

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

Provincia di Pisa

**PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)  
ALL'INTERNO DELLA S.P. "ROMANINA"  
UTOE N. 3 "FONTANELLE"**

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***  
***(edizione 2020)***

## **Art. 1**

### *Generalità e applicazione*

1. Gli interventi edificatori all'interno del Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) posto all'interno della S.P. Romanina nella U.T.O.E. n.3 "Fontanelle", sono disciplinati, oltre che dalle leggi e norme generali, norme tecniche di attuazione del R.U. e locali vigenti in materia, anche dalle presenti norme tecniche di attuazione.
2. Le presenti N.T.A., suddivise tra parametri di ordine urbanistico-edilizio (Titolo I) e criteri per l'assegnazione delle aree (Titolo II), sostituiscono integralmente quelle contenute in seno all'approvazione del P.I.P. con deliberazione consiliare n. 14 del 28 febbraio 2001 nonché qualsiasi disposizione e/o disciplina contenuta in altri atti propedeutici e conseguenti alla stessa approvazione.
3. Del rispetto delle presenti norme dovrà essere fatta specifica menzione nelle istanze rivolte all'A.C. per ottenere i necessari titoli edilizi per l'edificazione.
4. L'inottemperanza alle presenti norme verrà sanzionata ai sensi delle norme vigenti in materia di urbanistica, edilizia, tutela dell'ambiente dall'inquinamento, gestione rifiuti e codice della strada.

## **TITOLO I**

### **Parametri urbanistico-edilizi**

## **Art. 2**

### *Trasformazioni urbanistico-edilizie*

1. Il comparto edificatorio risulta completamente urbanizzato e attrezzato, ma potranno essere eseguite opere di finitura e miglioramento significativamente nella realizzazione di reti di servizi e sottoservizi e di efficientamento energetico, di compatibilità ecologico-ambientale degli insediamenti produttivi e opere necessarie alla gestione del rischio alluvione.
2. Le opere suppletive di cui la comma 1 dovranno rispondere a criteri di performance ambientale a loro volta suddivisi in criteri infrastrutturali e criteri urbanistico-edilizi.
3. Ove se ne presenti la necessità, ove le opere di cui sopra siano realizzate da soggetti diversi dal comune, sono soggette ad nulla osta e autorizzazione con atto della Giunta comunale subordinata alla sottoscrizione di idonea convenzione per disciplinare caratteristiche, modalità e tempi necessari alla loro esecuzione. I settori tecnici dell'amministrazione comunale potranno impartire disposizioni esecutive per la migliore esecuzione delle stesse e le eventuali modifiche introdotte dovranno essere oggetto di apposito verbale redatto in contraddittorio e, qualora non meramente di dettaglio, devono far parte di apposita variante preventiva all'autorizzazione rilasciata.
4. Per l'esecuzione delle opere di trasformazione urbanistica-edilizia di qualsiasi natura, l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme previste dalle leggi in materia. In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile al pubblico, dovrà essere installato, a cura degli esecutori e della proprietà, un cartello indicante gli estremi dell'atto autorizzativo, la proprietà, la direzione lavori e la/le ditta/e esecutrice/i, ovvero ogni altra informazione necessaria.
5. Fatto salvo l'obbligo di cui al comma precedente, ogni altro cartello o insegna comunque denominato teso a pubblicizzare l'intervento edilizio o le attività previste successivamente è soggetto ad autorizzazione per le insegne pubblicitarie e soggetto all'imposta di pubblicità sulle pubbliche affissioni e per l'installazione degli impianti pubblicitari.
6. L'accesso al cantiere dovrà essere opportunamente segnalato e regolamentato in modo da non costituire ostacolo alla circolazione sulle strade pubbliche o di uso pubblico. Le modalità di posa in opera di detti sistemi dovrà essere concordato con il Comando di P.M. ed autorizzato dall'A.C. ai sensi delle disposizioni contenute nel C.d.S.
7. In virtù dell'interessamento della viabilità di accesso a edifici e attività esistenti, nell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione dovrà essere evitato di interrompere, anche temporaneamente, la percorribilità, prevedendo eventuali percorsi alternativi provvisori, ovvero eventuali franchi di libero transito, realizzati in conformità delle norme in materia e non inferiori ad una larghezza di almeno 4,50 metri, eventualmente da regolamentare a senso unico alternato in accordo e con il Comando di P.M.
8. L'area edificabile, in attesa di essere trasformata, e tutte le aree libere, deve avere sempre un aspetto decoroso, ripulita dalle erbe, non essere adoperata per discariche di materiali di risulta né costituire depositi vari visibili da strade e altri spazi pubblici.
9. Lo stoccaggio e il deposito di materiali nell'area di cantiere dovrà garantire la corretta separazione onde

evitare miscelazione e inquinamento e sempre in condizioni di sicurezza.

**10.** I rifiuti di cantiere dovranno essere separati per tipologia, predisponendo idonei contenitori adatti allo scopo da posizionare all'interno della area a, per il rispetto delle modalità di raccolta differenziata e conferimento secondo la disciplina prevista dal Regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 40/2016.

**11.** I singoli cantieri edili, durante il tempo necessario alla esecuzione dell'opera, dovranno essere segnalati e protetti ai sensi di legge e di regolamento vigenti. Dette protezioni, per la loro caratteristica di lunga permanenza, devono essere previste e curate in maniera da non costituire disturbo visivo ed avere un aspetto sempre decoroso.

**12.** Al fine di eliminare o ridurre il disturbo alle attività già in essere, agli addetti e agli utenti, significativamente per il rumore e le polveri diffuse, dovranno essere adottate misure per:

- quanto al rumore, dal momento che le emissioni acustiche sono soggette ai limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale (PCCA) sia per i limiti assoluti che differenziali, eventuali deroghe dovranno essere preventivamente richiesta ai sensi della lett. e), 1 c., dell'art. 6 della legge n. 447/1995;
- quanto alle polveri, durante le lavorazioni si dovranno adottare tutti gli accorgimenti atti a ridurre la loro produzione e la loro diffusione, evitando demolizioni e movimentazioni di materiali pulvirulenti nelle giornate con vento, provvedere comunque alla bagnatura dei manufatti e dei materiali e della viabilità per l'abbattimento del pulviscolo, pulire i veicoli destinati a percorrere le strade esterne all'area di cantiere, coprire con teloni i materiali trasportati.

**13.** Ai fini della miglior tutela delle risorse idriche, del suolo e del sottosuolo, la conformazione e gestione del cantiere dovrà prevedere:

- la corretta regimazione delle acque di superficie (meteoriche e derivanti dagli scavi) evitando lo scorrimento incontrollato nell'area di lavoro e nei terreni circostanti e riconducendole ai ricettori finali con adeguato trattamento se esse sono venute a contatto con inquinanti di specie, quali carburanti, olii, acque di lavaggio automezzi, ecc;
- il rilascio di reflui di lavaggio di betoniere e veicoli a meno di non aver previsto aree impermeabili di accumulo ai fini del successivo riutilizzo;
- una platea impermeabile per effettuare operazioni di rifornimento carburante e lubrificante ai mezzi;
- la richiesta di specifica autorizzazione al gestore della rete in caso di necessità di immissione dei reflui di lavaggio e lavorazione nella pubblica fognatura (acque reflue industriali).

**14.** Nella realizzazione dei lavori per l'urbanizzazione e per l'edificazione dovrà essere posta la massima sorveglianza per individuare fonti d'inquinamento non altrimenti e preventivamente individuabili nella caratterizzazione dei suoli, al fine di avviare eventuali interventi di bonifica ai sensi di legge.

**15.** Alla fine delle lavorazioni e fermo restando la realizzazione delle opere di trasformazione urbanistico-edilizia autorizzate, le aree utilizzate come cantiere dovranno essere:

- soggette a verifica di eventuali contaminazioni e loro successivo risanamento;
- ricollocamento di terreno vegetale accantonato in precedenza e ripristino della vegetazione d'alto fusto originale eventualmente estirpata;
- ricostruzione del reticolo idraulico minore, ove compromesso dalle lavorazioni effettuate.

### **Art. 3**

#### *Parametri e indici urbanistici – Destinazioni d'uso*

1. I parametri urbanistici per l'edificazione all'interno dei lotti fondiari del P.I.P. sono i seguenti:

<i>Parametro</i>	<i>Valore</i>	<i>Note</i>
Indice di copertura (IC)	50%	
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	60%	
Altezza di fronte (HF)	12,00 m	1
Distanze dai confini	6,00 m	
Distanza dalle strade (DS)	15,00 m	2
Distanza tra fabbricati (DF)	10,00 m	

Note:

1. Con esclusione dei volumi tecnici
2. Salvo parcheggi interni dove DS è pari a 6 m

con le definizioni proprie del D.P.G.R. n. 39/R/2018.

2. Stante la peculiarità della zona, in relazione al rispetto delle disposizioni regionali in materia di rischio alluvioni di cui alla L.R. n. 41/2018, l'altezza di fronte è misurata dal piano determinato dal "battente idraulico" di riferimento calcolato per eventi con TR =200.

3. La distanza tra fabbricati è assoluta a prescindere dalla presenza o meno di superfici finestrate.

4. La realizzazione di tettoie a sbalzo o costituenti copertura provvisoria di spazi esterni e funzionali ai processi produttivi nella misura massima del 10% della superficie fondiaria e con profondità e altezza non eccedente i 4,50 metri è da considerare superficie accessoria (SA) ai sensi del D.P.G.R: n. 39/R/2018.

5. I lotti fondiari edificabili possono essere fra loro volta accorpati nel rispetto dei parametri urbanistici sopra elencati, prevedendo una progettazione unitaria anche se attuabile in tempi diversi; viceversa eventuali frazionamenti dei lotti originali, possono essere autorizzati solo mediante nulla-osta dato con provvedimento dirigenziale del Settore III, fermo restando che la superficie minima del lotto non potrà scendere al di sotto di 500 m<sup>2</sup>.

6. Escludendo particolari tipologie edilizie precostituite, la progettazione architettonica dovrà comunque essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica all'interno dell'ingombro massimo consentito sulla superficie fondiaria.

7. L'unitarietà compositiva e morfologica del fabbricato e dei suoi componenti è condizione imprescindibile e inderogabile, seppure realizzato in fasi successive, anche indipendenti, con distinti titoli edilizi. Particolare cura dovrà essere posta nell'uso di elementi architettonici quali la tipologia di copertura, sistemi di oscuramento, materiali di finitura delle parti opache e degli impianti, le soluzioni cromatiche esterne, insegne, seguendo le prescrizioni impartite in sede di verifica compatibilità ambientale e paesaggistica, con particolare attenzione:

- alle coperture e agli eventuali volumi tecnici emergenti lateralmente o superiormente all'involucro edilizio, da considerare come elementi organici dell'intero edificio e pertanto con la loro progettazione e realizzazione che deve rispondere a precise soluzioni d'insieme mediante il coordinamento e la composizione formale e materica con le restanti parti dell'edificio;
- ai paramenti esterni che dovranno presentare finiture costituite da materiale con particolari requisiti e garanzie di durabilità del conglomerato da attestarsi in sede di richiesta di permesso di costruire, fermo restando che è ammesso l'uso di due finiture diverse all'interno dello stesso progetto, così come soluzioni tecnologiche per realizzare facciate ventilate con l'impiego di ceramica e metallo.

8. Il progetto edilizio sarà oggetto di idoneo titolo edilizio e, per le aree fondiarie soggette al vincolo ex art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, alla relativa autorizzazione di cui all'art. 146, e, pertanto, deve presentare la soluzione progettuale d'insieme comprendente tutto quanto indicato al precedente comma 7.

9. Gli interventi di coloritura dovranno essere concordati preventivamente con i settori tecnici del comune, che stileranno, eventualmente in contraddittorio, apposito verbale con il codice del colore scelto (tipologia RAL, Pantone, ecc.).

10. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di carattere produttivo e direzionali con esclusione dell'esclusiva attività commerciale al dettaglio, mentre l'utilizzazione residenziale è fissata nei limiti e con le caratteristiche indicate nelle N.T.A. del R.U. per le zone D.

11. I volumi tecnici dagli enti gestori che si rendano necessari per le proprie reti di servizio e comunicazione possono essere realizzati su aree all'uopo predisposte e cedute e/o concesse con DS e DF minima pari a 3 metri.

12. Per quanto non rappresentato, i parametri sono quelli propri del piano strutturale e del regolamento urbanistico.

#### **Art. 4**

##### *Disciplina per il benessere e lo sostenibilità energetica e ambientale*

1. Il nuovo complesso logistico-produttivo deve essere progettato, realizzato e mantenuto in modo da rispettare puntualmente la legislazione esistente in materia di consumo energetico e di tutela delle acque, fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici e compositivi indicati ai commi precedenti. Sono prescritte le seguenti caratteristiche da riscontrare negli elementi compositivi e descrittivi del progetto edilizio;

- presenza di dispositivi schermanti delle superfici trasparenti e opache che siano capaci di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare durante la stagione estiva nelle ore centrali del giorno e favorire nel contempo l'apporto termico solare durante la stagione invernale;
  - presenza di impianto centralizzato ad elevata efficienza con l'installazione di dispositivi per la contabilizzazione dei consumi e la termoregolazione nei locali/ambienti di lavoro e nelle zone funzionali all'attività di carico-scarico delle merci.
2. Gli impianti tecnologici d'ausilio del complesso logistico-distributivo (quali caldaie, gruppi refrigeranti, e simili), dovranno essere previsti all'interno dell'involucro edilizio. Quando motivatamente impossibile, devono essere opportunamente integrati e nascosti nella morfologia dell'edificio. Per l'evacuazione dei fumi, vapori e odori dovranno essere sempre previste idonee canne fumarie e condotti d'evacuazione da realizzarsi secondo le norme di legge e di regolamento esistenti; le singole condutture dovranno essere raggruppate organicamente evitando di disseminare le falde di copertura di comignoli in eccesso.
  3. L'installazione di sistemi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili dovrà essere realizzato minimizzando l'esposizione dei residenti prodotto dal sistema e dai singoli componenti e minimizzando l'impatto estetico e visivo, evitando riverberi e riflessi di luce anche in direzione delle poche abitazioni residenziali circostanti. La collocazione delle apparecchiature necessarie al sistema nel suo complesso dovrà integrarsi con la composizione architettonica dell'edificio o essere convenientemente mimetizzata o nascosta.
  4. Ove il complesso preveda anche spazi conviviali per la preparazione e il consumo di pasti ovvero locali cucina, nonché i servizi destinati agli addetti, devono per garantire il ricambio dell'aria di almeno 30 m<sup>3</sup>/h/persona: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.
  5. L'illuminazione diurna dei locali deve essere preferibilmente naturale e diretta. Possono usufruire di illuminazione artificiale i locali non destinati alla permanenza di persone, gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno complesso, servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.
  6. La progettazione dei sistemi di illuminazione artificiale deve tener conto dei valori standard di potenza installabile per fornire il giusto quantitativo di luce in dipendenza dell'uso dei locali.
  7. La dislocazione degli impianti di qualunque tipo dovrà essere progettata in modo da evitare la dispersione delle tubazioni all'interno della struttura che, parimenti, dovrà essere realizzata in modo da ottimizzare la distribuzione di tutte le tipologie impiantistiche (termica, sanitaria, elettrica, ecc). Sono da evitare interventi di controplaccaggio all'intradosso del solaio: ove se ne presenti la necessità dovrà essere certificata la valutazione delle trasmissioni del rumore per fiancheggiamento operata da tecnico abilitato.
  8. Al fine di tutelare la risorsa idrica dell'area, la progettazione dovrà effettuare il bilancio idrico (entrate/uscite) comprensivo del fabbisogno di acqua per le attività previste negli edifici e nelle aree edificabili. Il bilancio dovrà consentire la corretta progettazione di sistemi volti alla raccolta e al recupero delle acque meteoriche, di drenaggio e reflue domestiche.
  9. Fatti salvi motivati e comprovati motivi ostativi, nelle nuove edificazioni deve essere prevista la costruzione di una vasca per l'accumulo della acqua piovana per gli scopi di cui sopra e che consentano lo stoccaggio delle acque meteoriche in caso di forti precipitazioni con cumulati significativi, che permettano la loro immissione nella rete fognaria differita nel tempo. La realizzazione della vasca è preferibile che venga prevista nella fase di costruzione delle strutture di fondazione dell'edificio sfruttando spazi interrati non diversamente utilizzabili e resi necessari in ordine alle opere necessarie alla gestione del rischio per alluvione.
  10. La rete di distribuzione delle acque recuperate depurate – da destinarsi significativamente all'irrigazione del verde privato e pubblico, per sistemi antincendio o per l'esclusivo scarico dei W.C.- non può essere collegata né intercettata da quella destinata alla distribuzione dell'acqua potabile e le relative bocchette di servizio devono riportare in chiaro e in forma indelebile la dicitura “acqua non potabile”.
  11. Per la sua collocazione in ambito urbano servito da pubblica fognatura, i servizi igienici del complesso devono essere collegate alla fognatura pubblica.

## **Art. 5**

### *Recinzioni- Contenitori utenze*

1. Ove vengano previste, le recinzioni dell'area edificata devono costituire un insieme architettonico con il manufatto edilizio e l'ambiente circostante. L'altezza della parte opaca delle recinzioni prospicienti spazi pubblici di uso pubblico non potrà avere un'altezza superiore a m 1,50 e l'altezza complessiva non potrà superare m 3,00. Dovranno comunque essere progettate in modo tale da non rappresentare o disturbare la visibilità per la circolazione veicolare. La finitura ammessa deve essere in armonia e coerenza con le finiture esterne dell'edificio. E' comunque ammessa la realizzazione di parti opache di altezza superiore sia in corrispondenza degli accessi ai singoli lotti che per l'alloggio dei vani per gli attacchi alla infrastrutture a rete.
2. Gli elementi soprastanti alla parte opaca dovranno essere progettati con la massima semplicità geometrica ed avere l'estremità superiore determinata da una linea continua.
3. I contatori dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica a servizio del complesso logistico-distributivo dovranno trovare sede in appositi contenitori o manufatti, opportunamente diaframmato, posti al margine della proprietà privata ed esteticamente integrati nelle recinzioni qualora presenti. Qualora la particolare configurazione dell'accesso al resede privato interno ovvero la geometria delle recinzioni suggeriscano diverse collocazioni delle utenze, queste potranno essere ammesse anche all'interno della proprietà privata purché in luogo che non si venga mai a trovare in nessun caso recintato e separato dal suolo pubblico o di uso pubblico.

#### **Art. 6**

##### *Accesso e parcheggi privati*

1. Ciascun lotto edificabile dovrà avere accesso autonomo e distinto dalla strada pubblica di larghezza non inferiore a 4,50 m, mediante apertura di passo carrabile soggetto alla disciplina del Codice della Strada e delle N.T.A. del regolamento urbanistico.
2. L'accesso al lotto e alle aree interne una volta sistemate dovrà comunque essere realizzato in modo da prevedere un percorso agevole e lineare, prevedendo idonei raccordi atti ad evitare manovre successive che impegnino la strada pubblica.
3. L'eventuale cancello o altro dispositivo di chiusura a protezione dell'area privata dovrà essere arretrato di almeno 6 metri dal confine stradale.
4. Nei resedi degli edifici realizzati o all'interno degli stessi dovranno essere comunque individuati i le aree di sosta privata nella misura di 10 m<sup>2</sup> per ogni 100 m<sup>2</sup> di volume edificato calcolato come prodotto tra la SE realizzata e l'altezza di 3,00 metri.
5. Trattandosi di dotazioni funzionali all'attività logistico-produttiva, non è ammesso il frazionamento di aree interne da destinare a spazi di parcheggio per finalità od uso diverso estranee al complesso.

#### **Art. 7**

##### *Aree scoperte a verde privato*

1. Le aree scoperte in genere e i resedi del comparto d'intervento devono essere progettate contestualmente al fabbricato principale e comunque nel rispetto dei requisiti prestazionali di contenimento del consumo della risorsa idrica indicate all'art. 4
2. L'eventuale arredo con essenze arboree dovrà essere contenuta e attentamente valutata, proponendo le relative soluzioni nel progetto edilizio e, ove occorra, nella richiesta di autorizzazione paesaggistica.

### **TITOLO II**

#### **Criteria per l'assegnazione delle aree**

#### **Art. 8**

##### *Cessione o concessione delle aree*

1. La cessione delle aree fondiarie disponibili è disposta con bando pubblico approvato dalla Giunta comunale nel quale sono richiamate le presenti norme, sono indicate quali siano cedute in proprietà e quali in diritto di superficie e i relativi costi di cessione e/o concessione, le modalità di pagamento e i termini entro i quali presentare le domande, l'ufficio cui indirizzarle e lo schema di convenzione nella quale vengono disciplinati gli oneri posti al carico dell'acquirente o del concessionario e le sanzioni per la loro inosservanza.
2. Nella domanda di partecipazione, l'interessato deve presentare documenti descrittivi (relazione e elaborati grafici) che illustrino l'attività che si intende insediare, il piano di sviluppo e ogni altro elemento che consenta di valutare la bontà dell'iniziativa imprenditoriale, nonché indicare la scelta per l'area da cedere

in diritto di superficie o in proprietà.

3. Per la partecipazione al bando gli interessati possono avvalersi di società di leasing o società finanziarie.

### **Art. 9**

#### *Assegnazione delle aree*

1. Alla scadenza fissata dal bando di cui all'art. 8, per iniziativa del Settore competente in materia sviluppo economico è nominata e presieduta una commissione formata almeno dal Responsabile del Settore tecnico o suo delegato, che stilerà apposita e motivata graduatoria delle istanze presentate sulla base dei criteri indicati all'art. 10.
2. La graduatoria è redatta differenziando le istanze in diritto di superficie e quelle cedute in proprietà, ed è approvata con determinazione dirigenziale del Settore competente in materia di sviluppo economico e ne dovrà essere data adeguata pubblicità e conoscenza, anche fini di eventuali osservazioni e opposizioni nei modi e nelle forme che saranno esplicitate nell'atto.
3. Per le finalità legate all'assegnazione delle aree, la graduatoria ha validità di 1 anno.
4. L'assegnazione delle aree è disposta con determinazione dirigenziale del Settore tecnico cui compete la gestione del patrimonio pubblico ed è soggetto alle forme di pubblicità previste dalla legge.
5. Il medesimo settore di cui al comma 4 comunica al soggetto beneficiario entro 30 giorni dall'esecutività della determinazione, l'avvenuta assegnazione del lotto fondiario, unitamente ai dati tecnici dimensionali caratteristici, il costo complessivo della concessione o cessione, le forme di pagamento e le eventuali garanzie finanziarie necessarie, il termine entro il quale deve essere sottoscritta l'accettazione di quanto assegnato, secondo un format precompilato e i termini entro i quali deve essere sottoscritta la convenzione.
6. Con la sottoscrizione dell'accettazione, il soggetto beneficiario deve allegare prova dell'avvenuto pagamento, a titolo di caparra confirmatoria, di una somma pari al 10% del costo complessivo di cessione mediante versamento intestato al Comune di Montopoli in Val d'Arno con le causali le modalità e le coordinate che saranno comunicate unitamente come indicato al comma 5.

### **Art. 10**

#### *Criteri per l'assegnazione delle aree*

1. Ai fini della redazione della graduatoria delle istanze presentate come previsto dall'art. 9 e fermo restando quanto previsto dall'art. 27 della legge n. 865/1971, sarà data priorità:
  - alle attività già esistenti nel P.I.P. che desiderino ampliare quanto già realizzato;
  - alle ditte che desiderino trasferire la propria attività posta in aree in contrasto con la zonizzazione urbanistica.

### **Art. 11**

#### *Convenzione e corrispettivo*

1. Contestualmente all'atto di concessione o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario/acquirente dall'altra viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati i seguenti elementi:
  - modalità di concessione o cessione dell'area successiva alla prima assegnazione;
  - i termini entro i quali devono essere iniziati e terminati i lavori relativi all'edificazione, prevedendo eventuali unità minime d'intervento o fasi realizzative in successione.
  - modalità per la vendita, la locazione, utilizzazione dei fabbricati realizzati o parte di essi, anche attraverso società di leasing o di società finanziarie;
  - sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi convenzionali e i casi di revoca dell'assegnazione;
  - per la concessione in diritto di superficie, la durata e l'eventuale modalità di trasformazione in proprietà.
  - il corrispettivo per la concessione o la cessione dell'area, tenendo conto di quanto versato a titolo di caparra confirmatoria come indicato all'art. 9.
2. Il corrispettivo (prezzo) di concessione o di cessione dell'area è determinato dalla sommatoria dei costi di acquisizione del comparto e della sua urbanizzazione comprensiva dei lavori e delle opere necessario al trattamento e allo smaltimento dei reflui nonché per la gestione del rischio idraulico, tutto rapportato al parametro metro quadro della superficie fondiaria complessiva.
3. Il corrispettivo di concessione o di cessione è soggetto ad aggiornamento in base all'andamento degli

indici ISTAT

4. Il pagamento del corrispettivo di concessione o di cessione assolve anche al pagamento della quota di contributo di concessione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, pertanto, gli interventi edilizi avvengono a titolo gratuito, fatto salvo il contributo commisurato al costo di costruzione previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 183 della L.R. n. 65/2014 che verrà determinato e corrisposto con le modalità di legge per intervento di nuova edificazione in caso di destinazioni d'uso diverse dall'industriale e dall'artigianale.

5. Le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla convenzione, sono a carico del soggetto beneficiario.

### **Art. 12**

#### *Risoluzione dell'assegnazione e risoluzione dell'atto di convenzione*

1. L'assegnazione è risolta automaticamente nei seguenti casi:
  - mancata sottoscrizione dell'accettazione entro i termini comunicati come indicato al comma 5 dell'art. 9;
  - mancato pagamento della caparra confirmatoria entro i termini e con le modalità comunicate;
  - mancata sottoscrizione della convenzione entro i termini comunicati;
2. La convenzione è risolta automaticamente nei seguenti casi:
  - mancato integrale pagamento della somma stabilita per la concessione o cessione dell'area nei termini fissati nell'atto;
3. L'assegnazione o la convenzione sono risolti d'ufficio, in qualunque momento della procedura, qualora risulti che l'operatore economico beneficiario si trova, a causa di atti compiuti o omessi prima o nel corso della procedura di assegnazione quando, per i soggetti fisici o giuridici nei cui confronti ricorrono i casi seguenti:
  - la condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati indicati alle lettere da a) a g) del primo comma dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
  - la sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia.
4. L'esclusione di cui al comma 3 va disposta se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; di un socio o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice; dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.
5. La risoluzione di cui al comma 3 se il beneficiario dell'assegnazione ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni quelle che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione. Costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostantive al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui all'articolo 8 del decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 30 gennaio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 1° giugno 2015. Il presente comma non si applica quando l'operatore economico ha ottemperato ai suoi obblighi



pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe, purché il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle domande.

6. La risoluzione dell'assegnazione e/o della convenzione potrà essere disposta nei confronti un operatore economico che si torvi in una delle seguenti situazioni, qualora:

- il comune possa dimostrare, con qualunque mezzo adeguato, la presenza di gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi di cui all'articolo 30, comma 3 del presente codice;
- l'operatore economico si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- il comune dimostri con mezzi adeguati che l'operatore economico si è reso colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità. Tra questi rientrano: le significative carenze nell'esecuzione di un precedente contratto di appalto o di concessione che ne hanno causato la risoluzione anticipata, non contestata in giudizio, ovvero confermata all'esito di un giudizio, ovvero hanno dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni; il tentativo di influenzare indebitamente il processo decisionale della stazione appaltante o di ottenere informazioni riservate ai fini di proprio vantaggio; il fornire, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione ovvero l'omettere le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;
- la partecipazione dell'operatore economico determini una situazione di conflitto di interesse ai sensi dell'articolo 42, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016, non diversamente risolvibile;
- l'operatore economico sia stato soggetto alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
- l'operatore economico abbia violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55. L'esclusione ha durata di un anno decorrente dall'accertamento definitivo della violazione e va comunque disposta se la violazione non è stata rimossa;
- l'operatore economico non presenti la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, ovvero autocertifichi la sussistenza del medesimo requisito;
- l'operatore economico che, pur essendo stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del D.L. 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risulti aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla pubblicazione del bando di cui all'art. 8 e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omissso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'ANAC, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio;
- l'operatore economico si trovi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

7. In caso di istanza di partecipazione al bando di cui all'art. 8 contenenti false dichiarazioni o falsa documentazione, il Comune di Montopoli V.A. ne dà segnalazione all'Autorità Nazionale Anti Corruzione e all'Autorità giudiziaria.

8. Il soggetto beneficiario che provveda al pagamento della caparra confirmatoria ma non provveda a sottoscrivere la convenzione, ovvero il soggetto che non provveda all'integrale pagamento della soma stabilita per la concessione o cessione dell'area o ancora il soggetto che, pur pagando l'intera somma stabilita per la concessione o cessione dell'area non provveda a presentare l'istanza per l'ottenimento del titolo edilizio entro il termine fissato nella convenzione, ha diritto alla restituzione della somma versata senza che questa sia maggiorata o rivalutata sotto qualsiasi forma o natura.

9. Alla somma restituita sarà applicata una riduzione pari al \_\_\_% a titolo di risarcimento oneri istruttori.
10. In caso di risoluzione dell'assegnazione o della convenzione, l'assegnazione dello stesso lotto fondiario sarà stabilita per gli altri aventi titolo nella graduatoria di cui all'art. 9.

### **Art. 13**

#### *Concessione o cessione dell'area e dei fabbricati successivi alla prima assegnazione*

1. L'assegnatario che abbia sottoscritto la convenzione e che si trovi, motivatamente e per cause estranee alla sua volontà, nelle condizioni di non poter adempiere agli obblighi ivi contenuti quanto a realizzazione degli interventi edilizi, potrà cedere l'area e i fabbricati realizzati ad altro soggetto che sia in possesso dei requisiti indicati all'art. 8 e sia presente nella graduatoria di assegnazione delle aree prevista all'art. 9.
2. La cessione ad altro soggetto di cui al primo comma è subordinata al nulla osta dell'A.C. che dovrà essere richiesto e sottoscritto dal soggetto cedente e da quello subentrante l'assegnazione del lotto fondiario, e contenente l'impegno ad inviare al comune copia autentica dell'atto pubblico di cessione (contratto), contenente il richiamo alle presenti N.T.A., entro due mesi dalla sua sottoscrizione, a mezzo raccomandata A.R. a Comune di Montopoli V.A., via Francesco Guicciardini n. 59, 56020 Montopoli in Val d'Arno, posta elettronica certificata ([info@pec.comune.montopoli.pi.it](mailto:info@pec.comune.montopoli.pi.it)) o presentazione presso l'ufficio relazioni con il pubblico.
3. Nel caso di cessione delle aree o degli immobili, o parte di essi, senza il preventivo nulla osta del Comune, si applicherà al primo assegnatario e al subentrante una sanzione pari al 10% del costo di prima concessione o cessione dell'area fondiaria interessata.
4. La mancata trasmissione al Comune di copia degli atti di concessione o cessione comporta la sanzione pari all'1% del costo di prima concessione o cessione dell'area fondiaria interessata.

### **Art. 14**

#### *Norme transitorie e finali*

1. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento ed esplicito richiamo a leggi e regolamenti vigenti.
2. Le presenti norme dovranno essere richiamate negli atti di trasferimento della proprietà, a qualsiasi titolo, delle aree e dei fabbricati o di loro parti. Gli acquirenti, al momento della stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, dovranno curare l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione di sottomissione nei confronti del Comune di Montopoli in Val d'Arno per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. Le presenti norme saranno inoltre esplicitamente richiamate nel titolo edilizio da rilasciare per l'esecuzione degli interventi edificatori previsti nel P.I.P. approvato