

COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 del 30/09/2011

Adunanza ordinaria di prima convocazione - Seduta Pubblica

=====

OGGETTO:

APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI VIA ARIOSTO.

=====

L'anno DUEMILAUNDICI e questo giorno TRENTA del mese di SETTEMBRE alle ore 09:30 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco, Sig. BORGHI MASSIMO.

BORGHI MASSIMO	Sindaco	Presente
GIUSTI MAURO	Consigliere	Presente
IACOMELLI ELISABETTA	Consigliere	Presente
MURZI ALESSIO	Consigliere	Presente
MENALE NICOLA	Consigliere	Presente
BARBI GABRIELE	Consigliere	Presente
ROGHI STEFANO	Consigliere	Presente
BIONDI ANDREA	Consigliere	Presente
MELILLO ANTONIO	Consigliere	Presente
MONDEI FRANCESCA	Consigliere	Presente
QUERCI GIULIO	Consigliere	Presente
DI MASSA JURIJ	Consigliere	Presente
TUTINI ESTER	Consigliere	Presente

(totale: presenti 13, assenti 0)

Scrutatori: Barbi, Melillo, Tutini

Assiste il Segretario Generale PIREDDU DOTT.SSA ROBERTA incaricato della redazione del verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Illustra l'argomento il Sindaco Presidente, significando che trattasi di un grosso progetto fermo da 12 anni.

Il consigliere Mondei chiede se siano stati fatti approfondimenti sui parcheggi a servizio della frazione di Filare.

Il Sindaco risponde che i parcheggi sono privati ed al servizio del piano di recupero.

Il responsabile del servizio Dott. Padellini spiega che i parcheggi pubblici in Filare sono comunque garantiti in numero adeguato allo standard.

Dopo di che non essendoci altri interventi

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO che con delibera n° 25 del 9/07/2011 del Consiglio Comunale veniva adottato ai sensi dell'art.17 della legge regionale 3 gennaio 2005 n°1, la variante al piano di recupero di iniziativa pubblica di Via Ariosto – redatta dall'Arch. Elena Micci e Fabio Zappalorti per conto di **Valli Maremma – Caterina Bonvicini e Luigi Mansi – Immobiliare Cocomazzi e Fondo Eclipse di Askar Investor** – e composta dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 Norme tecniche di attuazione.
- Elab. 2 Relazione
- Elab. 3 Computo metrico estimativo
- Elab. 4 Convenzione
- Elab. 5 Relazioni geologiche
- TAV 1 Planimetria generale
- TAV 2 Schema proprietà coinvolte nell'intervento
- TAV 3 A Schema viabilità
- TAV 3 B Schema viabilità
- TAV 4 A Schema impianti tecnologici – acque meteoriche
- TAV 4 B Schema impianti tecnologici – acque meteoriche
- TAV 5 A Schema impianti tecnologici – acque nere
- TAV 5 B Schema impianti tecnologici – acque nere
- TAV 6 A Schema impianti tecnologici – rete idrica
- TAV 6 B Schema impianti tecnologici – rete idrica
- TAV 7 A Schema impianti tecnologici – illuminazione pubblica
- TAV 7 B Schema impianti tecnologici – illuminazione pubblica
- TAV 8 A Posizione fabbricati – interventi a stralcio
- TAV 8 B Posizione fabbricati – interventi a stralcio
- TAV 9 Particolari stradali e degli arredi
- TAV 10 fabbricato n°1 – calcolo e verifica attuale di progetto
- TAV 11 fabbricato n°1 - stato attuale
- TAV 12 fabbricato n°1 - stato di progetto
- TAV 13 fabbricato n°1 - stato attuale
- TAV 14 fabbricato n°2 – calcolo e verifica attuale di progetto
- TAV 15 fabbricato n°2 stato attuale e di progetto
- TAV 16 fabbricato n°3 – calcolo e verifica attuale di progetto
- TAV 17 fabbricato n°3 - stato attuale e di progetto
- TAV 18 fabbricato n°7 - stato attuale e di progetto
- TAV 19 fabbricato n°11– calcolo e verifica attuale di progetto

TAV 20 fabbricato n°11- stato attuale e di progetto

PRESO ATTO che per tale provvedimento urbanistico sono state espletate le procedure di deposito e pubblicità previste dalla legge regionale n. 1/05, affinché tutti gli interessati potessero prenderne visione;

PRESO ATTO che copia degli elaborati della deliberazione del C. c. n. 25 del 9/07/2011 e' stata inviata all'Amministrazione provinciale, ai sensi dall'articolo 69 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e che il suddetto Ente ha inviato osservazioni e contributi ;

RILEVATO che non sono pervenute a questa Amministrazione osservazioni alla variante in oggetto;

PRESO ATTO delle modifiche apportate dal D.lgs. 152/2008 al D.lgs.vo 163/2006 (codice dei contratti) alla disciplina delle opere di urbanizzazione a scomputo;

PRESO ATTO della bozza tipo di convenzione, che allegata al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale;

VISTA la legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1

ACQUISITI i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000;

con votazione favorevole unanime e palese riportante n. 13 voti favorevoli

DELIBERA

DI APPROVARE la variante al piano di recupero di iniziativa pubblica di Via Ariosto – redatta dall'Arch. Elena Micci e Fabio Zappalorti per conto di **Valli Maremma – Caterina Bonvicini e Luigi Mansi – Immobiliare Cocomazzi e Fondo Eclipse di Askar Investor** – e composta dai seguenti elaborati:

Elab. 1 Norme tecniche di attuazione.

Elab. 2 Relazione

Elab. 3 Computo metrico estimativo

Elab. 4 Convenzione

Elab. 5 Relazioni geologiche

TAV 1 Planimetria generale

TAV 2 Schema proprietà coinvolte nell'intervento

TAV 3 A Schema viabilità

TAV 3 B Schema viabilità

TAV 4 A Schema impianti tecnologici – acque meteoriche

TAV 4 B Schema impianti tecnologici – acque meteoriche

TAV 5 A Schema impianti tecnologici – acque nere

TAV 5 B Schema impianti tecnologici – acque nere

TAV 6 A Schema impianti tecnologici – rete idrica

TAV 6 B Schema impianti tecnologici – rete idrica

TAV 7 A Schema impianti tecnologici – illuminazione pubblica

TAV 7 B Schema impianti tecnologici – illuminazione pubblica

TAV 8 A Posizione fabbricati – interventi a stralcio

TAV 8 B Posizione fabbricati – interventi a stralcio
TAV 9 Particolari stradali e degli arredi
TAV 10 fabbricato n°1 – calcolo e verifica attuale di progetto
TAV 11 fabbricato n°1 - stato attuale
TAV 12 fabbricato n°1 - stato di progetto
TAV 13 fabbricato n°1 - stato attuale
TAV 14 fabbricato n°2 – calcolo e verifica attuale di progetto
TAV 15 fabbricato n°2 stato attuale e di progetto
TAV 16 fabbricato n°3 – calcolo e verifica attuale di progetto
TAV 17 fabbricato n°3 - stato attuale e di progetto
TAV 18 fabbricato n°7 - stato attuale e di progetto
TAV 19 fabbricato n°11– calcolo e verifica attuale di progetto
TAV 20 fabbricato n°11- stato attuale e di progetto

- **di stabilire**, ai sensi dell'articolo 68 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, in anni dieci dall'approvazione definitiva del piano di lottizzazione in oggetto il tempo di realizzazione del piano stesso;
- **di stabilire** che nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e in quelle dei singoli edifici siano messe in atto tutte quelle tecnologie necessarie all'abbattimento del consumo energetico ed dei consumi di acqua potabile prescrivendo altresì la realizzazione di tecnologie atte alla raccolta e riutilizzo a fini non potabili delle acque meteoriche;
- **di approvare** la bozza tipo di convenzione, che allegata al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale;
- **di pubblicare** sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana l'avviso dell'approvazione della suddetta variante ai sensi dell'articolo 69, comma 6 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1;
- **di inviare** alla Provincia copia della presente deliberazione come previsto dall'articolo 69, comma 4 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1;
- **di dichiarare**, stante l'urgenza, con ulteriore votazione riportante n. 13 voti favorevoli il presente atto immediatamente eseguibile.

**CONVENZIONE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno, il giorno del mese di

In, via n.....

Innanzi a me Dott., Notaio in,
iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di, senza l'assistenza dei testimoni
cui gli infrascritti comparando d'accordo tra loro e col mio assenso rinunciano;
sono presenti i signori;

- Arch. Nat. a il giorno, e
domiciliat. per la carica in Gavorrano, palazzo Comunale, Piazza
....., il quale interviene in qualità di dirigente
Responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del Territorio del Comune di Gavorrano (Ente con codice fiscale e partita IVA 00100750538.), autorizzato a rappresentare legalmente e formalmente il suddetto Ente in questo atto, con deliberazione della Giunta Comunale n. ... del, esecutiva, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti e di me Notaio;

- VALLI DELLA MAREMMA S.R.L. con sede in _____
_____, e per la soc. il sig. _____ il quale dichiara

- BONVICINI Maria Caterina nata a _____ il _____ c.f.: _____ - _____ il _____
c.f.: _____ Proprieta`

- FONDO ECLISSE di ASKAR INVESTORS Sgr p.A. con sede in _____:
e per la soc. il sig. _____ il quale dichiara

IMMOBILIARE COCOMAZZI & C. S.R.L. con sede in _____ e per la soc.
il sig. _____ il quale dichiara

I comparenti della cui identità personale, loro qualifica e poteri io Notaio sono certo, premettono:

che i soggetti in appresso indicati sono proprietari di terreni, fabbricati rurali e fabbricati urbani posti in Comune di Gavorrano, in via Ariosto, e precisamente:

1) VALLI DELLA MAREMMA S.R.L. con sede in _____

2) BONVICINI Maria Caterina nata a _____ il _____ c.f.: _____

_____ il _____

3) FONDO ECLISSE di ASKAR INVESTORS Sgr p.A. con sede in _____

4) IMMOBILIARE COCOMAZZI & C. S.R.L. con sede in _____

che i suddetti proprietari hanno presentato il progetto di variante a piano di recupero a scopo edificatorio nominato "via Ariosto", in località Gavorrano elaborato dagli Architetti Elena Micci e Fabio Zappalorti con studio in Follonica via Roma 50

i proprietari delle aree interessate dal progetto di piano di recupero, nel presente atto verranno denominati "Ditta proponente";
il suddetto progetto è stato fatto proprio dall'amministrazione comunale di Gavorrano con atto del Commissario straordinario n..... del....., in quanto trattasi di piano di recupero di iniziativa pubblica.
Tutto ciò premesso, fra le parti, si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1

La narrativa che precede nonché gli atti allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
Tutti gli obblighi che la Ditta proponente assume nei confronti del Comune di Gavorrano con la firma della presente Convenzione, si intendono estesi anche ad eventuali suoi aventi diritto, a qualsiasi titolo.

Art. 2

Il piano di recupero comprende i terreni catastalmente descritti nella premessa, della superficie complessiva di mq.....
La Ditta proponente si obbliga ad eseguire su tali aree gli interventi previsti dal progetto di piano di recupero in conformità alle vigenti N.T.A del R.U. e con le modalità stabilite dal presente atto.

Art.3

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti elaborati:
Relazione Tecnico-Illustrativa
Computo metrico- estimativo
Norma Tecniche di Attuazione
Planimetria generale
Schema proprietà interessate.
Che allegate alla presente convenzione ne formano parte integrante e sostanziale

Art. 4

La Ditta proponente si obbliga a realizzare a propria cura e secondo le procedure del codice dei contratti pubblici e a sue spese le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati di progetto di cui al presente articolo 3, nonché le opere relative ai percorsi pedonali di collegamento tra la viabilità prevista esistente. Le suddette opere dovranno essere realizzate conformemente ai progetti esecutivi per i quali verrà rilasciata concessione edilizia ai sensi della L. 10/1977 e successive modifiche e integrazioni.
I progetti suddetti dovranno ottenere l'assenso preventivo degli enti erogatori dei servizi prima dell'inizio dei lavori delle relative opere.

Art. 5

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4 dovrà essere effettuata rispettando i tempi di seguito stabiliti:
a) l'inizio dei lavori dovrà avvenire antecedentemente alla data di rilascio delle concessioni edilizie relative alla costruzione dei fabbricati previsti dal progetto di piano di recupero;
b) l'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro il termine massimo di tre anni dal rilascio della concessione edilizia di cui al presente punto.
c) Il Comune di Gavorrano si impegna a mettere a disposizione della ditta proponente le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria attualmente non in proprietà della suddetta ditta e precisamente:
• SAFF IMMOBILIARE SRL con sede in _____

-
- S.A.S. NA.CIS. DI TALAMONA FRANCIS CARLO E FOGLIATA FERNANDO LUIGI & C. con sede in _____

 - FOGLIATA Fernando Luigi _____

 - ENICHEM S.P.A. / SYNDIAL S.P.A. con sede in con sede in _____

Art. 6

La direzione, l'assistenza ed il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4 saranno a totale carico della "Ditta proponente".

La Ditta proponente è tenuta ad inviare tempestivamente al Comune la comunicazione dell'avvenuto inizio delle opere di cui al precedente art. 4, nonché i nominativi delle ditte assuntrici e del Direttore dei lavori affinché lo stesso Comune possa predisporre gli opportuni controlli in corso d'opera indipendentemente dal collaudo finale, secondo le procedure del codice dei contratti pubblici e successive integrazioni.

In caso di non rispondenza dei lavori ai progetti esecutivi concessionati o di carenze riscontrate nelle quantità e qualità dei materiali usati, il Sindaco ordinerà la immediata sospensione dei lavori stessi nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dai cantieri dei materiali non ritenuti idonei, così come potrà ordinare una diversa esecuzione delle opere in dipendenza del loro inserimento nell'insieme dei servizi presenti nel territorio interessato.

Le singole opere di urbanizzazione potranno essere collaudate di volta in volta, secondo la discrezionale volontà del Comune, con le stesse modalità previste per il collaudo finale.

Eventuali modifiche ai percorsi ed alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria che potrebbero rendersi necessarie in corso d'opera per motivi di ordine generale o per esigenze tecnologiche palesatesi nel frattempo, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della ditta proponente non supererà il 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato.

Art. 7

Prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 5 lettera a), la Ditta proponente si obbliga, a propria cura e spese, ad affidare ad uno o più tecnici abilitati l'incarico di "collaudatore in corso d'opera" delle opere di urbanizzazione primaria e le opere di sistemazione idraulica.

Sull'incarico di cui al presente comma, il Comune dovrà esprimere il proprio gradimento.

Art. 8

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta proponente dovrà costituire apposita garanzia finanziaria con polizza fidejussoria per l'importo corrispondente all'intero costo delle opere di urbanizzazione primaria, maggiorato del 10%, che verrà determinato con deliberazione della Giunta Comunale prima del rilascio della concessione edilizia di cui al precedente art. 4.

La suddetta garanzia potrà essere ridotta nell'importo ogni qualvolta le singole opere saranno eseguite, collaudate e consegnate al Comune, e potrà essere completamente

estinta al momento del collaudo finale e comunque, quando la Ditta Lottizzante avrà adempiuto a tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

La Ditta proponente si impegna, comunque, a reintegrare la garanzia suddetta qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di eventuali inadempienze, o nel caso previsto al successivo articolo.

Le parti prendono atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione su semplice richiesta del Comune garantito, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del C.C. e senza attendere la pronuncia del giudice.

Art. 9

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere alla Ditta proponente una integrazione dell'importo previsto nel contratto fideiussorio, nel caso in cui l'indice ISTAT, relativo al costo di costruzione, abbia registrato una variazione superiore al 10%; le successive variazioni avverranno prendendo per base la somma risultante dall'ultima variazione.

Art. 10

Nel caso di mancato rispetto da parte della Ditta proponente dei termini stabiliti al precedente art. 5, il Comune intimerà il completamento dei lavori assegnando un periodo di tempo che non dovrà comunque superare tre mesi, dopodiché potrà sostituirsi alla Ditta Lottizzante nella esecuzione delle opere avvalendosi per il recupero delle spese, dell'importo garantito dalla polizza di cui al precedente art. 10, senza necessità di alcuna autorizzazione da parte della Ditta proponente e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria costituita.

Art. 11

Il Responsabile di Settore "Sviluppo e Assetto del Territorio", entro il periodo di validità della presente convenzione e salvo quanto stabilito al precedente art. 5, rilascerà i permessi di costruzione per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero in oggetto, in conformità al Regolamento Urbanistico, alle Norme del Regolamento Edilizio ed alle norme tecniche del progetto.

L'autorizzazione all'uso degli immobili potrà essere rilasciata anche prima del completamento delle opere primarie, purché gli stessi immobili risultino allacciati alle reti di distribuzione già collaudate.

Art. 12

Il rilascio dei singoli permessi di costruzione, ad eccezione di quelle gratuite di cui al precedente art.4, resta subordinato, tra l'altro, al versamento degli oneri relativi al contributo commisurato all'incidenza delle spese per l'urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

Gli importi degli oneri concessori di cui sopra sono quelli determinati dalle deliberazioni comunali in conformità alle norme delle vigenti leggi statali e regionali e dovranno essere corrisposti dalla Ditta Lottizzante al Comune al momento del rilascio di ogni singola concessione edilizia, con modalità stabilite dalle stesse deliberazioni.

Art. 13

La ditta proponente si obbliga ad inserire negli atti di trasferimento dei beni immobili le seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione:

a) L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto di convenzione stipulato il _____ n. _____ rep. _____, trascritto il _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

b) L'acquirente si impegna, peraltro, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree e degli edifici previsti dal Piano di recupero, nonché ad inviare al Comune, a mezzo raccomandata a.r., copia autentica della relativa nota di trascrizione. Le suddette clausole dovranno essere specificatamente approvate ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Art. 14

Le spese per la stipula del presente atto, degli atti conseguenti sono a totale carico della ditta proponente, la quale invoca i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 15

Il conservatore dei Registri Immobiliari è dispensato espressamente dall'iscrivere ipoteca legale con esonero di qualsiasi responsabilità.

Art. 16

La presente convenzione impegna fin da ora la Ditta proponente mentre impegnerà il Comune a decorrere dalla data della sua esecutività.

Art. 17

La presente convenzione scadrà al termine di dieci anni, decorrenti dal giorno della stipula, con conseguente sospensione del rilascio dei permessi di costruzione, salvo che le parti non si accordino, almeno tre mesi prima della scadenza, per rinnovarla con eventuali modifiche per un ulteriore periodo di tempo.

Richiesto io Notaio ho ricevuto

il presente atto da me redatto e letto ai comparenti che, dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Scritto in parte da persona di mia fiducia a macchina a norma di legge ed in parte a mano da me Notaio su pagine diciannove sin qui di cinque fogli.

F/to:

TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI
(Articolo 49, comma 1 del D.lgs. 267/2000)

Servizio/Ufficio Proponente: PIANIFICAZIONE E URBANISTICA
Proposta N°2011/23

Oggetto: APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI VIA ARIOSTO.

SETTORE: POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

1) PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Favorevole Contrario

.....
.....

Gavorrano li, 27/09/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to PADELLINI ARCH. MASSIMO

1) 2) PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE.

NON DOVUTO ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 67/2000.

Gavorrano li, 27/09/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Padellini Arch. Massimo

COMUNE DI GAVORRANO
PROVINCIA DI GROSSETO

=====

Firmato all'originale:

IL PRESIDENTE

Sig.Sindaco Massimo Borghi

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Roberta Pireddu

=====

Affissa all'ALBO PRETORIO *on line* il 31/10/2011_

Reg. n. 509/2011

IL MESSO COMUNALE

=====

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi dal sottoscritto Messo Comunale che copia della presente deliberazione:

1) E' stata affissa all'Albo Pretorio *on line* del Comune il giorno 31/10/2011 per la prescritta pubblicazione e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Firmato all'originale

IL MESSO COMUNALE

2) E' stata pubblicata come previsto al precedente punto n. 1, senza opposizioni.

Firmato all'originale

IL MESSO COMUNALE

=====

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la su estesa deliberazione:

è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267, per il decorso di DIECI giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio.

Gavorrano, lì

Firmato all'originale

IL SEGRETARIO GENERALE

=====

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Dal Municipio, lì

IL SEGRETARIO GENERALE