

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE INTEGRATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVA
ALL'INTERVENTO UNITARIO DI AMPLIAMENTO - I.U.A.1 - UTOE N. 6 - CASTELFIORENTINO
- VIA PROFETI - ATTUAZIONE Dei COMPARTI 4A - 4B - 4C
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre (2023) il giorno del mese di
In Castelfiorentino, piazza del Popolo 1, nei locali del Comune di
Castelfiorentino.

Avanti a me Dottoressa Paola Capodarca, Notaio in Carmignano, iscritto nel
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, senza la
presenza dei testimoni, non richiesti dalle parti né da me Notaio,
sono presenti

il "COMUNE DI CASTELFIORENTINO", con sede in Castelfiorentino (FI), piazza del
Popolo n. 1, codice fiscale 00441780483, in questo atto rappresentato dall'Ing.
Padovani Manrico nato ad Empoli il 19 ottobre 1968, domiciliato presso l'Ente
per la funzione, il quale interviene al presente atto non in proprio bensì nella
sua qualità di dirigente del settore II Tecnico Manutentivo e Gestione del
Territorio del Comune di Castelfiorentino tale nominato con decreto del sindaco
n. 29 in data 1° aprile 2022 e come tale autorizzato in virtù del vigente ordi-
namento comunale, del regolamento dei contratti ed in esecuzione delle delibere
di consiglio comunale n. 59 del 29 settembre 2021 e n. 80 del 22 dicembre 2021
entrambe depositate agli atti nonché della determinazione dirigenziale n. 360 in
data odierna, depositata parimenti agli atti,
di seguito indicato come "Comune";

BARSOTTINI TECNO COSTRUZIONI S.R.L o brevemente BAR.TE.CO. S.R.L. società uni-
personale con sede in Castelfiorentino Via Barbieri n. 9 n. iscrizione nel Reg.
Imprese di Firenze, codice fiscale e partita I.V.A. 04926960487, legalmente
rappresentata da Barsottini Fabio nato a Castelfiorentino il 12.07.1955 (ncf:
BRS FBA 55L12 C101M) ed ivi residente in Via N. Pistelli n. 2

PIEM s.r.l. con sede in Castelfiorentino Via Sanminiatese n. 98 (ncf:
05243260485) rappresentata dall'Amministratore Unico Tomasulo Michele nato a
Castelfiorentino il 12.04.1959 (ncf: TMS MHL 59D12 C101L) ed ivi residente in
Via del Castellare n. 5

BORGHI LINA nata a Castelfiorentino il 15.10.1934 (ncf: BRG LNI 34R55 C101G) e
residente in Castelnuovo Berardenga, Via delle Crete Senesi n.

BORGHI LORIANA nata a Castelfiorentino il 31.05.1930 (ncf: BRG LRN 30E71 C101L)
e residente in Castelfiorentino, Via dei Profeti n. 25/A

MORELLI ALICE nata a Castelfiorentino il 09.01.1973 (ncf: MRL LCA 73A49 C101Z) e
residente in Castelfiorentino, Via del Pantano n. 6

MORELLI CARLA nata a Firenze il 12.08.1960 (ncf: MRL CRL 60M52 D612X) e
residente in Castelfiorentino, Via del Pantano n. 14

MORI BRUNA nata a Castelfiorentino il 28.03.1948 (ncf: MRO BRN 48C68 C101N) e
residente in Castelfiorentino, Via 1° Maggio n. 19

di seguito indicati come "soggetti attuatori dei Comparti n. 4A-4B-4C";

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio
sono certo

Premesso che:

I suddetti soggetti risultano proprietari di alcuni appezzamenti di terreno
ubicati nel Comune di Castelfiorentino, tra Via Profeti, Via Pistelli, Via
Alicata e Via Machiavelli, identificati al foglio di mappa n. 59 del Catasto
Terreni, e più precisamente:

- 1011 AB di mq. 291

- 1011 AC di mq. 141
- 779 di mq. 193
- 967 di mq. 376
- 1480 di mq. 561
- 969 AA di mq. 204
- 969 AB di mq. 90
- 1453 AA di mq. 166
- 1453 AB di mq. 110
- 1147 di mq. 65
- 1012 AA di mq. 65
- 968 AA di mq. 399
- 968 AB di mq. 64
- 83 AA di mq. 704

- La società BAR.TE.CO. S.R.L. è proprietaria di parte dei suddetti terreni per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.562 per una potenzialità edificatoria pari a mc. 6.851,31 distinti al Catasto Terreni dello stesso Comune dalle particelle:

- 1011 AB di mq. 291
- 1011 AC di mq. 141
- 779 di mq. 193
- 967 di mq. 376
- 1480 di mq. 561

- La società PIEM S.R.L. è proprietaria di parte dei suddetti terreni per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 635 per una potenzialità edificatoria pari a mc. 1.264,57 distinti al Catasto Terreni dello stesso Comune dalle particelle:

- 969 AA di mq. 204
- 969 AB di mq. 90
- 1453 AA di mq. 166
- 1453 AB di mq. 110
- 1147 di mq. 65

- La signora Mori Bruna è proprietaria di parte dei suddetti terreni per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 65 per una potenzialità edificatoria pari a mc. 52,86 distinti al Catasto Terreni dello stesso Comune dalla particella:

- 1012 AA di mq. 65

- La signore Morelli Carla e Morelli Alice sono proprietarie di parte dei suddetti terreni per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 463 per una potenzialità edificatoria pari a mc. 365,68 distinti al Catasto Terreni dello stesso Comune dalle particelle:

- 968 AB di mq. 399
- 968 AB di mq. 64

- La signore Borghi Lina e Borghi Lorianana sono proprietarie di parte dei suddetti terreni per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 704 per una potenzialità edificatoria pari a mc. 569,09 distinti al Catasto Terreni dello stesso Comune dalla particella:

- 83 AA di mq. 704

- nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfiorentino, approvato con Delibera del C.C. n.40 del 13 novembre 2012, i terreni sopraindicati ricadono in zona soggetta ad "Intervento Unitario di Ampliamento" I.U.A. 1, nella UTOE n. 6;

- Tale zona IUA 1 comprende anche alcuni appezzamenti di terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.711 distinti al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 59 dalle particelle:

- 1466 AB di mq. 12

- 1469 di mq. 126
- 1403 AB di mq. 535
- 1391 di mq. 35
- 1461 di mq. 425
- 1407 AB di mq. 66
- 1392 di mq. 293
- 1462 di mq. 41
- 1393 di mq. 154
- 1465 di mq. 311
- 1394 di mq. 23
- 1456 AB di mq. 267
- 1375 AB di mq. 423

pervenuti con atto di cessione di diritti reali di cui alla convenzione con atto a mio rogito del 6 marzo 2017 repertorio n. 8558 registrato a Prato il 3 aprile 2017 al n. 3726 serie 1T, trascritto a Volterra il 3 aprile 2017 ai numeri 1817 e 1818 del registro particolare.

- Il Piano attuativo individua ed attribuisce i lotti edificabili, anche in quota percentuale, ad ogni singolo soggetto proprietario di terreni ricadenti nella zona IUA1-UTOE6 nel rispetto della singola percentuale di potenziale edificatoria spettante e stabilisce le relative modalità di assegnazione definitiva;

- Il Piano Attuativo prevede inoltre che la realizzazione dell'intervento possa avvenire anche in più fasi distinte e successive;

- Per l'attuazione del predetto Piano attuativo, in particolare per quanto concerne la realizzazione del Comparto 1 e di porzione delle opere di urbanizzazione primaria, è stata sottoscritta la citata specifica convenzione in data 6 marzo 2017 a mio rogito rep. 8558 racc. 7455;

- con istanza in data _____ prot. _____ è stata presentata dalla BAR.TE.CO s.r.l. una proposta di variante al ridetto Piano attuativo

- La presente proposta è stata posta all'attenzione della Commissione Consiliare Urbanistica e della Commissione Comunale Edilizia rispettivamente in data _____ ed in data _____
;

- In data _____ il Consiglio Comunale con Delibera n. _____ ha adottato il progetto di Variante al Piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'IUA1 dell'UTOE6;

- Con Delibera C.C. n. _____ del _____, esecutiva a norma di legge, è stata approvata la suddetta Variante al Piano attuativo e, in linea generale, anche lo schema della presente convenzione;

- La Variante al Piano attuativo ribadisce quanto previsto nel progetto originario circa la attribuzione dei lotti edificabili, anche in quota percentuale, ad ogni singolo soggetto proprietario di terreni ricadenti nella zona IUA1-UTOE6 nel rispetto della singola percentuale di potenziale edificatorio spettante, stabilisce le relative modalità di assegnazione definitiva e riconferma altresì che la realizzazione dell'intervento possa avvenire anche in più fasi distinte e successive rivedendo la suddivisione dei comparti in funzione dell'attuale assetto patrimoniale dell'intera zona IUA1;

- La predetta Variante al Piano attuativo risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Tav. 1 Estratti;
- Tav. 2 Aree da cedere;
- Tav. 3 Individuazione aree e verifica standard;

- Tav. 4 Tipologie edilizie (RSA);
- Tav. 5 Viabilità e parcheggi;
- Tav. 6 Fognature;
- Tav. 7 Acquedotto;
- Tav. 8 Metanodotto;
- Tav. 9 Illuminazione pubblica;
- Tav. 10 Linea Telecom;
- Tav. 11 Barriere Architettoniche;
- Norme Tecniche
- Documento preliminare VAS;
- Valutazione clima acustico;
- Relazione geologica;
- Modelli e schede di deposito indagini geologiche.

Tutto ciò premesso, e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite parti convengono e stipulano quanto segue:

1) L'intervento unitario IUA1, UTOE 6 via Profeti, avverrà in conformità agli elaborati e documenti della Variante al piano attuativo di iniziativa pubblica descritto in premessa ed ap-provato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del

, mediante l'attuazione di più comparti funzionali.

2) La presente convenzione regola l'attuazione del Comparto 4A - 4B - 4C e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti al predetto Comparto in prosecuzione ed in coerenza con quelle già in corso di realizzazione ed afferenti al Comparto 1-2-3.

3) I soggetti attuatori del Comparto n. 4A - 4B - 4C e firmatari o comparenti, per quanto di rispettiva competenza come infra specificato, si obbligano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a:

- cedere al Comune di Castelfiorentino le aree di proprietà necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria identificate al foglio di mappa n. 59 del Catasto Terreni, e precisamente:

Proprietà BAR.TE.CO. S.R.L.

- 1011 AB di mq. 291

Proprietà PIEM S.R.L.

- 969 AB di mq. 90

- 1453 AB di mq. 110

- 1147 di mq. 65

Proprietà MORI BRUNA

- 1012 AA di mq. 65

Proprietà MORELLI ALICE e MORELLI CARLA

- 968 AA di mq. 399

4) Il Comune si obbliga a cedere le aree di sua proprietà ri-cadenti nel lotto 4A e 4B al soggetto attuatore (BAR.TE.CO. srl) identificate al foglio di mappa n. 59 del Catasto Terreni, e precisamente:

- 1466 AB di mq. 12

- 1469 di mq. 126

- 1403 AB di mq. 535

- 1391 di mq. 35

- 1461 di mq. 425

- 1407 AB di mq. 66

- 1392 di mq. 293

- 1462 di mq. 41

- 1393 di mq. 154

- 1465 di mq. 311

- 1394 di mq. 23

e le aree di sua proprietà ricadenti nel lotto 4C ai soggetti attuatori (PIEM srl - BORGHI LINA e BORGHI LORIANA) identificate al foglio di mappa n. 59 del Catasto Terreni, e precisamente:

- 1456 AB di mq. 267
- 1375 AB di mq. 423

5) La cessione delle aree dei lotti edificabili e delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire contestualmente alla stipula della presente convenzione o, successivamente, a semplice richiesta da parte del Comune o dei soggetti attuatori ed al perfezionamento dei relativi atti di frazionamento.

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTE LE CESSIONI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del testo Unico sull'edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, ciascuna parte cedente consegna altresì il certificato di destinazione urbanistica riguardante i terreni oggetto di cessione, rilasciato dal Comune di Castelfiorentino in data 20 giugno 2022, dichiarando che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Detto certificato, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai costituiti comparenti.

Ciascuna parte cedente garantisce che, relativamente alle aree in oggetto, non è stata ad oggi né emanata né trascritta alcuna ordinanza che accerti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata con divieto di disporre dei suoli.

Le parti dichiarano che le aree oggetto di cessione non ricadono in zone percorse dal fuoco e pertanto è insussistente per le stesse il vincolo di cui all'art. 10 legge 21 novembre 2000 n. 353.

In virtù di quanto previsto dall'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 4 luglio 2006 n. 153 e convertito, con modificazioni, nella legge 4 agosto 2006 n. 248, e comunque ad ogni effetto di legge, per quanto occorrer possa, le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che le presenti cessioni sono state concluse senza intervento di alcun mediatore, ai sensi degli artt. 1754 s.s. c.c. e senza la corresponsione di alcuna somma a tale titolo.

Ciascuna parte cedente, per quanto occorrer possa, rinunzia all'ipoteca legale, dispensando il Conservatore dei Registri Immobiliari di **Volterra** dall'iscriverla d'ufficio e con discarico da ogni sua responsabilità in proposito.

L'immissione nel possesso ha luogo in data odierna, data dalla quale iniziano a decorrere a profitto e carico di ciascuna parte cessionaria tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto, compresi utili ed oneri.

Ai sensi della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151, la signora CIONI DONATELLA dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale ed aggiunge che quanto dalla medesima trasferito è bene personale in virtù delle citate provenienze e quanto dalla medesima acquistato è bene personale in quanto acquistato mediante lo scambio di altri beni immobili suoi personali come il coniuge signor Vignoli Alberto, presente in atto, nel prenderne atto conferma.

6) Il soggetto attuatore del Comparto n. 4A-4B-4C si obbliga per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria relative al predetto Comparto, nelle quantità e caratteristiche indicate nel piano attuativo e secondo il progetto che dovrà essere redatto dal soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione ed approvato dall'Amministrazione Comunale, ivi compresi i necessari allacciamenti ai pubblici servizi, secondo quanto richiesto dagli Enti gestori. La esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, su richiesta del soggetto attuatore, potrà essere effettuata anche in più fasi distinte attraverso la realizzazione

di stralci funzionali. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, o di ogni eventuale singolo stralcio, dovrà essere rilasciato specifico Permesso a Costruire.

A garanzia del perfetto adempimento degli impegni assunti, prima del rilascio del permesso a costruire, il soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione del Comparto n. 4A-4B-4C presterà garanzia fidejussoria bancaria od assicurativa per l'importo pari al 120% (centoventi per cento) del costo delle opere stesse determinato, in maniera definitiva, prima del rilascio del relativo permesso a costruire. La fidejussione di cui sopra potrà essere via via ridotta secondo la progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, sulla base di stati di avanzamento redatti dal soggetto attuatore e vistati dall'U.T.C. Il concessionario si obbliga a reintegrare la fidejussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutta o in parte, a seconda di inadempienze o di sanzioni. La fidejussione comunque non verrà estinta qualora non sia stata accreditata la completa ultimazione di tutti i lavori comprese le rifiniture, ed in ogni caso, ad avvenuto collaudo delle opere stesse. Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione con le seguenti modalità: mediante sorveglianza in corso d'opera da parte dell'U.T.C.; mediante collaudo delle opere eseguito dall'U.T.C. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate entro dieci anni dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione dell'originario piano attuativo (BURT n. 1 del 4 gennaio 2017), e comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dell'ultimo edificio. Il rilascio dei certificati di abitabilità degli immobili facenti parte del presente comparto sarà subordinato al rilascio, da parte dell'U.T.C., del certificato di regolare esecuzione, anche parziale, delle opere di urbanizzazione primaria. Per il rilascio di tale certificazione parziale l'U.T.C. dovrà verificare che siano stati realizzati almeno: gli allacciamenti alla rete dell'acquedotto, gli allacciamenti alla linea elettrica, la rete di fognature acque bianche e acque reflue, compreso eventuale impianto di depurazione, la viabilità stradale e pedonale (almeno lo strato di base).

8) Ai fini della ripartizione dei costi fra i soggetti attuatori per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria si rimanda a quanto disposto nella Convenzione sottoscritta in data 6 marzo 2017 ed al relativo Computo Metrico Estimativo allegato al piano attuativo che stimava il costo complessivo per la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione del piano attuativo di euro 1.600.000,00 (unmilionesecicentomila virgola zero zero). La ripartizione della spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria era stata attribuita in proporzione alla capacità edificatoria assegnata ai vari lotti, e pertanto risulta a carico degli assegnatari dell'attuale Comparto 4A-4B-4C una partecipazione alle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'insediamento IUA1 da determinare, mediante redazione di specifico computo metrico estimativo, in funzione della nuova soluzione afferente alla presente variante al Piano attuativo.

9) Nella progettazione e costruzione degli edifici, il soggetto attuatore si obbliga ed attenersi a quanto disposto nelle norme tecniche di attuazione del piano attuativo, del Regolamento Urbanistico e del regolamento edilizio comunale, nonché a tutte le relative prescrizioni delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie.

10) Il soggetto attuatore al momento del rilascio dei Permessi a Costruire verserà all'Amministrazione Comunale quota parte dei contributi per lo svolgimento dell'attività edilizia, se dovuti, relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione. L'onere concessorio calcolato sulla base della volumetria realizzabile, verrà assolto dai lottizzanti mediante versamento presso la Tesoreria Comunale in un'unica soluzione od in forma rateale. Il tutto secondo quanto previsto dalla deliberazione del C.C. n. 9 del 28 febbraio 2000 e successive modifiche ed integrazioni.

11) Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria generale d'insieme, con gli opportuni riferimenti. Lo stesso si obbliga, altresì, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere in

piena efficienza le opere di urbanizzazione primaria, fino a quanto non sarà provveduto alla definitiva consegna al Comune.

12) Gli impianti e tutti i servizi, strade, spazi di sosta e parcheggi, rete idrica, rete per la pubblica illuminazione, fognature, rete telefonica, di cui al punto 3) del presente atto, passeranno gratuitamente al Comune, dopo che ne sia stata accertata la loro esecuzione a perfetta regola d'arte, entro nove mesi dalla loro ultimazione. Il Comune con l'approvazione del certificato di collaudo definitivo procederà allo svincolo della relativa garanzia fidejussoria prestata. Dalla data del trasferimento il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria insieme al carico tributario.

13) Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del soggetto attuatore e a spese dello stesso, rivalendosi nei modi di legge, e dei regolamenti in vigore, quando il soggetto attuatore non vi abbia provveduto ed il Comune lo abbia messo, in ogni caso, in mora con un preavviso non inferiore ai tre mesi.

14) Le parti del presente atto dichiarano di rinunciare espressamente ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Comune di Immobiliari di Volterra affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei RR.II. di Volterra da ogni sua responsabilità al riguardo.

15) Il progetto del presente piano attuativo di iniziativa pubblica mantiene la validità di anni dieci a decorrere dalla definitiva approvazione e piena validità del progetto originario a seguito della avvenuta pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 1 del 4 gennaio 2017.

16) Il soggetto attuatore per sé ed i suoi aventi causa si obbliga ad introdurre quanto previsto nella presente convenzione nei rogiti di vendita delle aree e/o immobili realizzati oggetto del piano attuativo e a far pervenire al Comune, entro sei mesi dalla data di stipula, copia dell'atto di vendita e delle generalità e della residenza del compratore. Qualora il trapasso di proprietà avvenga "inter vivos", tale obbligo spetterà anche all'alienante. Le obbligazioni nascenti dal presente atto a carico delle proprietà delle aree interessanti l'intervento si intendono indivisibili e solidali fra esse proprietà, successori ed aventi causa.

17) Tutte le spese del presente atto, conseguenti e dipendenti, sono a carico del soggetto attuatore che se le assume.

Ai fini fiscali, considerato che le cessioni di cui sopra sono stipulate anche al fine della ricomposizione della lottizzazione, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 601/1973 come richiamato dall'art. 20 della legge 10/1977, si precisa che il presente atto beneficia delle agevolazioni ivi previste (imposta di registro in misura fissa, esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali)

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai costituiti comparanti i quali su mia interpellanza lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio

Atto scritto parte a macchina da persona di mia fiducia parte a mano da me Notaio

Firmato Manrico Padovani

Firmato Paola Capodarca Notaio