

COMUNE DI VICCHIO

(Provincia di Firenze)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLO SPAZIO DI
CONNESSIONE TRA IL PARCO-LAGO DI MONTELLERI E
IL TESSUTO URBANO

TAV. N°:

10

UBICAZIONE:

PIAZZA CORSINOVÌ

ZONA R.U.

" UTOE VICCHIO "

CONTENUTO DOCUMENTO :

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCALA DISEGNO :

PROPRIETA' :

SANZIONINI ROSSANA

SANZIONINI MARCELLO

PROGETTISTI :

Arch. CATERINA MANZANI

Geom. FABIO FRANCI

ESTRATTI E
CERTIFICATI

FOTOGRAFIE

STATO ATTUALE

STATO DI
PROGETTO

SOVRAPPOSTO

RELAZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

N° PRATICA :

DATA ARRIVO :
VARIAZIONE
AGOSTO 2014

PERMESSO DI
COSTRUIRE :

N° _____

ACCERTAMENTO DI
CONFORMITA' :

N° _____

DATA RILASCIO :

IL FUNZIONARIO DEL SERVIZIO ASSETTO
DEL TERRITORIO :

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE

AI SENSI DELLA L. R. TOSCANA N. 01/2005

**PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO,
"AREA EX MACELLI - PIAZZA DON CORSINOVI – R.U.C. V 14 –
39/29 NEL COMUNE DI VICCHIO**

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno il giorno del mese di (..../.../.....), in
..... avanti al sottoscritto ufficiale rogante, Dottor
..... in iscritto, al
..... di, sono

comparsi i sig.ri:

-....., nato a il/.../..... domiciliato per la carica,
presso la sede del Comune di Vicchio, il quale interviene al presente atto non
in proprio ma nella sua qualità di responsabile del Servizio Urbanistica –
Edilizia - Ambiente del Comune di Vicchio (FI) C.F.:83002370480 e P.I.
01443650484, autorizzato al presente atto espressamente in conseguenza al
Decreto Sindacale n° del/.../..... ai sensi art. 44 dello statuto
Comunale e art. 14 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e servizi,
nonché in forza di determina del Responsabile Servizio Urbanistica – Edilizia
Privata n. del

- Sanzionini Rossana, nata a Vicchio (FI) il 19/05/1949 residente in Vicchio

(FI), Piazza della Vittoria n.21, C.F.: SNZ RSN 49E59 L838N;

- Sanzionini Marcello, nato a Vicchio (FI) il 09/03/1962 residente in Vicchio

(FI), Piazza IV Marzo n° 4, C.F. SNZ MCL 62C09 L838P;

Detti componenti, della cui identità personale io sono certo, rinunciano, fra loro d'accordo e col mio consenso all'assistenza di testimoni e mi chiedono di ricevere il presente atto.

PREMESSO

1. Che i sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello risultano proprietari per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno di aree individuate al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 84 dalle particelle 26 (porzione da porre oggetto di frazionamento) e nel foglio di mappa 85 dalla particella 409 a loro pervenute per atto autentificato Notaio Sanfelice di Firenze in data 25.03.1997 reg. a Firenze il 14.04.1997 al n. 1348;

2. che il Comune di Vicchio risulta proprietario di aree individuate al Catasto Terreni del Comune medesimo nel foglio di mappa 84 dalle particelle 747, 771 e 773 (porzione da porre oggetto di frazionamento) e nel foglio di mappa 85 dalle particelle 695 e 832 (porzione da porre oggetto di frazionamento);

3. che il Comune di Vicchio è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 2005 e Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 45 del 2007;

4. che nell'ambito del Regolamento Urbanistico vigente è previsto un comparto comprendente area a destinazione "Verde attrezzato" di cui alla

scheda attuativa di Regolamento Urbanistico n.39/29 - V14, soggetta a Piano Attuativo ai sensi della Legge Regionale n°1/05;

5. che la proprietà delle aree sopra indicate ai subb. 1 e 2, nelle quali insiste il comparto di cui al sub. 4, è intestata in parte al Comune di Vicchio ed in parte ai sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello, come avanti citati, i quali prestano reciprocamente la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità delle aree interessate dal Piano Attuativo essendo queste libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali ed affitti agricoli;

6. che parte delle aree sopra indicate, in proprietà dei sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello, ha destinazione attribuita dal RUC di "*orti e coltivi a servizio della residenza*", e che trovasi, detta area, in posizione adiacente a quelle interessate dalla sopra indicata scheda n. 39/29 - V14; le quali aree sono rientrate nel loro insieme nella previsione di un organico intervento di riqualificazione urbanistica a seguito di Proposta Preliminare avanzata dai predetti Sig.ri Sanzionini in data 08 aprile 2008, i cui contenuti sono stati accolti dall'Amministrazione Comunale del Comune di Vicchio con Delibera della Giunta Comunale n. 37 del 01/04/2011; che con Delibera del CC di Vicchio n 7 del 26.01.12 sono stati variati i confini previsti nella scheda n. 39/29 V14 al fine di addivenire al più congruo ed ottimale sistema di cura e manutenzione delle aree pubbliche e private ivi insistenti, mirando alla più opportuna riqualificazione dell'area verde posizionata a sud del lago di Montelleri ed ai conseguenti effetti sulle aree private collaterali;

7. che i sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello, con istanza presentata al Comune di Vicchio in data 11.10.2012 prot. n. 14185 hanno

richiesto l'approvazione di Piano Attuativo avente ad oggetto la previsione degli interventi riguardanti le aree ricomprese nella scheda n. 39/29 - V14 e nell'adiacente area privata di loro proprietà, ovvero indirizzata a dare previsione attuativa alle indicazioni contenute nella predetta delibera della Giunta Comunale;

8. che a seguito di detta richiesta il Comune di Vicchio, dando avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo ha inviato il documento preliminare in data 13.12.2012 all'Autorità Competente ed ai soggetti competenti in materia ambientale, fra i quali la Provincia di Firenze e l'Ufficio del Genio Civile, i quali, con specifiche indicazioni, rimandavano l'espressione del parere definitivo di fattibilità alla conclusione delle verifiche idrauliche in corso di svolgimento da parte del Comune di Vicchio sul contiguo Bacino del Lago di Montelleri.

Quanto sopra precisandosi che da tale serie di studi ed analisi, si potevano ragionevolmente acquisire miglioramenti progettuali atti a garantire il controllo dei fenomeni idraulici del bacino lacustre ed in particolare lo stato dei livelli di pericolosità generati dai più gravosi o meno fenomeni di pioggia battente, considerando che il lago è posto a ridosso dell'area sulla quale è previsto l'intervento nonché del centro abitato di Vicchio..

Il tutto infine così da condurre ad operare una risoluzione delle suddette problematiche prospettate dagli Enti in modo da valutare l'ipotesi della più consona ed opportuna soluzione progettuale che è stata elaborata di concerto con i proponenti l'intervento ed approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 61 del 27.09.2013.

9. Che in riferimento agli obblighi sussistenti tra le parti nell'originario progetto, l'Amministrazione Comunale ha confermato quanto espresso nella relazione allegata alla sopracitata Delibera 61/2013, ovvero che in sede di redazione del Piano fossero ridefiniti gli obblighi di convenzione già pattuiti sostanziandoli in una servitù di passo pedonale e carraio a favore dei sig.ri Sanzionini sulla strada di accesso già presente nell'area e la cessione, da parte di questi ultimi a favore dell'Amministrazione Comunale, delle porzioni di terreno già previste nel primitivo progetto.

Il tutto così da disporre a titolo di precisazione, che l'esercizio materiale dell'ingresso all'area divenga eseguibile mediante la servitù pedonale e carraia sulla strada carrabile di collegamento con Largo Don Corsinovi (strada già in uso saltuariamente agli automezzi comunali per la manutenzione dell'area pubblica) adeguando il medesimo accesso alle dotazioni di sicurezza

10. Che la variazione apportata al primitivo progetto riguarda la zona privata, dalla quale è stata al momento eliminata la previsione di garage o posti macchina, in attesa di eventuale futura fattibilità emergente da nuove valutazioni.

Questo mantenendo invece invariate le previsioni sulla parte pubblica.

11. Che i sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello, avendo recepito ed acquisito il nuovo assetto dell'iniziativa, con istanza presentata al Comune di Vicchio in data 11 agosto 2014 prot. 11289 hanno nuovamente richiesto l'approvazione del Piano Attuativo con procedura analoga a quanto indicato nel precedente sub. 7.

12. Che a corredo dell'istanza di cui al precedente sub 11 i sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello hanno inoltrato i seguenti elaborati:

ELENCO TAVOLE

♦ **TAV. 1 - PLANIMETRIE DI INDIVIDUAZIONE**

- Foto aerea
- Carta Tecnica Regionale
- Estratto Catastale
- Estratto di R.U.C.

♦ **TAV. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

♦ **TAV. 3 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA:**

Allegati:

- Allegato n. 1 - Individuazione dei comparti (U.M.I.);
- Allegato n. 2 - Individuazione delle aree da cedere;
- Allegato n. 3 - indicazioni e dettagli dei materiali;
- Allegato n. 4 - parere preventivo linea illuminazione pubblica – HERA;
- Allegato n. 5 - classificazione acustica dell'area;
- Allegato n. 6 - copia atti di proprietà;
- Allegato n. 7 - copia documenti di identità.

♦ **TAV. 4 - RELAZIONE GEOLOGICA** (con schede per deposito presso il Genio Civile)

♦ **TAV. 5 - STATO ATTUALE**

- 5.1 planimetria di inquadramento urbanistico;
- 5.2 planimetria generale;
- 5.3 profilo A – A, profilo B – B e profilo C - C;

5.4 profilo D – D e profilo E - E;

▶ **TAV. 6 - STATO DI PROGETTO**

6.1 planimetria di inquadramento urbanistico;

6.2 planimetria generale;

6.3 profilo A – A, profilo B – B e profilo C - C;

6.4 profilo D – D e profilo E - E;

▶ **TAV. 7 - STATO SOVRAPPOSTO**

7.1 planimetria generale;

7.2 profilo A – A, profilo B – B e profilo C - C;

7.3 profilo D – D e profilo E - E;

▶ **TAV. 8 - VERIFICA LEGGI E RETI TECNOLOGICHE**

8.1 rete smaltimento acque meteoriche/verifica superfici permeabili;

8.2 rete illuminazione pubblica/rete elettrica;

8.3 conformità normativa barriere architettoniche.

▶ **TAV. 9 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

▶ **Allegato SCHEMA DI CONVENZIONE**

13. che l'intervento previsto con il Piano Urbanistico Attuativo di cui sopra risulta suddiviso in due stralci funzionali di cui uno volto alla realizzazione dell'intervento pubblico, specificatamente previsto dalla scheda di R.U.C. n. 39/29 – V14, l'altro volto alla riqualificazione delle aree private di cui al sub 6 della presente premessa, costituente pertinenza di edificio privato;

14. che gli interventi previsti con il Piano Urbanistico Attuativo di cui sopra indicano il mantenimento in forma separata delle previsioni di esecuzione

edilizia sui due ambiti costituenti il medesimo Piano così da conferire, in fase attuativa, piena ed assoluta autonomia di intervento ai soggetti attuatori, come in appresso individuati.

15. che a seguito della ripresentazione del Piano Attuativo il Comune di Vicchio, dando avvio a nuovo procedimento di assoggettabilità e Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha inviato il documento preliminare in data 16/08/2014 all'Autorità Competente ed a sua volta ai soggetti competenti in materia ricevendo / non ricevendo

16. che il Piano Attuativo di cui sopra è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del/..../..... esecutiva ai sensi di legge e pubblicata sul B.U.R.T. n..... del/..../.....

17. che a seguito del periodo di visione e osservazione al pubblico, dato atto della mancanza di osservazioni, ovvero il Piano è, stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° del/..../..... esecutiva ai sensi di legge ed efficace a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n°parte del/..../.....

18. che ai fini delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione sono definiti "soggetti attuatori dell'intervento", il Comune di Vicchio ed i sig.ri Sanzionini Marcello e Sanzionini Rossana, con facoltà di quest'ultimi alla cessione in tutto o in parte delle obbligazioni a soggetti loro aventi causa;

19. che fra le parti è stato a suo tempo stabilito di procedere con la sottoscrizione dell'atto di convenzione urbanistica regolatore dell'intervento entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – CESSIONE DELLE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU'

I sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello si impegnano per sé e loro aventi causa a qualunque titolo, a cedere gratuitamente, entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, e comunque entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula della presente Convenzione, al Comune di Vicchio, che si obbliga in tale forma ad acquisire, le aree di cui il Piano Urbanistico dispone il trasferimento al Comune perché su queste si realizzino gli obiettivi disposti in progetto.

Le aree dovranno essere cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive, apparenti e non apparenti, da usi, da oneri e gravami e da vincoli di qualsiasi genere; il tutto fatte salve le servitù già in essere inerenti la presenza di impianti di smaltimento liquami.

La cessione avverrà con atto pubblico il cui onere farà carico al Comune di Vicchio. La designazione del notaio rogante spetterà al medesimo Comune, il quale potrà per ciò anche avvalersi del Segretario Comunale.

Saranno invece a carico dei sig.ri Sanzionini e loro aventi causa, le spese per i frazionamenti catastali e la produzione di tutta la documentazione tecnica necessaria per la stipula dell'atto.

In contestualità ed a mezzo dell'atto di cessione delle aree di cui sopra si procederà all'istituzione, con relativa trascrizione nei registri immobiliari, di servitù permanente di passo pedonale e carraio in favore delle aree in residua proprietà Sanzionini e loro aventi causa, così come individuate nella mappa catastale dal relativo frazionamento che verrà eseguito in conformità

e nel rispetto delle indicazioni di progetto riportate negli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo, nonché in riferimento all'elaborato esplicativo allegato alla presente convenzione sotto lettera "A" di cui fa parte integrante e sostanziale.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano attuativo si articola in due stralci funzionali individuati sull'elaborato grafico allegato al presente atto sotto la lettera "A" e definiti come di seguito riportato:

- "Unità d'intervento 1" : intervento di cui alla scheda R.U.C. 39/29 – V14, con la previsione di realizzare a cura e spese del Comune di Vicchio, un'area a verde pubblico attrezzato costituita da un insieme organico di spazi e funzioni;

- "Unità d'intervento 2" : intervento compiuto su area privata dei sig.ri Sanzionini Rossana e Marcello o loro aventi causa con la previsione di realizzare specifici ambiti di sistemazione esterna, collegamenti con gli usi del fabbricato oltre funzioni di passaggio e fermata momentanea per veicoli e autoveicoli senza altresì determinare posti auto finalizzati a sosta fissa o continuativa in quanto, per quanto già citato, detta funzione sarà subordinata alla compatibilità dettata da futuri studi attestanti la fattibilità di tali destinazioni.

Quanto sopra confermandosi che la proprietà delle aree interessate dal Piano, ovvero dalle "unità di intervento", risulta così intestata:

- Comune di Vicchio: Foglio di Mappa 84 part. 747, 771e 773 (porzione da porre oggetto di frazionamento) e Foglio di Mappa 85 part. 695 e 832 (porzione da porre oggetto di frazionamento);

- Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello: Foglio di Mappa 84 dal mappale 26 (porzione da porre oggetto di frazionamento) ed al Foglio di Mappa 85 dal mappale 409.

**ART. 3 - OPERE PREVISTE DALLA SCHEDA 39/29 - V14 DI
REGOLAMENTO URBANISTICO – OPERE SU AREA PUBBLICA**

Le opere da compiersi sull'area in proprietà del Comune di Vicchio saranno eseguite da questo entro i termini di validità del Piano secondo i criteri di validità del medesimo e le modalità esecutive disposte dalla Legge.

Nelle opere che il Comune dovrà realizzare rientra l'adeguamento dell'accesso alla strada da Largo Don Corsinovi con la la formazione di passo carrabile mirato all'accesso nell'area pubblica, peraltro già in atto, delle attrezzature comunali di servizio alla manutenzione ed a quella privata dei mezzi che dovranno comunque sottostare ai limiti di sosta già esposti .

Le Parti convengono che, qualora il Comune di Vicchio non disponga l'esecuzione delle opere sulle porzioni da destinare ad "area pubblica", sia comunque concessa ai soggetti privati la possibilità di transitare con ogni mezzo nelle aree di proprietà comunale (ciò specificamente individuate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera A) usufruendo della servitù di passo pedonale e carraio in precedenza concessa.

Nel caso che il Comune di Vicchio non operi in adempimento alle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, tale mancato adempimento, costituirà titolo esecutivo da far valere in ambito giudiziario per l'ingiunzione esecutiva ad adempiere ovvero per il risarcimento delle spese necessarie per l'esecuzione delle opere da parte dei soggetti privati oltre al risarcimento del danno.

ART. 4 - OPERE SU AREE PRIVATE

I sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello, o loro aventi causa, hanno facoltà di eseguire l'intervento di sistemazione dell'area indicata negli elaborati di Piano Attuativo con l'identificativo di "Unità d'intervento 2" – Area privata" secondo le previsioni contenute nel Piano stesso.

L'intervento consiste nella realizzazione di opere atte alla sistemazione del declivio naturale che caratterizza la parte a sud – ovest delle aree di proprietà.

L'accesso carrabile sarà garantito, in forma di servitù, dalla preesistente viabilità che discende alla zona pubblica.

Nell'ipotesi che si renda possibile la realizzazione di spazio adibito a parcheggio per sosta permanente veicoli a seguito della fattibilità dichiarata dall'Ufficio del Genio Civile, sarà consentito ai medesimi sig.ri Sanzionini di dare luogo a tale destinazione senza obbligo di aggiornamento o variazione del Piano Urbanistico Attuativo.

ARTICOLO 5 – MANUTENZIONE DELLE OPERE A SERVIZIO COMUNE

La viabilità di accesso all'area da Piazza Corsinovi, così come tutte le componenti di utilizzazione comune fra i soggetti pubblico e privato, dovrà essere mantenuta con spese ripartite a metà fra il Comune di Vicchio ed i sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello.

ART. 6 – ONERI CONCESSORI

La realizzazione delle opere previste nelle aree individuate quale "unità d'intervento 2"– Area privata del Piano Attuativo non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dandosi atto le parti in primo luogo che la natura dell'intervento privato (realizzato a

fronte della presente convenzione ovvero a supporto delle reciproche e più corrette funzionalità di un'area di pubblica utilità e di una contigua privata) non genera presupposto per l'applicazione degli oneri. L'intervento risulta altresì soggetto al versamento del contributo sul costo di costruzione nel solo ed unico caso di una successiva realizzazione di un'area a parcheggio, di cui si è già ampiamente specificato il subordine.

ART. 7 - OBBLIGHI ACCESSORI DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE

1. I sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello, o loro aventi causa, si obbligano ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione nei rogiti notarili di vendita dei beni oggetto del Piano di cui trattasi rimanendo inteso che, in ogni caso per eventuali inadempienze riconducibili alla predetta obbligazione i predetti sig.ri Sanzionini, o loro aventi causa saranno ritenuti responsabili direttamente nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

2. Gli aventi causa dei sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello dovranno, entro due mesi dal trasferimento, rendere edotta l'Amministrazione indicando il proprio domicilio.

ART. 8 – DURATA

Il Piano Attuativo, oggetto della presente convenzione, ha un periodo di validità complessivo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla corrente data della stipula entro i quali dovranno essere realizzati gli interventi previsti nei due stralci funzionali previsti.

ART. 9 – SPESE

Le spese del presente atto, unitamente a quelle di registrazione e

trascrizione, come ogni altra inerente e consequenziale presente o futura, comprese quelle di copia dell'atto stesso e del doppio della nota di trascrizione, sono a carico dei sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello e del Comune di Vicchio in parti uguali che se le assumono, con richiesta di ogni beneficio fiscale.

Risultano a carico dei sig.ri Sanzionini Rossana e Sanzionini Marcello, le spese tecniche di ogni altra natura, per atti e frazionamenti catastali, relazioni e certificazioni, Certificati di Destinazione Urbanistica, comunque necessari per la redazione del presente atto.

E' data facoltà al Comune di Vicchio di esigere che l'atto sia eseguito ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Vicchio.

ART. 10 - TRASCRIZIONE

Le parti danno mandato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio Pubblicità Immobiliare, di eseguire la formalità di trascrizione dipendente dal presente atto con espresso esonero da ogni responsabilità al riguardo.

La sig.ra Sanzionini Rossana dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni. Il sig. Sanzioni Marcello dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora Boschi Emanuela.

ART. 11 - CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia inerente l'interpretazione della presente convenzione sarà di competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria del Foro di Firenze.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della Legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e

sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Il presente atto scritto è stato da me letto ai Componenti che, dichiaratolo conforme alla loro volontà, lo approvano.

Consta di _____ fogli per complessive pagine _____ e fin qui della _____.

F.to

Sanzionini Rossana

Comune di Vicchio

Sanzionini Marcello

F.to

Dr.