

COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 29 del 03/09/2011

Adunanza ordinaria di prima convocazione - N - Seduta Pubblica

=====

OGGETTO:

APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'INIZIATIVA PRIVATA IN VIA BOLOGNA - CALDANA

=====

L'anno DUEMILAUNDICI e questo giorno TRE del mese di SETTEMBRE alle ore 09:45 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sig. BORGHI MASSIMO.

BORGHI MASSIMO	Sindaco	Presente
GIUSTI MAURO	Consigliere	Presente
IACOMELLI ELISABETTA	Consigliere	Assente
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	Assente
TUTINI ESTER	Consigliere	Presente

(totale: presenti 11, assenti 2)

Scrutatori: , ,

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.

E' presente l'Arch. Padellini resp. del Settore Politiche del territorio
Illustra brevemente l'argomento il Sindaco – Presidente.
Non essendoci interventi

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICORDATO che con delibera n° 8 del 28/04/2011 del Commissario Prefettizio veniva adottato ai sensi dell'art.17 della legge regionale 3 gennaio 2005 n°1, il piano di lottizzazione di iniziativa privata in Caldana Via Bologna – redatto dall'Arch. Gianni Neri, per conto di **Frida Pizzuto amministratore unico dell'Architettura_N srl**, proprietaria del terreno e composto dai seguenti elaborati:

- norme tecniche d'attuazione
- relazione sul quadro conoscitivo di riferimento
- relazione di fattibilità
- previsione delle spese occorrenti per le opere d'urbanizzazione primaria
- tav. 1 inquadramento territoriale
- tav. 2 descrizione dello stato di fatto
- tav. 3 stato di progetto - planivolumetrico
- tav. 4 stato di progetto – schema tipologico alloggio A
- tav. 5 stato di progetto – schema tipologico alloggio B
- tav. 6 stato di progetto – aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria
- tav. 7 stato di progetto – verifica della permeabilità del suolo
- tav. 8 stato di progetto – verifica degli standard a parcheggio
- tav. 9 stato di progetto – particolari sezione stradale
- tav. 10 stato di progetto – calcoli superficie lorda di pavimento
- tav. 11 stato di progetto – alberatura di progetto
- tav. 12 inserimento ambientale
- tav. 13 stato di progetto – assonometria isometrica quotata
- tav 13a sistemazione alternativa di parcheggio pubblico.
- U1 opere urbanizzazione primaria – rete fognaria bianca
- U2 opere urbanizzazione primaria – rete fognaria nera
- U3 opere urbanizzazione primaria – rete acquedotto
- U4 opere urbanizzazione primaria – rete gas metano
- U5 opere urbanizzazione primaria – rete enel
- U6 opere urbanizzazione primaria – rete telecom
- U7 opere urbanizzazione primaria – rete illuminazione pubblica
- indagini geologico-tecniche
-

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. 8 del 28/4/2011 e' stata inviata all'Amministrazione provinciale, ai sensi dall'articolo 69 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e che il suddetto Ente non ha inviato alcun contributo;

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 scumpo;

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, espressa dagli 11 consiglieri presenti e votanti ;

DELIBERA

DI APPROVARE il piano di lottizzazione di iniziativa privata in Caldana Via Bologna–redatto dall'Arch. Gianni Neri, per conto di **Frida Pizzuto amministratore unico dell'Architettura_N srl** e composto dai seguenti elaborati:

- norme tecniche d'attuazione
- relazione sul quadro conoscitivo di riferimento
- relazione di fattibilità
- previsione delle spese occorrenti per le opere d'urbanizzazione primaria
- tav. 1 inquadramento territoriale
- tav. 2 descrizione dello stato di fatto
- tav. 3 stato di progetto - planivolumetrico
- tav. 4 stato di progetto – schema tipologico alloggio A
- tav. 5 stato di progetto – schema tipologico alloggio B
- tav. 6 stato di progetto – aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria
- tav. 7 stato di progetto – verifica della permeabilità del suolo
- tav. 8 stato di progetto – verifica degli standard a parcheggio
- tav. 9 stato di progetto – particolari sezione stradale
- tav. 10 stato di progetto – calcoli superficie lorda di pavimento
- tav. 11 stato di progetto – alberatura di progetto
- tav. 12 inserimento ambientale
- tav. 13 stato di progetto – assonometria isometrica quotata.
- U1 opere urbanizzazione primaria – rete fognaria bianca
- U2 opere urbanizzazione primaria – rete fognaria nera
- U3 opere urbanizzazione primaria – rete acquedotto
- U4 opere urbanizzazione primaria – rete gas metano
- U5 opere urbanizzazione primaria – rete enel
- U6 opere urbanizzazione primaria – rete telecom
- U7 opere urbanizzazione primaria – rete illuminazione pubblica
- indagini geologico-tecniche

- 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. 11 voti favorevoli il presente atto immediatamente eseguibile.

SCHEMA DI CONVENZIONE

**COMUNE DI GAVORRANO
PROVINCIA DI GROSSETO**

**CONVENZIONE PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE “ _____ ”
NELLA FRAZIONE DI FILARE DI GAVORRANO – COMUNE DI GAVORRANO.**

L'anno _____ il giorno del mese di
....., in Gavorrano, presso

avanti di me dott., sono comparsi i signori:

- arch. _____, nata a _____ il _____ e domiciliata per la qualifica presso il comune di Gavorrano, la quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, bensì in qualità di “Responsabile del Settore Politiche ed economia del Territorio”, ed in tale veste, in nome, conto e rappresentanza del comune di Gavorrano (codice fiscale e partita I.V.A. n. 00100750538), con poteri di firma del presente atto in virtù del vigente statuto comunale;
- sig. _____ - [cf. _____], nato a _____ il _____, residente nel Comune di _____ via _____ n. _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di _____ e di seguito denominato nel presente atto “lottizzante”;
- sig. _____ - [cf. _____], nato a _____ il _____, residente nel Comune di _____ via _____ n. _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di _____ e di seguito denominato nel presente atto “lottizzante”;

Comparenti, della cui identità personale, qualifica e capacità giuridica, io sono personalmente certo e che rinunciano di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza di testimoni, i quali:

PREMESSO

- che i sig.ri _____, sono proprietari dell'area contraddistinta al catasto terreni del comune di Gavorrano al foglio ____ particelle _____ per una superficie di mq _____ coincidente con la lottizzazione denominata “ _____”;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ ha approvato il piano di lottizzazione denominato “_____”; ubicato in località _____, nel Comune di Gavorrano stabilendo in anni ____ il termine entro il quale il piano dovrà essere realizzato;
-)

Tutto ciò premesso e considerato, l'anno _____, il giorno _____, del mese di _____ nell'ufficio del _____ di _____ tra:

- arch. _____, nata a _____ il _____ e domiciliata per la qualifica presso il comune di Gavorrano, la quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, bensì in qualità di “Responsabile del Settore Politiche ed economia del Territorio”, ed in tale veste, in nome, conto e rappresentanza del comune di Gavorrano (codice fiscale e partita I.V.A. n. 00100750538), con poteri di firma del presente atto in virtù del vigente statuto comunale;
- sig. _____ - [cf _____], nato a _____ il _____, residente nel Comune di _____ via _____ n. _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di _____ e di seguito denominato nel presente atto “lottizzante”;
- sig. _____ - [cf _____], nato a _____ il _____, residente nel Comune di _____ via _____ n. _____, il quale interviene nel presente atto in qualità di _____ e di seguito denominato nel presente atto “lottizzante”;

SI CONVIENE E SI STIPULA

Art. 1 - Oltre alle premesse sopra descritte, nonché agli allegati sopra citati, formano parte integrante del presente atto, gli elaborati progettuali relativi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui alla pratica edilizia n. _____ che il lottizzante si impegna ad eseguire in conformità a quanto previsto nella presente convenzione.

Art. 2 - Gli adempimenti e gli oneri relativi ai frazionamenti ed alla cessione delle aree di cui al successivo art. 4, sono a totale carico del lottizzante.

Art. 3 - La presente convenzione, sottoscritta da tutti i proprietari e/o aventi diritto, in considerazione di quanto stabilito nella delibera di consiglio n. ____ del _____ avrà validità di anni ____ a decorrere dalla data di approvazione del piano di lottizzazione

approvato; pertanto entro tale termine dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria secondo quanto previsto nel presente atto. La convenzione si riterrà esaurita qualora le opere di urbanizzazione siano eseguite e completate, con esito di collaudo favorevole prima della scadenza massima come sopra stabilito. Al verificarsi di questa condizione l'Amministrazione Comunale restituirà la fidejussione di garanzia.

Art. 4 – e/oll “lottizzante”, in relazione al disposto del paragrafo I, 5° comma dell’art. 28 della legge 17/08/1942, n. 1150, e successive modifiche, si obbliga, per sé e per il suo avente diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al “Comune” le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, aree indicate catastalmente individuate al foglio ____ mappali _____.

e/o Vista la ridotta estensione del comparto e delle opere di urbanizzazione, queste saranno realizzate in maniera unitaria e cedute all'Amministrazione Comunale solo quando completate definitivamente e collaudate.

Art. 5 - Il “Lottizzante”, in relazione al disposto del paragrafo II, 5° comma dell’art. 28 della Legge 17/08/1942, N. 1150 e successive modifiche, si obbliga per sé e per il suo avente diritto a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, il tutto come riportato negli elaborati della pratica edilizia n. _____.

Art. 6 - L'importo dei lavori per la realizzazione del progetto in questione, così come risulta dai computi metrici estimativi dichiarati congrui dal competente Ufficio Tecnico Comunale, sono i seguenti:

- opere di urbanizzazione primaria pari a Euro _____ (a scomputo degli oneri d'urbanizzazione);

La realizzazione delle opere previste in detto progetto è subordinata al rilascio del permesso a costruire, ai sensi della legge regionale n. 1/2005, che potrà avvenire solo in data successiva alla stipula della presente convenzione e nel rispetto dei dettami forniti dai competenti uffici comunali ed ai quali il lottizzante dovrà sottostare.

Analogamente si procederà per le eventuali varianti in corso d'opera, nel rispetto delle scelte urbanistiche approvate con il Piano di lottizzazione.

I lavori saranno eseguiti o fatti eseguire a cura e spese del lottizzante nel pieno rispetto delle norme di legge sulla sicurezza dei cantieri, dei contratti di lavoro e delle norme sulle assunzioni del personale e secondo quanto previsto nei successivi articoli 7, 8 e 9.

A tale scopo, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario provvederà alla nomina di un direttore dei lavori dandone comunicazione scritta al Comune.

Il Comune, attraverso i suoi organi tecnici, può esercitare, in qualsiasi momento, ispezioni o controlli sui cantieri, al fine di accertare la regolare esecuzione delle opere.

Il collaudo delle opere è riservato all'esclusiva competenza del Comune che potrà avvalersi dei propri uffici o di tecnici all'uopo incaricati. L'incarico della redazione del collaudo può essere affidato anche in corso d'opera.

Le spese per il collaudo sono a carico del lottizzante il quale provvederà ad effettuare i pagamenti richiesti in favore del comune o di professionisti da questo incaricati. Il mancato rispetto dei termini previsti per la liquidazione delle spese di collaudo consentirà al Comune di rivalersi sulla fidejussione di cui al successivo art. 9.

Art. 7 - Il lottizzante si impegna ad assumere il ruolo di stazione appaltante e rispettare quindi le norme del codice dei contratti, come previsto dall'articolo 32 comma 1 lett. g) e comma 2, dall'articolo 121 e dall'articolo 122 del Dlgs. n. 163/2006 e successive integrazioni - In particolare, essendo i lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria (ovvero inferiore ad € 5.150.000,00), il sottoscritto procederà alla scelta del contraente mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto dell'articolo 122 comma 8, e dell'articolo 57, comma 6, del Dlgs. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni,

Art. 8 - Il lottizzante si impegna a garantire che per esperire la procedura negoziata per l'individuazione della ditta esecutrice, nel rispetto della procedura di cui all'articolo 122 comma 8 e dell'articolo 57 comma 6 del codice dei contratti, le 5 imprese invitate alla procedura di gara saranno qualificate ai sensi dell'articolo 40 Dlgs 163/2006 e successive modificazioni e integrazioni. Il lottizzante si impegna inoltre a osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;

Art. 9 - Il lottizzante dovrà presentare all'Ufficio Lavori pubblici e all'Ufficio edilizia del Comune di Gavorrano nei 10 gg. successivi all'espletamento della procedura di gara:

- copia della lettera d'invito;
- elenco dei soggetti invitati;
- copia delle relative offerte;

- copia verbale di aggiudicazione

almeno 15 giorni prima dell'inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione:

- dichiarazione sostitutiva attestante che la procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti;
- dati del soggetto aggiudicatario, con dimostrazione del possesso da parte dello stesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti e del possesso dei requisiti di ordine generale ex art. 38 del Codice dei Contratti.

Art. 10. Vista la ridotta estensione del comparto e delle opere di urbanizzazione, queste saranno realizzate in maniera unitaria e cedute all'Amministrazione Comunale solo quando completate definitivamente e collaudate.

oppure

Art. 10. L'intervento potrà essere realizzato per fasi o stralci funzionali, purché le opere realizzate siano funzionalmente collegate alle esistenti in modo da assicurare sempre i servizi agli edifici costruiti. La realizzazione degli stralci suddetti e il collaudo degli stessi, permetterà lo svincolo parziale della fideiussione di cui all'art. 9. Il lottizzanti e/o gli acquirenti potranno richiedere l'abitabilità dei singoli immobili sempre che la costruzione sia servita dalle opere relative agli stralci funzionali individuati nei paragrafi precedenti già realizzati e collaudati.

Art. 11 – Applicazione dell'art.11 della legge 10/77. Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate direttamente dal "lottizzante" per cui gli oneri relativi non sono dovuti, mentre si dà atto che il contributo dovuto per spese di urbanizzazione secondaria e relativi oneri commisurati al costo di costruzione verranno corrisposti dal lottizzante al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire in funzione del progetto presentato secondo i canoni vigenti al momento del rilascio stesso.

Art. 12 – Il lottizzante, in relazione al disposto del paragrafo II - 5° comma dell'art. 28 della Legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche, ha costituito apposita polizza fidejussoria rilasciata da _____, emessa in _____ il __/__/____, per l'importo di _____ a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presene convenzione, pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria (€ _____) più gli

oneri accessori (€ _____) aumentati del 33% al fine di garantire ulteriormente l'Amministrazione Comunale di Gavorrano in caso di inadempienza del lottizzante. Risulta chiaro che l'importo complessivo della fidejussione comprende anche le spese per il collaudo, effettuato dal tecnico di fiducia dell'Amministrazione Comunale, che saranno a carico del lottizzante. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 13 - Gli impianti e tutti i servizi oggetto del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà del "Comune" ovvero dietro richiesta del Comune quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del "Comune" anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo del "Lottizzante" di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 14 - Il lottizzante si obbliga, nell'ipotesi di trasferimento di proprietà dei singoli lotti edificabili e/o dell'intero comparto edificabile, ad inserire negli atti di trasferimento la clausola seguente: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le norme contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Gavorrano in data ___/___/___ accettandone integralmente i relativi effetti formali e sostanziali". La clausola sarà riportata nella nota di trascrizione che, in copia autentica, sarà poi inviata al Comune a mezzo lettera raccomandata.

Art. 15 - Il Comune di Gavorrano si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comparto oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art.16 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "Lottizzante" che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente.

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°2011/18

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE D'INIZIATIVA PRIVATA IN VIA BOLOGNA - CALDANA

SETTORE: POLITICHE ED ECONOMIA DEL TERRITORIO

1) PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Favorevole Contrario

.....
.....

Gavorrano li, 26/08/2011

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, 26/08/2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

COMUNE DI GAVORRANO
PROVINCIA DI GROSSETO

=====

Firmato all'originale:

IL PRESIDENTE
Slg. Massimo Borghi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Roberta Pireddu

=====

Affissa all'ALBO PRETORIO *on line* il 19/09/2011

Reg. n. 455/11

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 19/09/2011 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 suestesa deliberazione:

È stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, T.U.E.L. 18.8.2000 n.267.

Gavorrano, li...19/09/2011

Firmato all'originale
IL SEGRETARIO GENERALE

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, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato all'originale

=====

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

Dal Municipio, li

IL SEGRETARIO GENERALE

=====