demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La cauzione a garanzia potrà essere svincolata rispettivamente:

- dopo che il proponente avrà ceduto gratuitamente al Comune i resedi su cui insistono le relative opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 1 (punto A) della presente Convenzione;
- dopo che sarà stato eseguito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 1 (punto B) della presente Convenzione;

ART. 6 - CARTELLO

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, pena la Sanzione amministrativa vigente.

ART. 7 – PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire per la realizzazione degli immobili previsti nei lotti sia residenziale che produttivo, saranno comunque subordinati:

- alla realizzazione, al collaudo e alla cessione del tratto della costruenda strada comunale di collegamento fra la rotonda di Via P. Nenni e l'inizio di Via P. della Francesca;
- al collaudo della **1° FASE** delle opere di urbanizzazione primaria della rimanente parte delle opere di urbanizzazione primaria, che consistono in:
 - movimenti terra (scavi e rilevati) per la formazione della viabilità di accesso, della viabilità di lottizzo e dei parcheggi;
 - formazione della sovrastruttura stradale compreso lo strato di binder e compresi i marciapiedi;
 - realizzazione della rete fognaria principale, della rete idrica, della pubblica illuminazione (escluso la messa in opera dei pali e delle relative armature), delle rete E.N.E.L. e T.E.L.E.C.O.M. e delle relative opere d'arte;
 - spianamento e riporto di terra vegetale nelle aree destinate a verde pubblico primario;
 - formazione di eventuali muri a retta e delle altre opere d'arte di sostegno e a corredo del corpo stradale.

Le rimanenti opere di completamento (**2° FASE**), consistenti nel tappeto di usura su strade, piazze e marciapiedi, pali della pubblica illuminazione con relative armature, allacciamenti dei servizi ai singoli fabbricati, etc., potranno essere eseguite contestualmente ai lavori di edificazione dei fabbricati e comunque entro il termine stabilito all'articolo 5.

Soltanto dopo il rilascio del collaudo di cui alla 1° FASE potrà essere attuato l'intervento edilizio e si potranno iniziare le opere relative alla seconda fase.

ART.8 – CONTROLLO E VIGILANZA

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle vigenti normative tecniche di settore.

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

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.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dal proponente o suo avente causa per la Direzione dei Lavori, il cui nominativo e quello di eventuali sostituti saranno comunicati per iscritto al Comune prima dell'inizio dei lavori, e che svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio tecnico comunale, concordando altresì la loro incidenza economica, in modo da non apportare variazioni significative in diminuzione all'importo complessivo delle opere definito dal computo metrico estimativo.

In qualsiasi momento il Comune può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del piano attuativo approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni degli elaborati progettuali.

In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi al proponente o suo avente causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

ART. 9 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I certificati di collaudo da emettere sono due e più precisamente :

- il **primo** e parziale attinente i lavori relativi al completamento della **1° FASE** delle opere di urbanizzazione primaria;
- il **secondo** e definitivo attinente al completamento di tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene alle opere di realizzazione del tratto della costruenda strada comunale di collegamento fra la rotonda di Via P. Nenni e l'inizio di Via P. della Francesca di cui al punto A) della art. 1, si potrà emettere un unico certificato di collaudo definitivo, in quanto lo stesso è propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione degli immobili previsti sia nel lotto residenziale che in quello produttivo.

Una volta ultimati i lavori delle opere di urbanizzazione (1° e 2° fase) la direzione dei lavori presenta al Comune, insieme alla documentazione tecnica di rito, una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

Il proponente o suo avente causa si impegna a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del proponente o suo avente causa, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico degli stessi.

L'approvazione del collaudo parziale e definitivo dovrà essere effettuata dal Comune entro 30 gg. dalla trasmissione del collaudo stesso.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sottocomparto autonomamente funzionale, su richiesta motivata del proponente o suo avente causa, ovvero del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui sopra, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune, per esigenze proprie di quest'ultimo, esso ne assume il relativo maggior onere.

Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui sopra l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune stesso.

ART.10 – VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva il proponente o suo avente causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, dalle responsabilità per il riscontro dei vizi, anche occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del C.C..

A tale scopo il Comune potrà anche successivamente al collaudo esigere da parte del proponente o suo avente causa, nel rispetto di quanto previsto dai succitati art. 1667 e 1669 C.C. e a loro cura e spese, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

ART. 11 – MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune inviterà i proponenti o i suo avente causa, con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime.

Se non è dato inizio ai lavori entro due mesi dal ricevimento della comunicazione di messa in mora, il proponente o il suo avente causa autorizza fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fideiussoria, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà del Comune di eseguire le opere non eseguite o completate, in conformità con il permesso di costruire, a spese del proponente o suo avente causa.

ART. 12 - CONFORMITÀ DEI PROGETTI

L'utilizzazione edilizia dei lotti dovrà avvenire in conformità ai grafici di progetto approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. del

Il proponente si obbliga ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione nei rogiti di vendita delle aree oggetto del Comparto di cui trattasi.

ART. 13 - SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

In sede di rilascio del Permesso a Costruire nei lotti, non verranno computati gli oneri di urbanizzazione primaria, nel caso che il costo delle opere anzidette risulti superiore rispetto a quello risultante dall'applicazione delle tariffe parametriche vigenti. In caso contrario verrà computato solo la differenza.

ART. 14 - DURATA CONVENZIONE

La presente Convenzione avrà validità fino al (corrispondente alla scadenza di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'estratto della delibera di approvazione definitiva del Piano Attuativo).

ART. 15 – TRASFERIMENTO A TERZI

In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, il proponente, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

Il proponente ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART. 16 – SPESE ATTO E REGISTRAZIONI

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e consequenziale, presente e futura, comprese quelle di una copia dell'atto stesso e del duplicato della nota di trascrizione per il Comune, sono a totale carico del proponente. Le spese di registrazione e di trascrizione per quanto riguarda la cessione di aree a titolo gratuito saranno assunte dal proponente.

ART. 17 - COMUNE

Il Comune prende atto delle obbligazioni come sopra descritte e assunte dal proponente medesimo e dichiara che, dopo la trasmissione al Comune stesso della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura del proponente, il Comparto di cui trattasi si riterrà approvato a tutti gli effetti.

ART. 18 - DIRITTI DI TERZI

La presente convenzione si intende rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne sia da parte del richiedente che dei suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dall'esecuzione delle opere indicate nella presente convenzione o successivamente autorizzate.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti vigenti.

ART. 19 – ABITABILITA'/AGIBILITA' DEI FABBRICATI

L'abitabilità e/o agibilità dei fabbricati è subordinata al preventivo collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste in progetto, da allegare a tale attestazione, contestualmente al suo deposito presso il protocollo comunale.

ART. 20 – FORO COMPETENTE

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione e alla esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, competente è il Foro di Firenze.

li,

_____ (Comune di Reggello) _____

Gonnelli Piero _____

Gonnelli Piero (per "GONNELLI 1585 S.R.L." e "GIORGIO GONNELLI S.R.L.") _____

Gonnelli Guido Alberto (per "Immobiliare Mearino di Guido Alberto Gonnelli & C S.A.S.") _____

Gonnelli Daniela _____

DISTINTA PARTICELLE Aree da cedere bozza di frazionamento

Tratta A prog. Km 0+010 a prog. 0+090 Km				
Foglio	P.lla	Proprietari	superficie (mq)	Colori
71	2017/A	Gonnelli 1585 S.R.L.	162,60	Purple
	2014/A	Gonnelli 1585 S.R.L.	246,36	
	512/A	Immobiliare Mearino di Guido Alberto Gonnelli e C S.A.S.	97,15	Blue
	2041	Gonnelli 1585 S.R.L.	12,43	Purple
	1522/A	Gonnelli 1585 S.R.L.	299,42	
	1775/A	Gonnelli Daniela	7,00	Orange
	2018/A	Gonnelli 1585 S.R.L.	2,60	Purple
	Totale		827,56	

Tratta B prog. Km 0+160 a prog. 0+200 Km Strada di S. Tea Km 0+010 a prog. 0+100 Km				
Foglio	P.lla	Proprietari	superficie (mq)	Colori
71	1973/A	Gonnelli 1585 S.R.L.	231,48	Purple
	1977/A	Gonnelli 1585 S.R.L.	167,30	
	2065/A	Giorgio Gonnelli S.R.L.	60,40	Yellow
	1978	Gonnelli 1585 S.R.L.	1,00	Purple
	1982	Gonnelli 1585 S.R.L.	3,00	
	1974/A	Gonnelli 1585 S.R.L.	2,00	Purple
	1980/A	Gonnelli 1585 S.R.L.	82,15	
	1972/A	Gonnelli Piero	269,06	Blue
	1972/C	Gonnelli Piero	19,17	
	Totale		835,56	

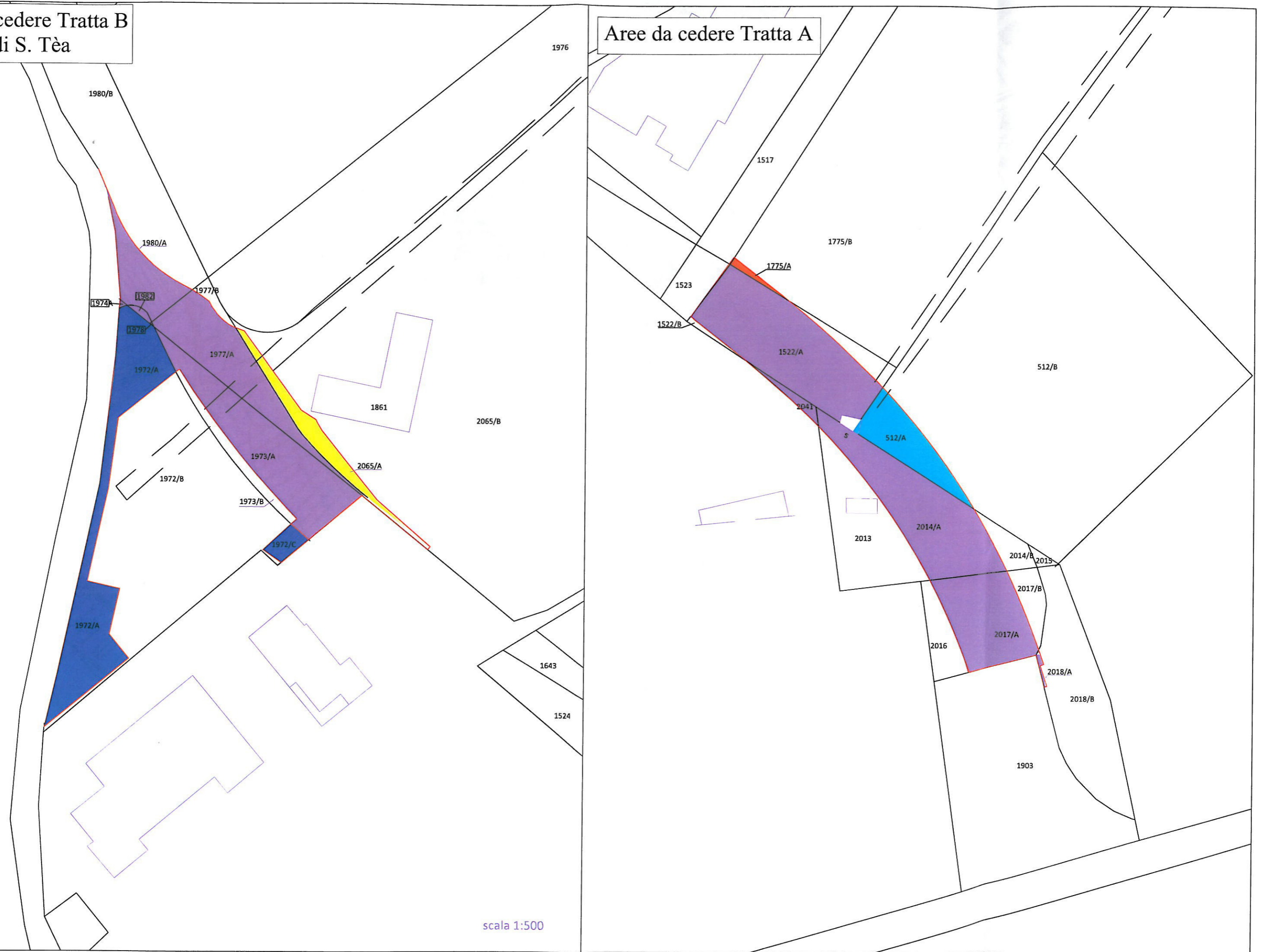
Planimetria catastale con aree da cedere



Aree da cedere Trattata B
e strada di S. Tèa

Aree da cedere Trattata A

48



scala 1:500

