



Comune di Marliana

(Provincia di Pistoia)

COPIA DELLA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE NUMERO 38 DEL 27 ottobre 2016

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITÀ GIAMPIERONE, INDIVIDUATO CON LA SIGLA AT3.1 NEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65/2014.

L'anno **DUEMILASEDICI**, il giorno **VENTISETTE** del mese di **OTTOBRE** alle ore **18:30** in sessione **ordinaria**, nella solita Sala Consiliare suddetto, convocata con appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale alla presenza dei Signori:

Nominativo Consigliere	Stato	Nominativo Consigliere	Stato
TRAVERSARI MARCO	Presente	GONFIANTINI PIERA	Presente
DANESI FABIO	Presente	LENZI MAURIZIO	Presente
CHELUCCI MARCO	Assente		
BALDI IACOPO	Presente		
DOLFI EMANUELE	Presente		

Presenti n. 6

Assenti n. 1

- Risultano che gli intervenuti sono in numero legale;
- Presidere il Sig. **MARCO TRAVERSARI** nella sua qualità di **Sindaco**;
- Partecipa il **Segretario Comunale, Dott. MARCO PETRI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.
- Scrutatori nominati per la presente seduta i Sigg. Consiglieri:

BALDI IACOPO
DOLFI EMANUELE
LENZI MAURIZIO

La seduta è pubblica.

OGGETTO:
**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITÀ GIAMPIERONE,
INDIVIDUATO CON LA SIGLA AT3.1 NEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO
COMUNALE. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65/2014.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Marliana è dotato di Piano Strutturale approvato nel 2002 ai sensi della legge regionale n. 5/1995 e successiva Variante Generale approvata con deliberazione del C.C. n. 40 del 12.12.2011;
- il Comune di Marliana è dotato di Regolamento Urbanistico approvato nel 2004 ai sensi della legge regionale n. 5/1995 e successiva Variante Generale approvata con deliberazione del C.C. n. 41 del 12.12.2011, successivamente modificato con le seguenti varianti:
 - Variante n. 1: Variante al Regolamento Urbanistico per diversa localizzazione di una zona di progetto per l'istruzione scolastica, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 19.07.2013;
 - Variante n. 2: Variante al Regolamento Urbanistico per la realizzazione di una struttura ludico-sportiva denominata "Parco avventura" in località Fonte del Re, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 19.07.2013;
 - Variante n. 3: Variante al Regolamento Urbanistico per ampliamento dei cimiteri di Momigno e Casore del Monte, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 07.03.2014;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30.06.2016 è stata adottata, ai sensi dell'art. 19 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la Variante n. 4 al Regolamento Urbanistico comunale, redatta ai sensi dell'art. 222 della stessa legge;
- suddetta variante sarà sottoposta alla procedura di conformazione con il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, definitivamente approvato con delibera CRT n. 37 del 27/03/2015, ai sensi dell'art. 21 della relativa Disciplina di Piano, esclusivamente per previsioni oggetto di modifica rispetto al R.U. vigente;
- che in data 08.08.2016, prot. n. 7021, è stata presentata dal Sig. Ceccarini Massimo, nato a Prato il 14.06.1956, in qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione di ELAIA s.p.a. con sede a Milano in Piazzale Cadorna n. 6, codice fiscale e partita IVA 08858080966, una proposta di Piano attuativo di iniziativa privata in località Giampierone, individuato con la sigla AT3.1 nel vigente Regolamento Urbanistico comunale;

Verificato che l'area di trasformazione AT3.1 è interna al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato, ai sensi dell'art. 224 della L.R.65/2014, nella suddetta Variante n. 4 al Regolamento Urbanistico comunale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30.06.2016;

Verificato che tale proposta di Piano attuativo è conforme alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico e non si rilevano contrasti con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pistoia, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 123 del 1 Aprile 2009;

Dato atto che il suddetto piano attuativo, redatto per la parte urbanistica dall'arch. Matteo Lamberti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pistoia al n. 401, e per le indagini geologiche dal Dott. Andrea Bizzarri, iscritto all'Ordine dei geologi della toscana con il n. 644, è costituito dai seguenti elaborati:

- | | |
|--------------|---|
| - Tav. 1bis | Rilievo altimetrico - Estratti cartografici |
| - Tav. 2tris | Progetto - Schema generale |
| - Tav. 3bis | Verifica parametri urbanistici - Dotazione parcheggi |
| - Tav. 4tris | Suddivisione in stralci funzionali - Verifica superfici permeabili |
| - Tav. 5bis | Schema distributivo impianti esterni al comparto |
| - Tav. 6bis | Dettagli imp. di illuminaz. pubblica e privata - Dettagli imp. Enel e |

- Tav. 7bis Telecom
- Tav. 8bis Distribuzione impianti interna al comparto
- Tav. 9bis Planovolumetrico
- Tav. 10bis Progetto di strada di lottizzazione
- Tav. 11bis Modellazione 3D – Rendering
- Tav. 12bis Stralci cartografici del P.I.T.
- Tav. 13 Profili altimetrici ed altezza fabbricati
- Relazione tecnica Proposta di cessione aree – Nuove dividenti
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione geologica
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

Dato atto che l'attuazione delle trasformazioni previste su tale area è disciplinata dalla relativa scheda contenuta nell'allegato B alle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, che fra l'altro prevede che:

1. dovranno essere eseguite direttamente dal proponente le urbanizzazioni primarie e cedute al Comune assieme al terreno su cui insistono, secondo le modalità previste nell'apposita convenzione;
2. la convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere le modalità di acquisizione della strada da rendere pubblica per l'accesso all'area in oggetto e al parcheggio pubblico, in connessione con la viabilità esistente.
3. la convenzione, dovrà stabilire l'eventuale contribuzione agli oneri per la procedura di esproprio della viabilità stessa.

Preso atto che l'ampliamento e sistemazione della citata viabilità comporta la necessità di avviare la procedura espropriativa delle aree necessarie per tali interventi, così come individuate nel piano particellare contenuto nella tav. 13 del Piano attuativo;

Dato atto che l'approvazione del Piano in oggetto equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere ad esso connesse, ai sensi dell'art. 12 del D.P. R 8 giugno 2001, n. 327;

Dato atto che in data 30.09.2016 il Piano è stato esaminato dalla Commissione edilizia comunale che ha espresso parere favorevole, con la prescrizione che *"i fabbricati costituenti il lotto funzionale "C" siano suddivisi in almeno due corpi di fabbrica al fine di ottenere un impianto planivolumetrico più articolato e di individuare soluzioni alternative per gli accessi alle unità immobiliari"*;

Verificato che in data 17.10.2016 con prot. n. 9240 è stata trasmessa la documentazione progettuale modificata a seguito della prescrizione della Commissione edilizia comunale;

Dato atto che in data 19.10.2016 è stato provveduto, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011, al deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia delle indagini geologiche a supporto del Piano attuativo in oggetto (acquisito con il numero 34/16);

Dato atto che il Piano attuativo non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità, rientrando nella fattispecie di cui all'art. 5 c. 8 della Legge n. 106/2011;

Accertato che il Piano attuativo interessa beni paesaggistici individuati dall'art. 142 del D. Lgs n. 42/2004 e pertanto risulta necessaria l'attivazione della procedura di cui all'art. 23 c. 3 della Disciplina di Piano per valutarne il rispetto delle prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015;

Ritenuto pertanto necessario procedere all'adozione del piano attuativo di cui sopra, come previsto dall'art.111 della L.R. n. 65/2014;

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento, Arch. Simona Fioretti di cui all'art. 18 c. 2 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014 (Allegato A);

Vista la bozza di convenzione finalizzata a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico (Allegato B);

Visto il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pistoia, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 123 del 1 Aprile 2009;

Richiamata la Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014;

Richiamata la Legge Regionale Toscana n. 10 del 10 febbraio 2010;

Visto il D. Legs. 18.08.2000 nr. 267;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. N. 267/2000 (allegato);

Con n. 4 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Gonfiantini – Lenzi) su n. 6 Consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

1. Di adottare, ai sensi dell'art.111 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014, il Piano attuativo di iniziativa privata in località Giampierone, individuato con la sigla AT3.1 nel vigente Regolamento Urbanistico comunale, costituito dai seguenti elaborati che, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, ne sono parte integrante e sostanziale, ed i relativi files firmati digitalmente sono contenuti nel CD depositato agli atti dell'Ufficio Urbanistica:

- Tav. 1bis Rilievo altimetrico - Estratti cartografici
- Tav. 2tris Progetto - Schema generale
- Tav. 3bis Verifica parametri urbanistici - Dotazione parcheggi
- Tav. 4tris Suddivisione in stralci funzionali - Verifica superfici permeabili
- Tav. 5bis Schema distributivo impianti esterni al comparto
- Tav. 6bis Dettagli imp. di illuminaz. pubblica e privata - Dettagli imp. Enel e Telecom
- Tav. 7bis Distribuzione impianti interna al comparto
- Tav. 8bis Planovolumetrico
- Tav. 9bis Progetto di strada di lottizzazione
- Tav. 10bis Modellazione 3D – Rendering
- Tav. 11bis Stralci cartografici del P.I.T.
- Tav. 12bis Profili altimetrici ed altezza fabbricati
- Tav. 13 Proposta di cessione aree – Nuove dividenti
- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione geologica
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

2. Di approvare la bozza di convenzione finalizzata a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico (Allegato B);

3. Di trasmettere la documentazione costituente il Piano alla Provincia di Pistoia e di depositarlo per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT, rendendolo accessibile anche sul sito istituzionale del Comune, affinché entro tale termine chiunque possa prenderne visione e presentare osservazioni;

4. Di trasmettere, ai sensi dell'art. 23 della Disciplina di Piano del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, la presente deliberazione al Ministero dei Beni Culturali ed alla Regione Toscana, al fine di valutare il rispetto delle prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico;

5. Di dare atto che l'approvazione del Piano in oggetto equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere ad esso connesse, ai sensi dell'art. 12 del D.P. R 8 giugno 2001, n. 327.

Il Consiglio Comunale, con separata votazione unanime, approva l'immediata esecutività del presente atto.



**COMUNE DI MARLIANA
PROVINCIA DI PISTOIA**

**Piano attuativo di iniziativa privata in località Giampierone, individuato
con la sigla AT3.1 nel vigente Regolamento Urbanistico comunale.
Adozione ai sensi dell'art.111 della L.R. n. 65/2014.**

**Relazione del Responsabile del
Procedimento**

(art. 33 della L.R. n. 65/2014)

Ottobre 2016

PREMESSE

In data 08.08.2016, prot. n. 7021, è stata presentata dal Sig. Ceccarini Massimo, nato a Prato il 14.06.1956, in qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione di ELAIA s.p.a. con sede a Milano in Piazzale Cadorna n. 6, codice fiscale e partita IVA 08858080966, una proposta di Piano attuativo di iniziativa privata in località Giampierone, individuato con la sigla AT3.1 nel vigente Regolamento Urbanistico comunale.

Suddetto piano attuativo è stato redatto per la parte urbanistica dall'arch. Matteo Lamberti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pistoia al n. 401, e per le indagini geologiche dal Dott. Andrea Bizzarri, iscritto all'Ordine dei geologi della toscana con il n. 644; è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1bis Rilievo altimetrico - Estratti cartografici
- Tav. 2tris Progetto - Schema generale
- Tav. 3bis Verifica parametri urbanistici - Dotazione parcheggi
- Tav. 4tris Suddivisione in stralci funzionali - Verifica superfici permeabili
- Tav. 5bis Schema distributivo impianti esterni al comparto
- Tav. 6bis Dettagli imp. di illuminaz. pubblica e privata - Dettagli imp. Enel e Telecom
- Tav. 7bis Distribuzione impianti interna al comparto
- Tav. 8bis Planovolumetrico
- Tav. 9bis Progetto di strada di lottizzazione
- Tav. 10bis Modellazione 3D – Rendering
- Tav. 11bis Stralci cartografici del P.I.T.
- Tav. 12bis Profili altimetrici ed altezza fabbricati
- Tav. 13 Proposta di cessione aree – Nuove dividenti
- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione geologica
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

I rapporti e le reciproche obbligazioni fra il proponente ed il Comune saranno regolati da una convenzione, che disciplinerà anche gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

INQUADRAMENTO E PROCEDURE

I vigenti strumenti urbanistici del Comune di Marliana sono la Variante Generale al Piano Strutturale approvata con deliberazione del C.C. n. 40 del 12.12.2011 e contestuale Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione del C.C. n. 41 del 12.12.2011.

Successivamente sono state approvate tre varianti puntuali che non riguardano l'area interessata dal presente Piano attuativo.

Recentemente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30.06.2016 è stata adottata, ai sensi dell'art. 19 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, la Variante n. 4 al Regolamento Urbanistico comunale, redatta ai sensi dell'art. 222 della stessa legge; suddetta variante sarà sottoposta alla procedura di conformazione con il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, definitivamente approvato con delibera CRT n. 37 del 27/03/2015, ai sensi dell'art. 21 della relativa Disciplina di Piano, esclusivamente per previsioni oggetto di modifica rispetto al R.U. vigente.

Suddetta variante non prevede la reiterazione delle zone di completamento, delle aree di trasformazione e di espansione e delle previsioni pubbliche costituenti vincoli preordinati all'esproprio.

La proposta di Piano attuativo prevede la realizzazione di più edifici a destinazione esclusivamente residenziale, oltre alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere gratuitamente al Comune a scomputo degli oneri concessori.

L'attuazione delle trasformazioni previste dal Piano è disciplinata dalla relativa scheda contenuta nell'allegato B alle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico; tale scheda fra l'altro prevede che la convenzione dovrà stabilire le modalità di acquisizione della strada da rendere pubblica per l'accesso all'area e al parcheggio pubblico e che il proponente dovrà contribuire agli oneri che ne conseguono.

Ciò comporta la necessità di avviare la procedura espropriativa per l'acquisizione di tali aree, così come individuate nel piano particellare contenuto nella tav. 13 del Piano attuativo; pertanto l'approvazione del Piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere ad esso connesse, ai sensi dell'art. 12 del D.P. R 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico in materia di espropriazione).

Il presente Piano attuativo non è sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità, rientrando nella fattispecie di cui all'art. 5 c. 8 della Legge n. 106/2011: *"Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste."*

In data 18.10.2016 è stato provveduto, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011, al deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia delle indagini geologiche a supporto del Piano attuativo in oggetto (acquisito con il numero 34/16).

Dopo l'adozione, tutta la documentazione costituente il Piano attuativo verrà trasmessa alla Provincia di Pistoia; dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) verrà anche pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente e

depositata nella sede comunale per 30 giorni consecutivi; entro tale termine gli interessati potranno prenderne visione e presentare osservazioni.

Il Piano attuativo interessa, per un'ampia porzione, beni paesaggistici individuati dall'art. 142 del D. Lgs n. 42/2004 e pertanto dopo l'adozione sarà necessario attivare anche la procedura di cui all'art. 23 c. 3 della Disciplina di Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano Paesaggistico.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Tale proposta di Piano attuativo è conforme alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, sia rispetto alla relativa scheda contenuta nell'allegato B alle N.T.A. che alla disciplina generale di detto strumento.

Il rispetto delle prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72/2007 e successiva integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, sarà valutato in sede di conferenza di servizi che sarà indetta dalla Regione Toscana e a cui parteciperanno gli altri enti territoriali interessati, nonché i competenti uffici del Ministero.

Non si ravvisano contrasti con gli aspetti prescrittivi del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pistoia, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 123 del 1 Aprile 2009;

In data 30.09.2016 il Piano è stato esaminato dalla Commissione edilizia comunale che ha espresso parere favorevole, con la prescrizione che "i fabbricati costituenti il lotto funzionale "C" siano suddivisi in almeno due corpi di fabbrica al fine di ottenere un impianto planivolumetrico più articolato e di individuare soluzioni alternative per gli accessi alle unità immobiliari";

In data 17.10.2016 con prot. n. 9240 è stata trasmessa la documentazione progettuale modificata a seguito della prescrizione della Commissione edilizia comunale.

Marliana, 20.06.2016

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Simona Fioretti)



BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO IN LOCALITA' GIAMPIERONE AT3.1.

Repertorio n _____ Raccolta
n _____

L'anno questo giorno del mese
di (/ /),
in _____,
via _____ innanzi a me

Dottor _____, notaio
in _____, iscritto al distretto notarile di _____ senza l'assistenza di testimoni per
avervi le parti concordemente e con mio consenso rinunciato, si sono costituiti i signori:

1) _____, nato a () il _____ e
domiciliato _____ per la carica ove appresso, il
quale interviene al presente atto non in proprio nella sua qualità di del **Comune di
Marliana**, e come tale legale rappresentante del Comune di Marliana (PT) con sede in Marliana, via
_____, codice fiscale _____, e Partita IVA _____, legittimato alla
stipula del presente atto dai poteri attribuiti, in conformità alla Statuto Comunale, ai regolamenti
comunali ed al provvedimento sindacale di nomina alla sua funzione, ed in esecuzione della delibera
del Consiglio Comunale n del esecutiva ai sensi di legge;

1) _____, nato a _____ il _____ residente a _____ in
via _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità amministratore e legale
rappresentante della Società **"ELAIA S.p.A."** con sede in _____ via _____, partita IVA,
codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di _____ n. _____;
Detti componenti, della cui identità personale sono io notaio certo,

Premesso

- che la società "ELAIA S.p.A." è proprietaria di vari appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di
Marliana in frazione Montagnana, località Giampierone, individuato al Catasto Fabbricati al foglio di
mappa n°35 dalle particelle

- che gli appezzamenti di terreno come sopra individuati ricadono nel piano attuativo AT3.1 nel R.U.
vigente;

- che il piano attuativo è stato redatto dall'arch. Matteo Lamberti con studio professionale in Pistoia
Piazza Monteoliveto 6A, ed è costituito da n. __ elaborati grafici, documentazione fotografica, relazione
generale, relazione geologica, norme tecniche di attuazione.

- che risultano verificati ed esauriti i preliminari tecnici ed amministrativi;

- che il Piano Attuativo è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. del e,
successivamente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del

- che l'avviso di avvenuta approvazione del Piano Attuativo è stato pubblicato sul BURT della Regione
Toscana n. del

- che detto Piano Attuativo è dunque esecutivo ed efficace.

Tutto ciò premesso, fra il **Comune di Marliana**, come sopra costituito di qui in seguito indicato più brevemente "Comune" ed il sig. : _____ in qualità di amministratore e legale rappresentante della Società "**ELAIA S.p.A.**",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO:

art. 1 Valore delle premesse

La premessa con gli atti in essa richiamati, anche se non allegati e comunque conservati , formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione

art. 2 Disposizioni preliminari

1. 1. Il soggetto attuatore si obbliga per se e suoi aventi causa ad ogni titolo a dare attuazione al progetto di lottizzazione convenzionata dell'area denominata AT3.1 nel vigente R.U. in conformità alle norme tecniche di attuazione e agli elaborati progettuali approvati.

2. Nel caso di trasferimento totale o parziale dell'area interessata dal Piano Attuativo, la società Elaia spa ha l'obbligo di trasferire contrattualmente, agli aventi causa, le obbligazioni assunte verso il Comune e di rendere gli stessi edotti delle prestazioni ancora da adempiere. Tale circostanza dovrà risultare negli atti di vendita, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di assumersi, in solido con gli altri proprietari dell'area interessata dal Piano Attuativo, gli oneri e gli obblighi contenuti dalla presente convenzione e di presentare, per la propria quota, apposita polizza fideiussoria avente i medesimi requisiti di cui al successivo art. 13.

3. In caso di cessione totale dell'area interessata dal Piano Attuativo, anche a seguito di più atti, la società Elaia spa sarà liberata da tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione qualora gli aventi causa forniscano al Comune polizza fideiussoria di cui sopra.

L'autorizzazione a lottizzare si intende rilasciata con la stipula del presente atto al Soggetto Attuatore o suoi aventi causa purché nel rispetto di tutti i patti e le condizioni ivi stabilite.

art. 3 - Oggetto della Convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto la disciplina dei rapporti e delle reciproche obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, al fine di conseguire gli obiettivi indicati negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo, finalizzati alla edificazione dell'area.

2. Risulta altresì oggetto della presente convenzione la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Marliana unitamente alle aree su cui queste ricadono, come indicate nelle planimetrie allegate alla Delibera di approvazione del Piano, per quelle dimensioni e superfici meglio descritte negli elaborati progettuali e dettagliatamente indicate nel frazionamento che verrà eseguito a cura e spese del lottizzante, entro 30 giorni dall'ultimazione dei relativi lavori.

In particolare la presente convenzione è volta a definire:

- a) gli obblighi del soggetto attuatore
- b) gli obblighi del comune
- c) le opere di urbanizzazione e di potenziamento degli spazi pubblici da realizzare e da cedere a scomputo
- d) i tempi e le modalità di realizzazione delle suddette opere
- e) il collaudo e le modalità di presa in carico da parte del Comune delle opere

f) le garanzie finanziarie

art. 4 - Termine per gli adempimenti

Tutte le opere di urbanizzazione ed i fabbricati previsti dal Piano Attuativo dovranno essere realizzati entro in termine di dieci anni dalla sottoscrizione della presente convenzione. E' consentita l'attuazione del Piano Attuativo per stralci funzionali.

art. 5 - Attuazione del Piano

1. Il Piano sarà attuato solo successivamente alla registrazione della presente convenzione e previo rilascio da parte del Comune di Marliana dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione.
2. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi edifici è subordinato e/o contestuale al rilascio del permesso di costruire per la esecuzione delle opere di urbanizzazione. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire precedentemente o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

art. 6 - Opere di urbanizzazione

1. La società "ELAIA S.p.A." ovvero i suoi aventi causa, quali soggetti attuatori degli interventi previsti dal Piano, provvederanno a proprie cure e spese alla esecuzione delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive indicate negli elaborati grafici allegati al Piano, secondo le disposizioni contenute nella presente convenzione e secondo le prescrizioni dettate dagli Enti erogatori dei servizi di rete, e comunque nelle quantità e qualità che deriveranno dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria corredato dal computo metrico estimativo che dovrà essere approvato prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le opere da realizzare sono di seguito, così, sommariamente descritte:

- adeguamento della nuova viabilità di accesso all'area, con annesso parcheggio pubblico, completa di sotto servizi (rete telefonica ed allacciamenti, rete energia elettrica ed allacciamenti ed illuminazione pubblica); i costi di esproprio/acquisizione della strada da rendere pubblica per l'accesso all'area e al parcheggio pubblico sono a carico del lottizzante.

– Nuova viabilità privata di accesso ai lotti, completa dei necessari sottoservizi (fognatura bianca e nera, rete gas ed allacciamenti, rete energia elettrica ed allacciamenti, illuminazione.

2. Sono altresì opere di urbanizzazione, da realizzare dal soggetto attuatore dell'intervento, anche le opere destinate al potenziamento degli spazi pubblici (verde pubblico, percorsi pedonali) che in parte ricadono all'interno dei lotti ed in parte interessano la proprietà pubblica. Le aree e le opere riguardanti il verde pubblico, una volta ultimate e collaudate, rimarranno di proprietà del lottizzante, che dovrà mantenerle almeno per il periodo di validità del presente atto.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve intendersi a totale scomputo della quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria.

4. L'importo residuo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione saranno determinati e versati secondo le previsioni vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

5. Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da eseguire assomma ad € _____ come risulta dal computo metrico-estimativo dei lavori allegato al Piano. Resta inteso che il soggetto attuatore si obbliga alla totale ultimazione delle opere e alla loro cessione al Comune senza nulla pretendere anche qualora il loro costo risultasse superiore a quanto stimato.

6. Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese le opere in conformità alle prescrizioni impartite dalle società fornitrici di servizi comprese le opere necessarie per l'estensione delle reti esistenti che risultino indispensabili per l'allacciamento delle opere previste nel Piano al fine di assicurare la loro piena funzionalità.

art. 7 Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione risulteranno definite dal progetto esecutivo sulla base del quale è rilasciato il permesso di costruire delle stesse.

Il progetto esecutivo delle suddette opere dovrà essere approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale e vistato da tutti gli enti gestori interessati.

2. Sono stabilite le seguenti fasi dei lavori:

FASE A) Pulizia dell'area, decespugliatura, taglio e spostamento piante;

FASE B) Picchettamento delle aree e recinzioni, di viabilità e parcheggi;

FASE C Scavi di splanteamento e formazione di rilevati stradali;

FASE D) Posa in opera degli impianti tecnologici fino alle utenze private (acqua, gas, fognatura bianca e nera, Energia elettrica e Telecomunicazioni);

FASE E) Realizzazione di fondazioni stradali, regimazione idraulica, stesura di binder;

FASE F) Allacciamento agli impianti tecnologici di cui alla fase D), stesura del tappetino di usura e posa in opera della segnaletica stradale - fornitura e posa dei corpi illuminanti per la illuminazione pubblica;

FASE G) Opere di consolidamento e di sistemazione del verde pubblico;

3. Le imprese esecutrice delle opere devono possedere i requisiti di legge per la realizzazione di opere pubbliche. I nominativi delle imprese esecutrici delle opere devono essere comunicati ,per presa d'atto, all'Amministrazione Comunale.

art. 8 Cessione gratuita di aree

1. La società come sopra rappresentata si obbliga a cedere al Comune di Marliana:

la piena proprietà delle aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione ed il potenziamento degli spazi pubblici individuate nella tav. ___ del Piano.

2. Le parti dichiarano che l'assunzione di detto obbligo di cessione avviene senza il pagamento di alcun corrispettivo in denaro, trovando la propria causa nella regolamentazione dell'intervento edilizio di cui alla presente convenzione.

3. Le aree in oggetto sono promesse nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Gli effetti reali decorreranno dal rogito di trasferimento che verrà stipulato entro 90 giorni dal collaudo delle opere di urbanizzazione.

4. La società come sopra rappresentata dichiara e garantisce di avere la piena e assoluta proprietà, la libera ed incondizionata disponibilità delle aree oggetto di cessione e di obbligarsi a trasferirle, garantendone libertà da canoni, censi, livelli ipoteche, vincoli, trascrizioni ostative, oneri e privilegi, liti pendenti o minacciate, diritti di prelazione diritti di terzi in genere che ne possono limitare

la piena proprietà e disponibilità, prestando tutte le garanzie di legge ed offrendo altresì ogni garanzia per il caso di evizione o molestia.

5. il frazionamento necessario alla esatta individuazione e definizione delle aree da cedere al Comune, a carico e spese del soggetto attuatore, dovrà avvenire entro 30 giorni dal termine dei lavori.

art. 9 Manutenzione delle opere di urbanizzazione

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e sino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il loro uso, sono a totale carico del soggetto attuatore.

2. L'onere di manutenzione sarà trasferito al Comune contestualmente alla presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione.

art. 10 Collaudi

1. Risultano a carico del soggetto attuatore le spese relative al collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché il compenso del collaudatore all'uopo incaricato dal Comune.

2. Il collaudatore dovrà provvedere ad effettuare verifiche in corso d'opera e il collaudo tecnico amministrativo di tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione; ove il collaudo di alcune o di parte delle opere di urbanizzazione, sia eseguito a cura o nell'interesse di altri Enti o Concessionari di pubblici servizi il collaudatore dovrà acquisire la documentazione equivalente al certificato di collaudo consegnata dagli Enti competenti.

3. Il collaudatore redigerà il certificato di collaudo o di regolare esecuzione relativo alle opere di urbanizzazione realizzate, entro 60 (sessanta) giorni dalla attestazione di fine lavori comunicata dal soggetto attuatore. Per quanto attiene alle opere di piantumazione del verde pubblico di cui alla fase G dell'art 7 comma 2 del presente atto, la garanzia di attecchimento dovrà essere prestata per almeno sei mesi dall'ultimazione dei relativi lavori, che dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale, lo svincolo della originaria garanzia fideiussoria dovrà tener conto di quanto sopra e limitatamente ai relativi importi desunti dal computo metrico estimativo delle opere presentato.

4. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il collaudatore non provveda al collaudo finale nei termini indicati al punto 3 o il Comune non provveda alla sua approvazione entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione, questo si intende reso in senso favorevole.

5. Il soggetto attuatore, nel caso che le opere non siano collaudabili, si impegna ad eseguire le modifiche e i lavori che si rendano necessari per adeguare le opere realizzate ai progetti esecutivi approvati dal Comune, nonché ad eliminare i vizi e i difetti riscontrati in sede di collaudo.

6. Il rogito per la cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree dovrà avvenire entro e non oltre il termine di cui all'art.8 comma 3 del presente atto. Laddove tale termine decorresse senza che le parti siano addivenute al rogito per responsabilità dell'Amm.ne Comunale verrà meno, per il soggetto attuatore, l'obbligo di manutenzione e ogni responsabilità .

art. 11 Agibilità

1. Le attestazioni di agibilità non potranno essere presentate se non saranno preventivamente terminate e collaudate, anche parzialmente per la parte che interessa gli edifici oggetto di tali

attestazioni, le opere di urbanizzazione previste, intendendo per collaudate la fase di emissione del certificato da parte del Collaudatore.

art.12. Consegna delle aree e delle opere

1. Entro sessanta giorni dal rilascio del certificato di collaudo le opere di urbanizzazione saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale.

art.13 Garanzie

1. A garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione comprese quelle di cui al comma 2 del precedente articolo 6, il soggetto attuatore ha presentato una garanzia finanziaria pari al costo delle opere da realizzare risultante dallo specifico computo metrico estimativo, maggiorata di 1/3, di durata pari alla validità del presente atto e comunque avente validità e copertura fino alla restituzione dell'originale da parte del Comune con annotazione di svincolo, oppure di una dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alle garanzie prestate. La fideiussione verrà comunque meno nel caso in cui l'inerzia del Comune si protragga di oltre 30gg il termine previsto per l'approvazione del collaudo.

2. La garanzia finanziaria di cui al punto 1. è effettuata mediante idonea garanzia fideiussoria prestata da Istituto di credito o da Istituto di assicurazioni

3. Qualora si addivenisse al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione e alla loro successiva consegna è possibile, a giudizio del Comune, quando queste costituiscano un elemento compiuto e autonomamente funzionale, procedere allo svincolo parziale delle garanzie fideiussorie prestate. Il loro valore sarà pari a quello delle opere consegnate, così come risulta dalle documentazioni contabili preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, maggiorato di 1/3.

4. In caso di inadempienza degli obblighi di cui al punto 1. dell'art.6 il Comune, previa diffida al soggetto attuatore, ha la facoltà di sostituirsi ad esso nella esecuzione delle opere, di escutere la garanzia fideiussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

5. Qualora il protrarsi dei lavori od aumenti sui costi correnti delle opere dovessero ridurre il valore della garanzia prestata di oltre il 10%, il Comune garantito potrà chiedere agli attuatori l'immediato aumento della garanzia prestata, da definire mediante aggiornamento del computo metrico iniziale.

6. Le garanzie finanziarie di cui al precedente punto 1 ed al precedente articolo 6 comma 3 dovranno essere escutibili " a prima richiesta" e " senza eccezione alcuna".

art. 14 - Termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori

1. I lavori dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini previsti dai Permessi di Costruire, nel rispetto del termine massimo di validità del Piano Attuativo di cui al precedente art. 4.

2. La realizzazione del tappetino di usura della viabilità come la sistemazione del verde all'interno delle aiuole possono essere differite fino alla ultimazione degli edifici previsti dal progetto.

3. In ogni caso le opere di urbanizzazione devono essere iniziate contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativo ai nuovi fabbricati e completate prima della chiusura dei lavori inerenti i fabbricati.

art. 15 - Varie e fiscali

1. La presente convenzione si intende stipulata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, nei cui confronti il Comune deve essere rilevato indenne sia dai richiedenti il Piano Attuativo che dai loro successori od aventi causa a qualunque titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventuali derivanti dalla esecuzione delle opere promesse;
2. Il Comune ed il soggetto attuatore rinunciano ad ogni iscrizione di ipoteca legale che potesse dipendere dalla presente convenzione.
3. E' richiesta la trascrizione del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari, con esonero del Sig. Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.
4. Le spese del presente atto così come ogni atto successivo al presente e al medesimo conseguenziale sono ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

Richiesto, ho ricevuto il presente atto da me notaio letto, ai componenti che l'approvano.



COMUNE DI MARLIANA

Provincia di Pistoia

AREA3 Servizio Tecnico Urbanistico ed Ecologia - TPL - SUAP

Allegato alla proposta di deliberazione avente per oggetto:

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITÀ GIAMPIERONE, INDIVIDUATO CON LA SIGLA AT3.1 NEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65/2014.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Servizio, visto l'art. 49 del Decreto 18.08.2000, n. 267

E S P R I M E

il PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica, della proposta di cui alla deliberazione in oggetto.

Marliana, 25.10.2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Arch. Simona FIORETTI



Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Marco TRAVERSARI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Marco PETRI

ATTESTATO DI COPIA CONFORME

(copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo)

Marliana, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Marco PETRI

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dalla data odierna e che gli estremi della medesima sono contenuti in un elenco trasmesso ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio (artt. 124 e 125 del D. Lgs. 267/2000).

Marliana, li 28/10/2016

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Marco PETRI

ATTESTATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 28/10/2016 al 12/11/2016, come prescritto dall'art. 124 del D. Lgs. 267/2000, senza reclami.

Marliana, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Marco PETRI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Addì, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Marco PETRI

Trasmessa al settore: [] Finanziario/Tributi/Affari Generali/Servizi Sociali/Personale/Pubblica Istruzione
[] Polizia Municipale/Commercio e Attività Produttive/Caccia, Pesca, Agricolt./
Protezione Civile/Servizi Demografici/Cultura, Turismo, Sport
[] Serv. Tecnico Urbanistico ed Ecologia/Trasporto Pubblico Locale/Edilizia
Residenziale Pubblica/Sportello Unico Attività Produttive
[] Serv. Tecnico Gest. del Territorio e del Patrimonio/Lavori Pubblici