

**Arch. Paolo Forgione**

via del Bosco 4 - Santa Croce sull'Arno (PI)  
tel/fax 0571.386021 - cell. 388.0432801 - [paolo.forgione@awn.it](mailto:paolo.forgione@awn.it)

**B&B Architettura del Paesaggio  
Biagini e Bartolozzi**

Vicchio Del Mugello (FI), Via G. Di Vittorio, 7  
tel 0558448331 - fax 0558448470 - mail [piscine@megip.it](mailto:piscine@megip.it)

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**

TAV.

**A**

**PIANO ATTUATIVO "COMPARTO FONTANELLE  
CENTRALE" CON MODIFICA ALLE AREE PUBBLICHE  
E RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DI  
ACCESSO ALL'AREA A SERVIZI COLLETTIVI**

*UTOE 3 Fontanelle*

Richiedente: Conad Del Tirreno s.c.

Proprietà: Conad Del Tirreno s.c.

Località: CAPANNE - Via J F Kennedy

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Progettista capogruppo responsabile: Ing. Augusto Bottai

Co Progettisti: Arch. Paolo Forgione, Geom. Stefano Bertoncini,  
Dr. Agrotecnico Biagini Francesco (studio del verde e paesaggio)

Aspetti Geologici: Geol. Paolo Giani, Geol. Giuseppe Lotti

Data: Ottobre 2015 - Agg Luglio 2018

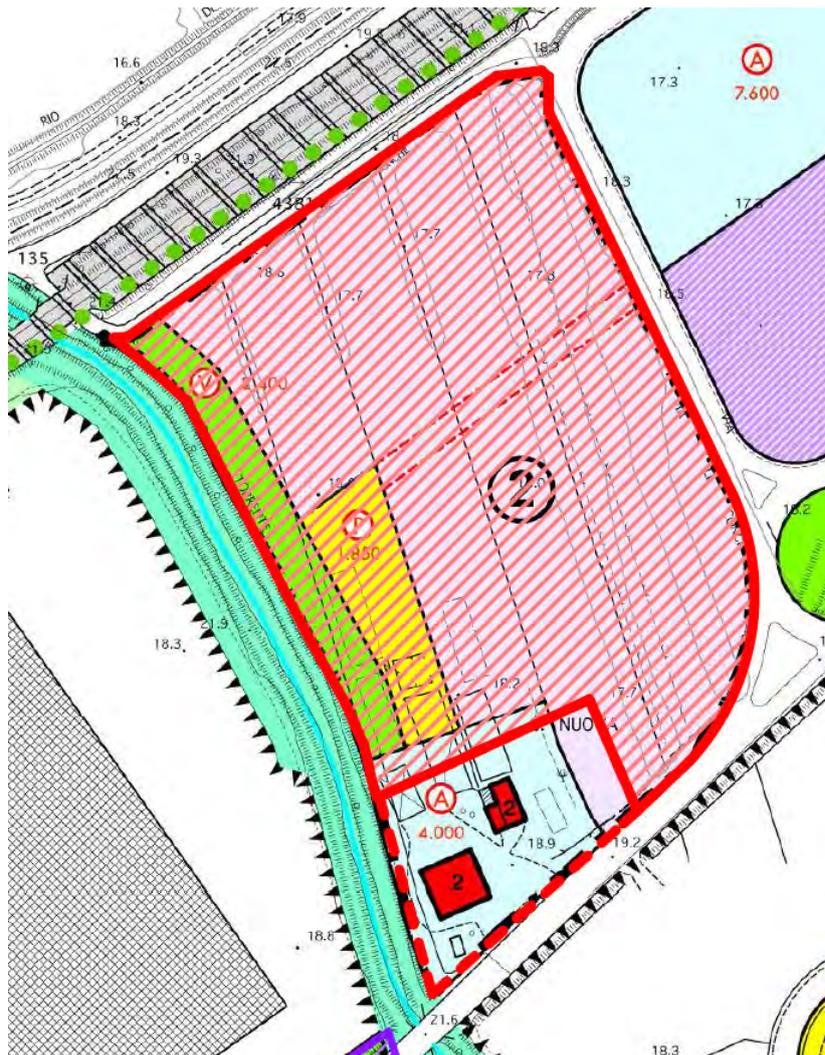
**Edizione definitiva del progetto: Settembre 2017**

## 1. INTRODUZIONE

L'intervento urbanistico in oggetto si colloca nel cuore della zona industriale del Comune di Montopoli in Val D'Arno denominata Fontanelle, UTOE 3 del vigente RU, in congiunzione tra l'area PIP di iniziativa pubblica attuata alla fine degli anni '90 e l'Area a Servizi Collettivi di recente attuazione.

Il comparto in argomento interessa un'area del Capoluogo della superficie di ca. 30.000 mq, prevalentemente pianeggiante e di forma quadrangolare ubicata all'altezza dell'incrocio a rotatoria tra la Strada Provinciale Romanina e la Via J.F. Kennedy ed è delimitata a Nord dalla Ferrovia FI-PI a cui si frappone per mezzo di una strada comunale secondaria che collega l'area PIP con la Via Dei Girasoli attraverso un sottopasso della ferrovia di dimensioni ridotte, mentre sul lato Ovest il confine è caratterizzato dalla presenza del Torrente Vaghera.

Il R.U. del Comune di Montopoli in Val D'Arno ricomprende l'area in argomento in un comparto misto industriale (zona 2) ed a servizi (zona A), corredato dalle opportune aree pubbliche a verde e standard, per il completamento del tessuto produttivo esistente; la scheda norma "CFC-Comparto Fontanelle Centrale" predisposta dallo strumento urbanistico per questa porzione di territorio viene così riassunta:



descrizione	Simbolo RU	Superficie
<i>Superficie complessiva del comparto CFC</i>		30.000 mq
<i>Superficie territoriale a destinazione produttiva comprensiva delle aree pubbliche</i>		26.000 mq
<b>Superficie destinata ad attrezzature e servizi</b>	<b>A</b>	<b>4.000 mq</b>
<b>Superficie fondiaria a destinazione produttiva</b>	<b>2</b>	<b>19.000 mq</b>
<i>Superficie a verde pubblico</i>	<b>V</b>	2.600 mq
<i>Superficie a parcheggi</i>	<b>P</b>	2.000 mq

I parametri urbanistici applicabili sono:

<i>Rcmax</i>	50 %
<i>DC</i>	6,00 ml
<i>DS</i>	10,00 ml
<i>DF</i>	10,00 ml
<i>Hmax</i>	9,50 ml

Il soggetto proponente il piano attuativo coglie l'occasione "pianificatoria" per risolvere anche alcuni problemi gravanti sull'adiacente Area a Servizi Collettivi (ASC) ove ha sede un magazzino di logistica a forte impatto sulla viabilità pubblica, il progetto è quindi caratterizzato dalla ricollocazione di parti delle aree pubbliche realizzate con l'attuazione del piano urbanistico dell'Area a Servizi Collettivi del 2004 all'interno del nuovo Comparto Fontanelle Centrale in modo da liberare spazi utili prospicienti il suddetto magazzino per la sosta temporanea degli autotrasportatori in procinto di accedere alle postazioni di carico, evitando così l'innescò del "fenomeno delle code" sulla Strada Provinciale Romanina con intralcio alla circolazione ed ai flussi di traffico oltreché generare forti rischi per la pubblica incolumità.

A tal proposito, per rendere maggiormente funzionale e compatibile l'intervento si rende necessario riorganizzare la dislocazione delle aree urbanistiche interne al comparto CFC prevedendo una diversa ubicazione delle dotazioni a standard (verde e Parcheggi) ed una leggera modifica geometrica alla zona destinata ad attrezzature, zona (A), in modo da creare un filtro ambientale a verde alberato tra la suddetta zona e l'area produttiva di nuovo impianto.

Preme evidenziare e sottolineare che la zona per attrezzature e servizi, in questo contesto, **non verrà attuata** poiché è luogo di residenza degli attuali proprietari ed essendo intenzione per gli stessi il mantenimento delle funzioni abitative, limitandosi solo ad effettuare lo spostamento del volume accessorio adiacente il Torrente Vaghera interferente con la modifica al perimetro anzidetto, come meglio evidenziato nella planimetria catastale di seguito riportata; si precisa inoltre che la mappa catastale, individua un ulteriore volume accessorio interferente con la nuova perimetrazione ma che in realtà la sagoma in questione (particella 1278, sub 9) non esiste più da anni (a tal proposito dovrà essere aggiornato l'elaborato planimetrico della particella 1278).



scala 1:2000

-  Comparti oggetto di attuazione
-  Comparto non oggetto di attuazione
-  Aree pubbliche oggetto di modifiche e riorganizzazione viabilità
-  Area oggetto di compensazione idraulica

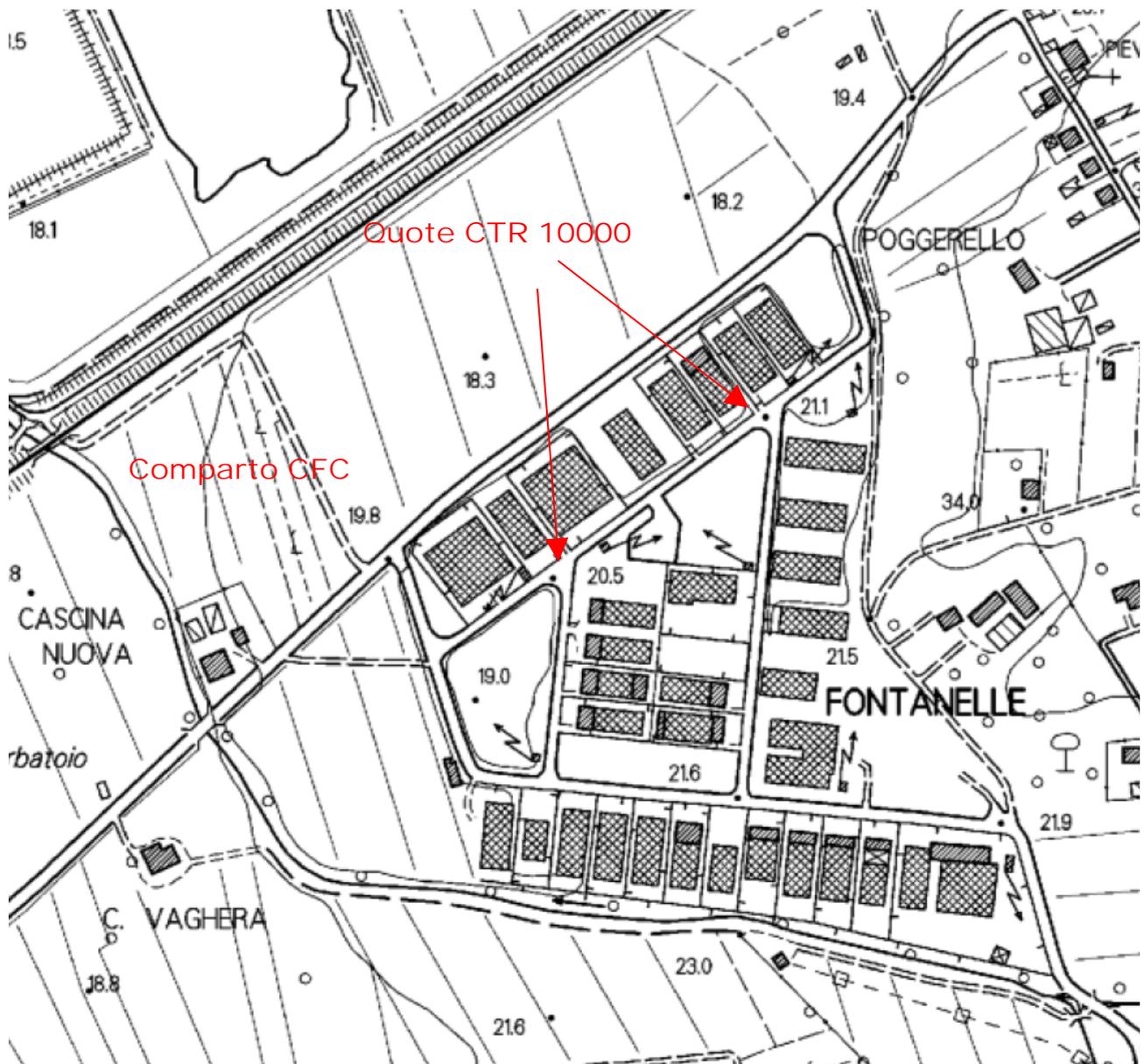
## 2. STATO DEI LUOGHI

L'area su cui si interviene si affaccia principalmente sulla Via J F Kennedy mentre gli accessi carrabili sono distinti ed avvengono a Nord, per la porzione "produttiva", a mezzo della strada comunale parallela al nastro ferroviario e per la porzione residenziale/attrezzature direttamente dalla Sp Romanina; la morfologia dei luoghi è pressoché pianeggiante con leggera pendenza da Sud verso Nord, i terreni sono

sostanzialmente incolti e non si rilevano piantumazioni di alto fusto di particolare pregio (vedi documentazione fotografica riportata in tav 1).

Sull'area residenziale/attrezzature insistono i servizi a rete essenziali in disposizione interrata, mentre in campo aperto, in direzione Nord Est è presente una linea aerea elettrica come evidenziato nello stato di rilievo tav. 2; ovviamente sulla Via Kennedy e sulla SP Romanina sono presenti tutte le reti principali quali acquedotto, gas, telefono, fognatura, etc. ed a tal proposito sono già stati interessati gli enti erogatori di servizio della presente proposta in modo da raccogliere le indicazioni utili per la progettazione esecutiva/realizzazione delle opere di urbanizzazione.

E' stato eseguito un accurato rilievo plano altimetrico dell'area, con l'ausilio di distanziometro digitale, georeferenziato alla cartografia ufficiale della Regione Toscana CTR 1/10000, prendendo a riferimento la quota 21,10 m slm. riportata nella ridetta cartografia in corrispondenza dell'incrocio tra la Via Machiavelli e la Via Barsanti e la quota 20,50 m slm. sull'incrocio tra la stessa Via Machiavelli e la Via Galvani, al fine di eseguire correttamente le verifiche sul rischio idraulico.



### 3. CRITERI METODOLOGICI DI PROGETTO

Come anticipato nell'introduzione il principale obiettivo perseguito con il presente progetto è quello di creare un lotto produttivo compatto (Macrolotto) destinato sostanzialmente al settore della logistica limitando anche parte della superficie fondiaria in luogo della riorganizzazione degli accessi e delle aree pubbliche dell'adiacente area a servizi collettivi.

Vi è stata una lunga ricerca di mediazione tra quello che serve a garantire la funzionalità dell'attività di logistica in essere, costellata dalla presenza di un gran numero di mezzi pesanti (circa 300 autoarticolati al dì), con l'esigenza di creare raccordi stradali idonei ed efficienti, alla necessità di garantire spazi sufficienti alla sosta temporanea che precede alle operazioni di carico-scarico ed a quella prolungata dei dipendenti/visitatori.

Anche per il comparto CFC si è usato il principio di dislocare le aree a parcheggio e viabilità in fregio alla viabilità principale, quindi, sfruttando la disponibilità delle aree pubbliche esistenti nell'area a servizi collettivi (ASC), si è operato una sorta di trasmigrazione del verde pubblico con quelle a parcheggio tra le due zone urbanistiche in modo da riequilibrare gli assetti viari secondo il principio della circolarità in senso antiorario (favorevole ai mezzi pesanti), le attese, le soste ed il verde.

Altro obiettivo del piano (nuova configurazione spaziale del verde privilegiando l'uso di masse vegetative che scorrono scandite da elementi verticali) è la riqualificazione di una consistente porzione di territorio attraverso un progetto paesaggistico di mitigazione dei volumi già costruiti, di quelli di futura edificazione e degli automezzi pesanti in stazionamento lungo i piazzali, con particolare riguardo ai fenomeni percettivi e di filtrazione nei confronti dell'utente che percorre la viabilità principale che di quelli che vivono e lavorano nella zona industriale di Fontanelle estendendo l'intervento a cortina verde a tutto il fronte Nord della SP Romanina per poi proseguire in continuità sulla Via Kennedy fino ad incrociare verso Nord il rilevato ferroviario.

Il progetto è stato altresì fortemente condizionato dai vincoli di natura idraulica presenti sul territorio ove risulta un rischio di esondazione a livello della quota 21,60 m slm. (TR200) rispetto alla quota media di riferimento sulla Via Kennedy pari a 20,50 m slm., pertanto si rende necessario elevare le quote di realizzazione di viabilità e parcheggi almeno a livelli tali che gli automezzi siano in sicurezza (Allegato A DPGR 53/R/2011, comma b, paragrafo 3.2.2.2 – vedasi relazione idraulica specifica) mentre per quanto concerne la sicurezza dei lotti e degli edifici necessariamente si è prevista la difesa idraulica alla quota del battente con un franco superiore di 5 cm (vedasi Tav. 5).

La compensazione e l'invarianza idraulica dell'intervento è garantita per ciò che concerne le opere di urbanizzazione reperendo i volumi di compenso in una zona agricola adiacente realizzando una leggera depressione a deflusso naturale, mentre per ciò che concerne il lotto edificabile/edificio si procederà con la realizzazione di idonea vasca di compenso al di sotto del fabbricato come meglio illustrato nella Tav. 5 allegata alla presente.

L'obiettivo progettuale è quello di dare continuità al tessuto edilizio esistente riequilibrando il rapporto tra il nuovo insediamento e l'ambiente già costruito pensando di

ricucire e valorizzare il territorio mediante un intervento a carattere estensivo dai connotati edilizi/paesaggistici di pregio e qualità.

#### **4. Aspetti di viabilità**

L'accesso al comparto CFC è stato ubicato in prossimità dell'incrocio Nord tra la Via Kennedy e lo stradello comunale allo scopo di eliminare ulteriori intersezioni sugli assi viari principali (la scheda norma di RU lo prevedeva a metà altezza sulla Via Kennedy, proprio di fronte all'ingresso dell'isola ecologica esistente e di un altro accesso privato) provvedendo a regimare l'immissione attraverso una rotatoria di adeguato diametro in grado di elevare il livello di sicurezza dell'intersezione per chi proviene dal ramo Est di Via Kennedy (regimazione con diritto di precedenza anziché obbligo di fermata/Stop).

E' stata prevista un uscita "comandata" supplementare sulla SP Romanina in corrispondenza del lato Sud del comparto, da attivarsi **solo** in caso di emergenze particolari da concertarsi, previa autorizzazione, con il comando di polizia municipale.

Le modifiche in tema di parcheggi apportate all'area a servizi collettivi (la "trasmigrazione" di cui si è parlato al paragrafo 3) ha permesso di ridisegnarne l'accesso, lasciando invece inalterata l'uscita, allo scopo di eliminare la svolta a sinistra, peraltro vietata, dei mezzi provenienti dalla FIPILI/A1, costringendo gli autotrasportatori ad effettuare l'inversione del senso di marcia sulla SP Romanina all'altezza della rotatoria su Via Meucci in modo da accedere alla nuova area di attesa del magazzino di logistica per mezzo di una svolta a destra senza incrociare veicoli provenienti da opposta direzione.

L'ubicazione del nuovo accesso all'area a servizi collettivi rispetta l'art. 45 del Regolamento del Codice della Strada in quanto dista oltre 100,00 ml da quello che lo precede quantunque quest'ultimo si trovi all'interno del centro urbano (occorre anche evidenziare che la modifica in questione avviene comunque all'interno della perimetrazione del centro urbano così come evidenziata nel RU del Comune di Montopoli in Val D'Arno, art. 8); ulteriori indicazioni saranno recepite al momento dell'autorizzazione alla modifica proposta da parte dell'Ente proprietario della strada.

#### **5. Parcheggi e Verde Pubblico**

Ampio risalto è già stato dato al tema dei parcheggi e del verde, in questa sede ci preme evidenziare che la riorganizzazione urbanistica apportata garantisce ampiamente gli standard minimi di legge (vedasi Tav.4), inoltre soddisfa il requisito di densità per i parcheggi disabili nella misura di un posto auto Hand ogni 30, garantisce il collegamento ciclopedonale tra le due aree urbanistiche per mezzo di un ampio marciapiede sempre idoneo ai diversamente abili nel rispetto delle normative vigenti.

Le specie proposte per le aree verdi sono del tipo a ridotta manutenzione, che ovviamente sarà a cura e spese del proponente, evitando di inserire zone inerbite "a prato" ma solo arredate con specie arbustive di facile attecchimento e conservazione comunque corredate di idoneo impianto di irrigazione sempre gestito dal proponente.

## 6. Tipologie, lotti edificabili e standards urbanistici

Le tipologia edilizia proposta è quella tipica del magazzino di logistica, eventualmente realizzabile anche in più stralci, ad ossatura portante prefabbricata e/o gettata in opera, in cui è prevista la realizzazione del piano di carico a livello rialzato rispetto alla quota dei piazzali esterni della misura di 1,10 m (quota da cui si applicherà il rispetto dell'altezza max di 9,50 ml), con accesso agli automezzi per mezzo di baie di carico nel rispetto dei principi di omogeneità nei confronti dei criteri tipologici già realizzati sulle aree adiacenti.

Si precisa che le sagome degli edifici/dell'edificio rappresentati/o nel planivolumetrico sono/è puramente indicativa e non vincolanti ai fini della successiva richiesta di permesso a costruire.

Lo stato di progetto urbanistico prevede in base a quanto enunciato al paragrafo 3. la seguente tabella dimensionale (gli standard urbanistici dell'area a servizi collettivi sono rilevabili dal piano attuativo di iniziativa pubblica approvato con delibera consiliare n° 09 del 30.01.2004: *Variante al Piano particolareggiato approvato con delibera di Consiglio comunale n. 54 del 30 giugno 2003 – Edizione Settembre 2003 –*)

DATI DI PROGETTO COMPARTO FONTANELLE CENTRALE		
	Lotto edificabile Comparto Fontanelle Centrale	= 15.475,00 mq
	Superficie a Parcheggio Comparto Fontanelle Centrale	= 7.075,00 mq
	Fascia di rispetto idraulico	= 1.307,18 mq
	Superficie a Verde Comparto Fontanelle Centrale	= 1.571,54 mq
	Superficie viabilità Comparto Fontanelle Centrale	= 571,28 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO</b>		<b>= 26.000,00 mq</b>

STANDARD DI R.U. COMPARTO FONTANELLE CENTRALE	STANDARD ESISTENTI AREE PUBBLICHE A SERVIZI COLLETTIVI	STANDARD URBANISTICI COMPLESSIVI DA GARANTIRE
Sup. territoriale = 26.000,00 mq	Spazi a parcheggio = 5.330,00 mq	Spazi a parcheggio = 7.330,00 mq
Sup. fondiaria = 19.000,00 mq	Area a verde = 3.197,00 mq	Area a verde = 5.797,00 mq
Area a verde pubblico = 2.600,00 mq		
Spazi a parcheggio = 2.000,00 mq		

VERIFICA STANDARD GLOBALI COMPARTO FONTANELLE CENTRALE/AREE A SERVIZI COLLETTIVE			
<b>PARCHEGGI DI PROGETTO</b>		<b>VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	
Sup. a parcheggio Fontanelle Centrale	= 7.075,00 mq.	Sup. a verde Fontanelle Centrale	= 1.571,00 mq.
Sup. a parcheggio Area a Servizi Collettivi	= 507,80 mq.	Sup. a verde Area a Servizi Collettivi	= 3.176,64 mq.
<b>Totale superfici a parcheggio</b>	<b>= 7.582,80 mq</b>	Sup. a verde fascia di rispetto FF.SS.	= 1.196,00 mq.
		<b>Totale superfici a verde pubblico</b>	<b>= 5.943,64 mq</b>
<b>SUPERFICIE A PARCHEGGIO DA STANDARD</b>		<b>VERDE PUBBLICO DA STANDARD</b>	
Parcheggi Comparto Fontanelle Centrale	= 2.000,00 mq	Verde Comparto Fontanelle Centrale	= 2.600,00 mq
Parcheggi Area a Servizi Collettivi	= 5.330,00 mq	Verde Area a Servizi Collettivi	= 3.197,00 mq
<b>Totale parcheggi standard</b>	<b>= 7.330,00 mq</b>	<b>Totale verde standard</b>	<b>= 5.797,00 mq</b>
<b>VERIFICA SUPERFICI A PARCHEGGIO</b>		<b>VERIFICA VERDE PUBBLICO</b>	
Sup. parcheggi di progetto > Sup. parcheggi a standard <b>7.582,00 mq &gt; 7.330,00 - condizione verificata</b>		Sup. verde di progetto > Sup. verde a standard <b>5.943,64 mq &gt; 5.797,00 - condizione verificata</b>	

<b>SI PRECISA CHE LA SUPERFICIE FONDIARIA IN ECCEDEXIA DEL COMPARTO FONTANELLE CENTRALE PARI A 3.525,00 mq. (19.000,00 mq - 15.475 mq) SARA' TRASFERITA NEL LOTTO EDIFICATORIO RELATIVA ALL'AREE A SERVIZI COLLETTIVI</b>
---

## **7. Vincoli**

I principali vincoli gravanti sull'area sono i seguenti:

- *Vincolo paesaggistico (art. 142. c.1, lett. b, codice paesaggistico) – terreno contermina ai laghi;*
- *Fascia di rispetto FS (30 ml dal piano del ferro più vicino);*
- *Fascia di rispetto idraulica del Torrente Vaghera art. 1 comma 1 LR 21/2012 (10,00 ml dal piede del rilevato arginale).*

## **8. Impianti a rete**

Unitamente a quanto già specificato sul mantenimento dei servizi agli edifici esistenti, l'area interessata sarà dotata di tutti gli impianti a rete richiesti per una completa urbanizzazione della zona: fognatura separata per acque meteoriche e nere, rete elettrica, telefonica, illuminazione pubblica, gas metano e acquedotto.

A tal proposito sono state già richieste agli enti erogatori di servizi le specifiche prescrizioni/autorizzazioni di progetto al fine di predisporre il layout degli impianti a rete all'interno del comparto in conformità a quanto sopra.

Si è ritenuto utile rimandare in questo contesto la fase di redazione del progetto degli impianti a rete/opere di urbanizzazione al momento in cui gli aspetti urbanistici risulteranno conformi ed autorizzabili al vaglio degli enti competenti allo scopo di non disperdere inutilmente energie progettuali su aspetti che potrebbero subire sensibili modifiche dall'impostazione generale del piano attuativo.

*I PROGETTISTI*

*Aggiornamento progettuale a seguito esiti procedura assoggettabilità a VAS*

## **RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**

## 1. PREMESSA

La presente relazione illustra i principali aggiornamenti introdotti al progetto di piano attuativo denominato “COMPARTO FONTANELLE CENTRALE CON MODIFICA ALLE AREE PUBBLICHE E RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITA' DI ACCESSO ALL'AREA A SERVIZI COLLETTIVI – UTOE3 – Località Fontanelle - Montopoli in Val D'Arno” a seguito degli esiti delle osservazioni raccolte in concomitanza della procedura di assoggettabilità a VAS della variante al regolamento urbanistico contestuale al presente piano particolareggiato, il tutto finalizzato ad una miglior attuazione del comparto con particolare riferimento agli aspetti di natura viabilistica e paesaggistica.

## 2. GLI AGGIORNAMENTI INTRODOTTI

Le principali modifiche introdotte alla prima edizione del piano attuativo in questione sono state raccolte nella tavola grafica 9 e possono essere così riassunte:

- La fascia a verde lungo la Via Kennedy è stata ampliata allo scopo di conferirle un più ampio respiro e attitudine a funzionare come tale, consentendo alle piante ivi previste di poter crescere ed espandersi a dovere;
- La fascia a verde è stata estesa anche lungo la strada comunale parallela alla linea ferroviaria sul margine Nord del comparto urbanistico;
- E' stata inserita una nuova fascia di parcheggi sul margine ovest della via J.F. Kennedy, in modo da agevolare la sosta dei veicoli afferenti la stazione ecologica comunale e la fruizione delle altre strutture produttive adiacenti il comparto in argomento;
- Si è proceduto alla riorganizzazione geometrica e funzionale della rotatoria su Via Meucci/Via Kennedy con particolare riferimento al braccio Ovest in direzione Pisa allo scopo di mitigare le velocità in ingresso in rotatoria inserendo opportuni raggi di curvatura che eliminino quella sorta di rettilineo in direzione Pisa-Firenze che è sempre stato fonte di incidenti all'altezza dell'intersezione con Via Meucci;
- Riconfigurazione di alcune aree a parcheggio non definibili come “standard pubblici” (ad esempio i parcheggi per i mezzi pesanti) per effetto di un utilizzo quasi esclusivo del proponente e limitando le aree a parcheggio pubblico quelle strettamente necessarie agli scopi ed ai bisogni dell'Amministrazione Comunale (il parcheggio a sud-est del comparto evidenziato in Tav. 09).

Lo schema di convenzione allegato in appendice alla presente disciplinerà le aree soggette a monetizzazione (art. 16 del DPR. n. 380/2001 e art 191 della LR. n. 65/2014) unitamente alle aree a verde che rimarranno di proprietà privata con il vincolo perpetuo di gestione e manutenzione a carico del proponente.

Infine, si allega la tav. 10 ove si sono evidenziate le aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, le aree a verde soggette a vincolo manutentivo perpetuo e le aree soggette ad opere di urbanizzazione, oltreché l'aggiornamento del computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

*Il Progettista Capogruppo Responsabile*

## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

Repertorio n. \_\_\_\_\_

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO "FONTANELLE CENTRALE" TRA LE VIE "ROMANINA" E J. F. KENNEDY, NELL'UTOE N. 3 "FONTANELLE"

### bozza di CONVENZIONE

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in (...) avanti a me, **dott. (...)**, (...), senza l'assistenza dei testimoni, per avervi i comparenti fra di loro d'accordo e con mio consenso rinunciato,

#### SONO PRESENTI

- **FAUSTO CONDELLO**, nato a Empoli il 1° giugno 1961 domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente e, come tale, in rappresentanza del Comune di Montopoli, via Guicciardini n. 61, codice fiscale n. 82000270502, in ordine al decreto sindacale n. 15 del 28 ottobre 2014;
- La Società **Conad del Tirreno** con sede in Pistoia via Bure Vecchia nord, 10, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di Pistoia 00519660476 nel proseguito indicata come "**Ditta proprietaria**".

I predetti comparenti mi richiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convergono quanto segue:

#### Premesso che:

a) La Ditta proprietaria possiede per intero degli immobili posti nella zona industriale di Fontanelle, in fregio e all'interno delle vie Romanina e J.F. Kennedy, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Montopoli V.A. dalle particelle nn. 1318 (ex 1278), 1149 e 1317 (ex 1150) e al Catasto Fabbricati dalla particella 1318, tutte nel foglio n. 6, per una superficie catastale di 26.119,00 m<sup>2</sup>, costituenti parte del comparto numerato e denominato "2) Comparto Fontanelle centrale" posto nell'U.T.O.E. n. 3 "Fontanelle" del regolamento urbanistico vigente, appositamente normato dall'art. 40 delle N.T.A., nonché in parte rappresentati nel foglio 5 mappale 252 per una superficie catastale di 7.600 m<sup>2</sup>, destinati a parcheggio antistante l'edificio esistente di proprietà Conad Del Tirreno in fregio alla S.P. n. 65 "Romanina", quest'ultimo riferibile al comparto ASC già oggetto di approvazione con deliberazioni consiliari n. 54 del 30 giugno 2003 e n. 9 del 30 gennaio 2004, e regolato dalla convenzione del 26 marzo 2004 a rogito notaio Roberto Rosselli di San Miniato;

b) La Ditta proprietaria ha acquistato le aree di cui sopra, limitatamente a quelle ricomprese all'interno del foglio 6, con atto ai rogiti Notaio Zogheri di Pistoia in data 30-05-2018 repertorio 41.733 raccolta n. 19.576 trascritto a Livorno il 11-06-2018 Registro Generale 9055 Registro Particolare 6196

c) In virtù delle potenzialità del comparto in oggetto e della necessità di adeguare la funzionalità e la dotazione di standard dell'intero "complesso Conad", a suo tempo la Società Distribuzione Imballaggi (S.D.I. S.r.l.) con sede a Firenze in via Salvador Allende n. 19/G1, società soggetta a direzione e coordinamento di Conad del Tirreno s.c. unitamente ai precedenti proprietari delle aree sopradescritte alla lett. a) che precede, e costituenti il comparto CFC signori **ARMINI NORMA** (c.f. RMN NRM 36S65 E202B), nata a Grosseto il 25 novembre 1936 e **RABAZZI CARLO** (c.f. RBZ CRL 65P05 E202Z), nato a Grosseto il 5 settembre 1965, entrambi residenti a Montopoli in Val d'Arno in via Romanina n. 2, per tramite dei progettisti ing. Augusto Bottai, arch. Paolo Forgiione, agronomo Francesco Biagini e geom. Stefano Bertoncini, in data 16 ottobre 2015 (p.g. 15.492/2015) hanno presentato al Comune di Montopoli V.A. sulle aree di cui sopra, costituenti parte dell'intero comparto numerato e denominato "2) Comparto Fontanelle centrale" posto nell'U.T.O.E. n. 3 "Fontanelle" del regolamento urbanistico vigente, appositamente normato dall'art. 40 delle N.T.A., un progetto d'intervento costituente un piano attuativo con le caratteristiche proprie di un piano di lottizzazione per porzione del comparto, che si è andato a definire compiutamente nel prosieguo, con successive integrazioni e modifiche, sia in seno all'istruttoria tecnica del Settore III sia per i contributi assunti con l'esame da parte di Enti esterni al comune;

d) Contestualmente alla variante urbanistica redatta allo scopo di consentirne l'attuazione, il Piano attuativo di lottizzazione è attualmente in corso di adozione giacché sono stati acquisiti tutti i pareri preliminari, tutto ai sensi degli artt. 107, 109, 111 e 119 della L.R. n. 65/2014;

e) La Società Conad del Tirreno, all'esito dell'acquisto delle aree sopradescritte, con l'atto precedentemente citato al punto b) che precede, e con richiesta del.....prot..... ha richiesto al Comune di Montopoli V.no la voltura della pratica relativa al piano attuativo di cui sopra, subentrando di fatto in tutti i diritti ad esso afferenti.

Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Montopoli in Val d'Arno e la Ditta proprietaria,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **Art. 1**

##### **Attuazione del Piano Attuativo di lottizzazione**

L'attuazione della porzione del Piano Attuativo di lottizzazione del comparto numerato e denominato "2) Comparto Fontanelle centrale" posto nell'U.T.O.E. n. 3 "Fontanelle" nel regolamento urbanistico vigente, i cui immobili sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Montopoli V.A. in parte dalle particelle nn. 1318 (ex 1278), 1149 e 1317 (ex 1150) e al Catasto Fabbricati dalla particella 1318, tutte nel foglio n. 6, per una superficie catastale di 26.119,00 m<sup>2</sup>, e in parte al foglio 5 mappale 252 per una superficie catastale di 7.600 m<sup>2</sup> avverrà in conformità degli elaborati grafici di progetto che faranno parte delle delibere consiliari di adozione e approvazione redatte ai sensi degli artt. 107, 109 e 111 della L.R. n. 65/2014.

#### **Art. 2**

##### **Opere di urbanizzazione – Opere di sistemazione stradale**

In relazione al disposto del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, in osservanza alle N.T.A. del R.U. vigente e in relazione al secondo comma dell'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016, la Ditta proprietaria si obbliga per sé stessa e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare, nel termine massimo fissato nel permesso a costruire per la realizzazione dell'urbanizzazione (tre anni), a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di Piano Attuativo – citato alla precedente lettera "c" delle premesse, e precisamente:

- viabilità e parcheggi;
- fognature bianca e nera;
- illuminazione pubblica;
- rete idrica;
- rete metano;
- canalizzazione linea telefonica;
- allacciamento e distribuzione energia elettrica.

In aggiunta agli obblighi e disposizioni elencati al comma precedente e in ottemperanza agli esiti delle valutazioni di assoggettabilità a VAS delle variante al regolamento urbanistico necessaria per la miglior attuazione del comparto, la Ditta proprietaria e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, eseguirà la sistemazione complessiva dell'area oggetto d'intervento, nonché di quella riferibile al comparto già oggetto di approvazione con deliberazioni consiliari n. 54 del 30 giugno 2003 e n. 9 del 30 gennaio 2004, e regolato dalla convenzione del 26 marzo 2004 a rogito notaio Roberto Rosselli di San Miniato, adeguandone le opere alle necessità derivanti dal nuovo intervento; detto intervento verrà realizzato in conformità degli elaborati grafici di progetto del piano attuativo redatti ai sensi degli artt. 107, 109 e 111 della L.R. n. 65/2014 che faranno parte delle delibere consiliari di adozione e approvazione.

In particolare il comparto già oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia a seguito di convenzione del 2004 dovrà:

1. riconfigurare l'area di parcheggio antistante l'edificio esistente e in fregio alla S.P. n. 65 "Romanina", pari ad un totale di 6.020 m<sup>2</sup> (ricompresa all'interno della particella n° 252, foglio 5, della superficie catastale di 7.600 mq), riferibile al comparto già oggetto di approvazione con deliberazioni consiliari n. 54 del 30 giugno 2003 e n. 9 del 30 gennaio 2004, e regolato dalla convenzione del 26 marzo 2004 a rogito notaio Roberto Rosselli di San Miniato, per la realizzazione di un idoneo accesso con corsia d'immissione e area di accumulo per veicoli pesanti destinati al complesso logistico, di un'ulteriore area di parcheggio ad uso degli automezzi per l'azienda, nonché di idonea corsia di uscita dalle predette aree per il collegamento con la stessa viabilità provinciale; le corsie d'accesso e uscita all'area di competenza del centro logistico dovranno essere realizzate, a raso, in tangenza alla viabilità provinciale, conformemente al dettato delle norme ministeriali vigenti per la costruzione delle intersezioni stradali (cfr. D.M. 14 aprile 2006) e non prevedere alcuna possibilità di attraversamento delle corsie di marcia della strada pubblica, aree identificate nell'elaborato grafico Tav 9 allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...";
2. conformare le opere di cui al precedente punto 1 per rendere attuabile il nuovo e definito assetto delle intersezioni stradali tra la S.P. n. 65, la via Fonda e l'area pertinenziale dell'intero "complesso Conad", allo scopo di conseguire il risultato con il miglior rapporto tra lavori occorrenti e tempo d'esecuzione necessario;

Trattandosi di aree non configurabili e definibili, sotto alcuna forma "standard pubblici", le superfici di parcheggio indicate al punto 1 che precede, aree identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "..." e destinate ai nuovi usi, rimarranno nella proprietà privata esclusiva di Conad Del Tirreno e il loro valore di riscatto è oggetto di opportuna monetizzazione secondo il parametro di 120,00 Euro/m<sup>2</sup> per un totale di **722.400,00 Euro**, tutto in conformità col dettato dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, dell'art. 26 della L.R. n. 52/1999 già vigente nel 2004, come oggi regolato dall'art 191 della L.R. n. 65/2014.

Detto importo dovrà essere corrisposto dalla ditta proprietaria entro e non oltre trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT della delibera recante la approvazione del piano attuativo.

Per la realizzazione delle opere sopra descritte, l'A.C. concede la possibilità di occupare a titolo definitivo o temporaneo, senza corresponsione di canone indennità di occupazione, aree marginali già di proprietà pubblica o di uso pubblico in modo da realizzare e raccordare a regola d'arte le nuove realizzazioni con l'esistente, per il tempo strettamente a ciò necessario. L'occupazione dovrà essere comunque richiesta e regolamentata in accordo con il Settore IV LL.PP. e il comando della P.M.

Per effettuare un intervento sistematico e univoco sull'area pubblica e onde evitare interessamenti successivi dell'area pubblica, di concerto all'urbanizzazione dovranno essere realizzate tutte le opere accessorie e consequenziali del comparto edificatorio necessarie per la piena funzionalità e accessibilità del comparto edificabile e del realizzando edificio, anche secondo quanto richiesto dagli enti gestori dei servizi e sottoservizi a rete. Ove si manifestasse l'esigenza di nuove occupazioni di suolo pubblico per interventi sulle opere realizzate ovvero modificarle o mantenerle, indipendenti dalla volontà dei gestori o dl comune, l'occupazione sarà integralmente soggetta a canoni e oneri d'occupazione per l'intero tempo occorrente.

L'occupazione delle aree di proprietà pubblica non comunale sono regolate dalle norme precipe dei rispettivi Enti proprietari.

Resta fermo che la Ditta proprietaria e suoi aventi causa metterà a disposizione le aree eventualmente non interessate da trasformazioni urbanistiche ma occorrenti alla realizzazione delle infrastrutture a rete (idrica, elettrica, gas, ecc.) a semplice richiesta dell'A.C. e senza indennità di sorta.

### **Art. 3**

#### **Modalità d'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto**

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, avverrà in conformità agli elaborati grafici di progetto del piano attuativo redatti ai sensi degli artt. 107, 109 e 111 della L.R. n. 65/2014 che faranno parte, delle delibere di adozione e approvazione, e secondo le specifiche tecniche e le prescrizioni che vorrà indicare il Settore IV Lavori Pubblici del Comune di Montopoli V.A. all'atto della progettazione esecutiva delle medesime opere e nella loro esecuzione. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, che avverrà a completa cura e spese della Ditta proprietaria, secondo il dettato del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (cfr. artt. 20 e 80) e nel tempo massimo indicato all'art. 2, si svolgerà in due distinte fasi, e precisamente una **prima fase**, durante la quale saranno eseguite:

- reti delle fognature, bianca e nera, relative opere accessorie e complementari e predisposizione immissioni, con gli obblighi particolari descritti al successivo articolo;
- opere stradali e parcheggi: tutte le opere previste ad eccezione dello strato di usura della pavimentazione e del pavimento dei marciapiedi;
- rete dell'impianto idrico e predisposizioni allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica: canalizzazioni, pozzetti, plinti;
- linea di alimentazione elettrica e predisposizioni allacciamenti;
- canalizzazione linea telefonica e predisposizioni allacciamenti;
- rete distribuzione metano e predisposizioni allacciamenti;
- segnaletica stradale provvisoria;

e una **seconda fase**, durante la quale saranno eseguite:

- opere stradali e parcheggi: strato di usura della pavimentazione e pavimento dei marciapiedi;
- impianto di illuminazione pubblica: linee di alimentazione, linea di terra e dispersioni, pali, armature, apparecchiature luminose, allacciamenti e quant'altro necessario a rendere l'impianto perfettamente funzionante;
- segnaletica stradale definitiva, da concordarsi, ove occorra, con gli enti proprietari delle strade ove la viabilità d'impianto è tributaria;

Le opere relative alle reti di distribuzione dei servizi dovranno avvenire secondo le particolari specifiche tecniche fornite dagli Enti e/o Uffici preposti, la cui ottemperanza dovrà debitamente essere relazionata, vistata e certificata prima dell'approvazione del titolo edilizio per la loro realizzazione; successivamente l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere dovrà risultare da apposita attestazione rilasciata dal

Settore IV LL.PP. del Comune, dietro richiesta della Ditta proprietaria previo collaudo degli uffici competenti. Attestazione che, salvo contestazioni da effettuare per iscritto da parte del Comune, dovrà essere rilasciata entro tre mesi dalla richiesta.

Fermo restando il termine massimo di tre anni stabilito all'art. 2, fissato ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e dell'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016, per l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione, si stabilisce che quelle relative alla prima fase, dovranno essere realizzate entro il termine ultimo di due anni dal rilascio del titolo edilizio relativo.

La Ditta proprietaria e suoi aventi causa opererà per distinguere nettamente le utenze che rimarranno di competenza privata e quelle che dovranno essere trasferite al comune e, secondo questa distinzione, si impegna ad attivare il funzionamento di tutte le utenze afferenti il comparto di trasformazione urbanistico-edilizia (impianto di illuminazione pubblica, telefono, acqua, gas, ecc) con la stipula del contratto di fornitura con i relativi oneri, non appena lo stesso risulterà completato e collaudato anche parzialmente in maniera funzionale (1<sup>a</sup> fase sopra descritta), nonché allacciato alla rete distribuzione dell'energia elettrica. Alla stipula del contratto di fornitura, ovvero prima di quella data se possibile, la Ditta proprietaria e suoi aventi causa si impegna altresì a fornire opportuni preventivi di spesa relativi alle singole utenze. Il Comune si impegna a subentrare nel contratto di fornitura per le sole utenze di competenza, subordinatamente alla compilazione del quadro economico relativo al costo da sostenere per l'A.C., in relazione ai predetti preventivi di spesa.

Il rilascio e/o l'ottenimento dei titoli edilizi per l'edificazione dei fabbricati è subordinato alla eseguita realizzazione, attestata dal Comune, delle opere di urbanizzazione per la parte relativa alla prima fase, di cui al presente articolo, come previste nelle relative tavole del Piano attuativo e nel permesso di costruire rilasciato.

In luogo della preventiva ultimazione delle OO.UU., al fine dell'ottenimento dei Permessi di Costruire per l'edificazione dei fabbricati, sarà comunque indispensabile l'avvenuto deposito delle garanzie di cui all'art. 6 che segue, contestualmente all'assunzione d'impegno alla realizzazione delle opere relative alla prima fase contestualmente alla realizzazione degli edifici. In ogni caso, prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione di abitabilità, anche mediante la procedura del silenzio assenso in attuazione dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014, dovrà risultare rilasciata l'attestazione comunale relativa all'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere relative alla prima fase.

Alla Ditta proprietaria e suoi aventi causa farà carico ogni onere e spesa per il mantenimento dell'efficienza e per la manutenzione delle opere e degli impianti relativi all'urbanizzazione nelle aree qualificate come standard pubblici, fino all'avvenuta cessione al Comune delle stesse e delle relative aree. La verifica della mancata o imperfetta manutenzione delle opere realizzate ovvero della loro non efficienza sono condizioni per l'attivazione totale o parziale delle garanzie fidejussorie prestate.

#### **Art. 4**

##### **Ulteriori opere – Opere di messa in sicurezza idraulica**

L'urbanizzazione descritta ai precedenti artt. 2 e 3 dovrà essere accompagnata e completata da un generale intervento di adeguamento paesaggistico-ambientale secondo lo studio appositamente redatto e facente parte del titolo edilizio necessario all'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Particolare cura dovrà essere posta nell'impianto e nella cura di adeguate essenze arboree che mitigano l'impatto visuale del complesso logistico-produttivo in coerenza con lo stato dei luoghi circostante.

In ottemperanza agli esiti dei lavori della conferenza dei servizi indetta e tenutasi ai sensi degli artt. 14 e 14-ter della legge n. 241/1990 tra Comune di Montopoli V.A. e Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Pisa, conclusasi l'8 giugno 2017, fermo restando l'aggiornamento dello studio idrologico-idraulico, la Ditta proprietaria e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo dovrà realizzare interventi per:

- attuare ogni opera e lavoro previsto nel progetto per la sicurezza dell'area e del suo intorno (cfr. doc. B, B1 e B3 e Tavv. 5, 5.1 e 5.2);
- migliorare la situazione di deflusso in corrispondenza dell'attraversamento del Torrente Vaghera della S.P. n. 65 "Romanina";
- provvedere ad eseguire, ove occorra, adeguati interventi di rinforzo e protezione dei rilevati e delle opere di restituzione in corrispondenza delle aree di laminazione naturale a monte dell'area d'intervento, significando che, fermo restando eventuali procedure d'evidenza pubblica ai sensi di legge (cfr. artt. 15, 22-bis e 44, del D.P.R. n. 327/2001) ogni onere e spesa occorrenti per l'occupazione temporanea delle aree necessaria per l'esecuzione dei lavori sono a totale carico della Ditta proprietaria e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo;
- provvedere alla verifica strutturale del muro arginale esistente in destra idraulica del Torrente Vaghera immediatamente a monte del ponte ferroviario e in caso di esito insoddisfacente per gli scopi della difesa idraulica dallo stesso corso d'acqua, corrispondere al comune o agli altri enti

preposti dalla legge, le somme necessarie ai lavori di consolidamento la cui esecuzione è riservata al Consorzio 4 Basso Valdarno secondo le procedure stabilite dalle normative regionali vigenti.

**Art. 5**  
**Definizione delle aree da cedere per il soddisfacimento degli standard urbanistici e di urbanizzazione.**

In osservanza delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti e in relazione alla peculiare attività del centro logistico-distributivo, la Ditta proprietaria e i suoi aventi causa cederà gratuitamente al Comune l'area costituente il parcheggio pubblico individuato in cartografia (Elaborato grafico Tavv 9 e 10) nel margine sud-est del comparto in oggetto, nonché tutta la viabilità pubblica e di P.R.G., a completo soddisfacimento della relativa quota di urbanizzazione comprendente l'intero sedime occorrente all'adeguamento della via J.F. Kennedy con i parcheggi in suo fregio e del percorso ciclo pedonale e dell'area occorsa alla realizzazione della nuova intersezione a rotonda nel vertice nord-est del comparto per la superficie totale complessiva di **2.820,00 m<sup>2</sup>** come meglio evidenziato nell'elaborato Tav 10 allegato; la ditta proprietaria si impegna altresì al mantenimento perpetuo dell'area a **verde pubblico** in fregio alla Via Kennedy e SP Romanina della superficie di 760,00 mq, nonché della superficie a verde prevista nell'ex comparto ASC unitamente all'accesso ai tecnici preposti alla manutenzione della Cabina ENEL ivi presente, il tutto sempre evidenziato nell'elaborato Tav 10 suddetto.

La cessione delle aree relative all'urbanizzazione descritte nel presente atto o quanti saranno in più alla fine dell'intervento, verrà posta in essere in maniera automatica una volta completato, con esito positivo, il collaudo finale di tutte le opere di competenza.

La Ditta proprietaria garantisce fin da ora la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto oggetto di cessione e dichiara che il tutto è libero da qualsiasi ipoteca o altra trascrizione pregiudizievole, nonché da diritti di prelazione a favore di terzi.

Farà carico alla Ditta proprietaria, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'onere della manutenzione delle aree da cedere fino al collaudo e contestuale presa in consegna delle stesse da parte del Comune. Al momento della consegna delle opere eseguite al Comune di Montopoli V.A. sarà accertato la consistenza di esse ed il loro stato ed anche la necessità di effettuare tutti gli eventuali interventi di riparazione e sistemazione che si rendano necessari, fissando un termine massimo per la loro esecuzione non superiore a 180 giorni. Scaduto tale termine, in caso d'inerzia parziale o totale, provvederà il Comune avvalendosi delle garanzie prestate per l'esecuzione delle medesime opere.

La manutenzione del verde relativo agli standard urbanistici così come collaudato e ceduto in proprietà al Comune, competerà in perpetuo alla Ditta proprietaria e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Tale obbligo dovrà essere esplicitamente trasferito agli acquirenti subentranti delle aree edificabili, degli immobili o parti di essi e contenuto, quale condizione irrinunciabile, nei conseguenti e successivi atti di cessione. Per manutenzione del verde deve intendersi corretta e periodica rasatura delle essenze arboree e arbustive e la loro cura salute, nonché la raccolta dei rifiuti che vi vengano prodotti e trovati e il loro corretto conferimento.

La Ditta proprietaria e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, garantiscono parimenti l'adeguata e costante manutenzione del verde di rispetto dell'area marginale del Torrente Vaghera, garantendo l'accesso, previa richiesta, agli Enti pubblici deputati alla vigilanza idraulica nonché al comune di Montopoli V.A.

**Art. 6**  
**Garanzie finanziarie per le opere di urbanizzazione e per la cessione al comune degli impianti e delle relative aree**

A garanzia della realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti dagli allegati progettuali del piano attuativo di lottizzazione verrà prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Montopoli in Val d'Arno per la somma complessiva di **Euro 700.000,00** (Euro settecentomilavirgolazero) a copertura del valore delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, nonché secondo le condizioni concordate con l'Ente. La garanzia dovrà essere consegnata dalla ditta proprietaria contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione; detta garanzia dovrà prevedere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta da parte del Comune. Il garante si impegna a pagare a prima richiesta, cioè a seguito della dichiarazione del Comune di Montopoli V.A. dell'inadempimento o dell'inesatto adempimento del contratto da parte del debitore senza che il garante stesso possa opporre alcuna eccezione sulla validità o sull'efficacia del contratto medesimo. L'idoneità della garanzia viene verificata dai competenti funzionari del Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" in sede di stipula della convenzione.

Il Comune, qualora ritenesse che, in dipendenza dell'aumento dei costi, la garanzia prestata non garantisca più pienamente l'esecuzione delle opere previste, potrà richiederne l'integrazione in ragione dell'aggiornamento dei costi stessi.

Nel caso di inadempienza da parte del proprietario e/o suoi aventi causa, relativamente agli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, si riserva di procedere a preventiva diffida con assegnazione di un periodo entro il quale adempiere agli obblighi comunque non superiore a sei mesi e ha facoltà di sostituirsi alla Ditta proprietaria per la esecuzione delle opere rivalendosi sulle garanzie prestate, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del medesimo proprietario o suoi aventi causa, anche per quanto riguarda l'utilizzo, l'occupazione e la trasformazione dei suoli, e con il pieno diritto ad adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti le garanzie stesse.

La garanzia prestata potrà essere svincolata, anche in forma parziale in dipendenza dell'avanzamento dei lavori e del loro esito positivo, soltanto quando sia avvenuta la regolare esecuzione di tutte le opere che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del Settore IV Lavori Pubblici del Comune, dietro richiesta dei proprietari, corredata di tutte le documentazioni tecniche che il Comune riterrà necessarie, compresi collaudi, certificazioni di materiali, analisi e prove; il collaudo finale delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla richiesta della Ditta proprietaria. Saranno possibili anche collaudi parziali in dipendenza dello stato di avanzamento dei lavori, se e quando il settore IV lo riterrà possibile.

#### **Art. 7**

##### **Modalità di presentazione dei progetti e di rilascio delle concessioni edilizie o permessi di costruzione relative ai fabbricati – Oneri concessori**

Il progetto relativo all'intervento da realizzare dovrà rispettare il contenuto del Piano attuativo di lottizzazione, le norme di attuazione del R.U. e delle N.T.A. specifiche appositamente redatte e approvate, nonché tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia. Qualora il permesso di costruire sia richiesto da persona, fisica o giuridica, diversa dalla Ditta proprietaria, all'istanza dovrà essere allegata dichiarazione autenticata dalla quale risulti che il richiedente abbia preso visione della presente convenzione e che si obblighi a rispettarla in ogni sua parte.

La destinazione d'uso degli edifici è quella prevista nel progetto di P.A. approvato e nelle N.T.A. relative. In tutto il comparto è vietata la costruzione di edifici accessori, di qualsiasi dimensione ed a qualsiasi uso destinati, così come l'installazione di prefabbricati di qualsiasi tipo e altri manufatti di natura precaria di qualunque materiale (cemento, legno, ferro, alluminio, etc.), che non siano strettamente necessari per la realizzazione dei lavori edilizi nello stretto tempo necessario alla loro conclusione. L'eventuale realizzazione di questa fattispecie di costruzioni e interventi, ovvero la rimanenza in opera di quelli precari e temporanei oltre il tempo necessario, sarà perseguita quale opere abusive realizzate senza titolo e non conformi allo strumento urbanistico generale.

Il pagamento della quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria non è dovuto per il rilascio della concessione edilizia relativa ai fabbricati in quanto in osservanza al disposto del quinto comma dell'articolo 191 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65, il relativo onere deve ritenersi soddisfatto con la realizzazione diretta delle relative opere, come previsto al precedente articolo 2.

La quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà determinato all'atto del rilascio dei singoli titoli edilizi secondo le relative tabelle in vigore per intervento di nuova edificazione e corrisposte con modalità di legge. Inoltre, all'atto del rilascio dei titoli edilizi, verrà determinato e corrisposto con le modalità di legge il contributo commisurato al costo di costruzione previsto dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 183 della L.R. n. 65/2014 per intervento di nuova edificazione.

In relazione alle caratteristiche dell'intervento descritto nel progetto tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie previste dovranno concludersi entro il termine massimo di cinque anni dalla stipula della presente convenzione. Esperito tale termine (cinque anni), ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014, il piano attuativo diventa inefficace e i titoli edilizi richiesti successivamente saranno subordinati ancora alle prescrizioni del piano attuativo approvato ma con le procedure, le modalità e gli oneri concessori integrali propri delle zone di saturazione di tipo produttivo dello strumento urbanistico vigente.

#### **Art. 8**

##### **Rispetto degli obblighi di convenzione da parte di terzi**

La Ditta proprietaria o suoi aventi causa si obbliga a rendere edotti i terzi acquirenti dei terreni e/o dei fabbricati realizzati o di parte di essi, al momento della stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, degli obblighi di cui alla presente convenzione, con l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione, da parte dei futuri terzi acquirenti di sottomissione nei confronti del Comune di Montopoli V.A. per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nella presente convenzione.

Ove tali obblighi e disposizioni relativi a tutti gli impegni previsti nella convenzione non vengano assolti, sarà applicata, da parte del Comune, alla Ditta proprietaria o ai loro aventi causa, una sanzione pecuniaria quale oblazione di 516,00 Euro ogni volta che sarà accertata una violazione di tale obbligo.

**Art. 9**  
**Disposizioni finali**

9.1) La presente convenzione dovrà essere integrata e/o ratificata, ove necessario, all'esito della definitiva approvazione del piano attuativo.

9.2) Le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente convenzione, saranno a carico della Ditta proprietaria. Sono parimenti a carico della predetta Ditta proprietaria o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di tutte le spese di eventuale cessione di immobili o parti di essi al Comune di Montopoli V.A. in adempimento di quanto descritto al precedente art. 5.

Si autorizza la trascrizione del presente atto con esonero, del Conservatore dei registri Immobiliari, da ogni responsabilità e con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

La presente convenzione si compone di \_\_\_\_ pagine dattiloscritte e *fino a qui della* \_\_\_\_\_.