

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;
- **AZZALIN STEFANO**, nato a Piombino il 17 gennaio 1967, domiciliato per l'incarico come appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nell'esclusiva sua qualità di procuratore speciale e come tale legittimo rappresentante e quindi in nome, per conto e interesse della Società **Conad del Tirreno – Soc. Coop.va** con sede in Pistoia via Bure Vecchia nord, 10, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di Pistoia 00519660476 nel proseguo indicata come "**Ditta proprietaria**".

I predetti comparenti mi richiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convengono 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 Forgione, 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 al piano attuativo e allo scopo di consentirne l'attuazione, l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di adozione e approvazione della variante al regolamento urbanistico vigente e per il quale sono già stati esperite le procedure e acquisiti i pareri previsti dalle norme specifiche in materia (cfr. L.R. n. 10/2010 e L.R. n. 65/2014);
- e) La Società Conad del Tirreno, all'esito dell'acquisto delle aree sopra descritte, con l'atto precedentemente citato al punto b) che precede, e con richiesta del 11 settembre 2018 (p.g. 14.387/2018) ha richiesto al Comune di Montopoli V.A. di subentrare in via esclusiva e totale all'istanza di adozione e approvazione del piano attuativo di cui sopra, subentrando di fatto in tutti i diritti e doveri ad esso afferenti;
- f) A seguito dell'istanza indicata alla lettera e), il comune ha attivato gli adempimenti procedurali ultimi per pervenire all'adozione e all'approvazione del piano attuativo e della contestuale variante al R.U. nei tempi previsti dall'art. 111 della L.R. n. 65/2014;

g) Alla luce della necessità di definire preliminarmente tutti le reciproche obbligazioni anche ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, con delibera consiliare n. 77 del 26 settembre 2018 è stato approvato lo schema della presente convenzione con allegati gli elaborati grafici indicati come Tav. U1 e Tav. U2 rappresentanti sinotticamente lo stato di progetto dell'intervento urbanistico in parola;

h) Ricordando che l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e gli adempimenti ad essi conseguenti potranno essere attuati solo successivamente all'avvenuta approvazione e pubblicazione, del piano attuativo e subordinatamente al rilascio di idoneo titolo edilizio tutto secondo le prerogative e le competenze attribuite dalla legge al consiglio comunale e al dirigente responsabile dell'ufficio preposto (cfr. artt. 42 e 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 11 della L.r. n. 65/2014).

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 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 indicata al punto d) delle premesse e 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 nel comparto già oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia a seguito di convenzione del 2004 la Ditta proprietaria e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo 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 m<sup>2</sup>), 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;

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 negli elaborati grafici allegati alla delibera consiliare n. 77/2018 di prima approvazione della presente convenzione 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**, (Settecentoventiduemilaquattrocento//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. Alla luce della sottoscrizione del presente atto in una fase precedente all'approvazione definitiva ai sensi di legge del piano attuativo e della relativa variante come indicato nelle premesse, viene presentata idonea garanzia finanziaria per il perfetto e totale adempimento di tale obbligo in attesa che si manifestino le condizioni per il pagamento della suddetta somma (722.400,00 Euro). La garanzia finanziaria (polizza fidejussoria o fidejussione bancaria) ha le caratteristiche indicate al successivo articolo 6.

Per la realizzazione delle opere sopra descritte, l'A.C. potrà concedere 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 precipue 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 realizzazione e ultimazione delle opere di urbanizzazione viene prestata idonea garanzia, ai sensi dell'art. 6 che segue, pari al costo presunto totale di tutte le opere di urbanizzazione, insieme all'assunzione d'impegno alla realizzazione delle opere relative alla prima fase contestualmente alla realizzazione del primo edificio.

In ogni caso, prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione di abitabilità/agibilità, 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 posto 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 rotatoria nel vertice nord-est del comparto per la superficie totale complessiva di 2.820,00 m<sup>2</sup> tutto come meglio evidenziato nelle Tavole U1 e U2 allegate.

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 individuati in fregio alla via J.F. Kennedy e S.P. Romanina della superficie di 760,00 m<sup>2</sup>, collaudati e ceduti in proprietà al comune, nonché della superficie a verde prevista nell'ex comparto ASC unitamente all'accesso ai tecnici preposti alla manutenzione della Cabina ENEL ivi presente, 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 e potatura 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. Per ogni violazione di tale obbligo, accertata all'esito di un procedimento in contraddittorio con la ditta proprietaria, per ogni singola area saranno applicate le sanzioni previste dal Regolamento comunale del verde, fatte salve ulteriori sanzioni che dovessero risultare dai mancati adempimenti conseguenti (rimozione rifiuti, occupazione della sagoma stradale da parte delle piante, ecc..)

La Ditta proprietaria e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, garantiscono altresì 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 come stabiliti all'art. 3 viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Montopoli in Val d'Arno, con scadenza di tre anni dalla firma della convenzione e obbligo di proroga per la proprietaria sino a almeno sei mesi successivi alla scadenza del termine di cui al titolo edilizio per la realizzazione delle opere medesime per la somma complessiva di **Euro 750.000,00** (Euro settecentocinquantamila virgolazero) a copertura del valore delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, nonché secondo le condizioni concordate con l'Ente. La garanzia viene 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. Il Comune, qualora ritenesse che, in dipendenza dell'aumento dei costi, la garanzia prestata non garantisse più pienamente l'esecuzione delle opere previste, potrà richiederne l'integrazione in ragione dell'aggiornamento dei costi stessi.

Unitamente alla predetta garanzia sulle opere di urbanizzazione e con le stesse caratteristiche, viene presentata ulteriore garanzia finanziaria, con scadenza al 31 dicembre 2019 (in ragione del termine di cui all'art. 222 L.R.T. 65/2014), sul valore di riscatto (722.400,00 Euro) che la Ditta proprietaria e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo pagherà al Comune di Montopoli V.A. per gli adempimenti indicati all'art. 2 della presente convenzione.

L'idoneità delle garanzie viene verificata dai competenti funzionari del Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" in sede di stipula della convenzione.

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.

Parimenti, in caso di mancato versamento al Comune di Montopoli V.A. della somma stabilita per il riscatto delle aree indicate all'art. 2 della convenzione (aree utilizzate a parcheggio nell'esistente comparto Conad del Tirreno in fregio alla via Romanina) entro e non oltre 30 giorni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso recante l'avvenuta approvazione del piano attuativo in oggetto, il Comune provvederà all'attivazione della relativa garanzia prestata, con semplice richiesta al garante.

Ove il procedimento di legge non si concluda con l'approvazione definitiva del piano attuativo nei tempi indicati dalle norme precipue, il Comune si impegna alla tempestiva restituzione delle garanzie finanziarie prestate. Nell'ipotesi di non approvazione definitiva del piano attuativo, rientrante nella discrezionalità del Comune, nulla sarà dovuto alla Ditta a seguito dell'approvazione e successiva sottoscrizione della presente convenzione.

#### **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. Fermo restando il completamento delle opere di urbanizzazione nei termini indicati all'art. 2 della convenzione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento descritto nel progetto le trasformazioni 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**

La presente convenzione potrà essere integrata/modificata e/o ratificata, ove necessario, in dipendenza dell'esito della definitiva approvazione, ove avvenuta, del piano attuativo il cui atto ne farà esplicito richiamo. La presente convenzione potrà essere oltremodo integrata con richiami ad eventuali accordi e/o convenzioni specifiche che intervengano tra la Ditta proprietarie e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo con l'Ente proprietario della via Romanina, allo scopo di addivenire a forme di partecipazione agli oneri necessari alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria nell'intero tratto prospiciente il complesso logistico Conad del Tirreno.

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 ai precedenti articoli.

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 \_\_\_\_\_.