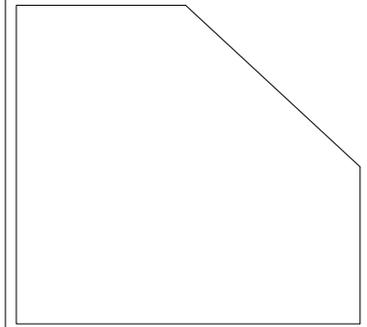


# Comune di Castagneto Carducci (LI)

Marchesi Antinori S.p.A.

## COMPLESSO EDILIZIO "ALBERONI-PAFFETTA"



Variante al Piano Attuativo approvato con Delib. del C.C. n. 51 del 9 giugno 2006.  
Intervento in variante: recupero di edifici, demolizione di capannoni con ricostruzione di parte del relativo edificato, contestuale cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale e riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intera area.

PROGETTO	<b>Bernardo Tori</b> Via San Niccolò n° 68 cap 50125, Firenze tel. 055/2476931 b.tori@bernardotori.it www.studiotori.it <b>studio di architettura</b>	<b>Luigi Rocchi</b> Via Firenze n° 87 cap 53045, Montepulciano tel. 0578/738036 fax. 0578/737784 info@studiotecnicorocchi.com <b>studio tecnico</b>
CONSULENZA TECNICA	Consulenza geotecnica e geologica: IdroGeo Srl - Via S. Pellico 14/16, 50052 Certaldo (FI)	
	Consulenza idraulica: Etastudio, Ing S. Damiano - Via San Martino 77, 56125 Pisa	

**OGGETTO:** Schema di convenzione (art. 109, comma 1, lett. h) L.R. 65/2014)

### I PROGETTISTI:

Arch. Bernardo Tori  
Via S. Niccolò, 68  
50125 - Firenze

Geom. Luigi Rocchi  
Via Firenze, 87  
53045 - Montepulciano

### LA PROPRIETA'

Marchesi Antinori Spa  
Piazza degli Antinori, 3  
50123 - Firenze  
P.iva: 05087460480

NOME FILE	TIPO DI DOCUMENTO	SCALA	DATA
	relazione		04/05/2016

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

Repertorio n. ....

Raccolta n. ....

**CONVENZIONE PER VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO PER RECUPERO  
E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ESISTENTI IN CASTAGNETO CARDUCCI,  
LOC. ALBERONI, DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE CIVILE.**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemila....., il giorno ..... del mese di .....

.....

in ....., via ....., innanzi a me Notaio dott. ...., Notaio in  
....., iscritto nel Ruolo del Distretto di .....

**si sono costituiti**

a) ....., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Castagneto Carducci, il quale dichiara di intervenire al presente atto, e stipula, non in proprio, ma in legale rappresentanza del Comune di Castagneto Carducci, con sede in Castagneto Carducci, Via G. Giosuè Carducci n. 1, nella sua qualità di Responsabile dell'Area n. 4 Governo del Territorio e Sviluppo Economico, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 54 dello Statuto comunale (codice fiscale 00121280499);

(di qui innanzi più brevemente indicato come “il Comune”);

b) ....., nato a ..... il ....., codice fiscale ....., domiciliato per la carica come in appresso, il quale interviene al presente atto, e stipula, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di ..... e legale rappresentante della società “MARCHESI ANTINORI S.P.A.”, con sede in Firenze, Piazza Antinori n. 3, capitale sociale Euro 30.000.000,00 interamente versato, codice fiscale/partita IVA e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 05087460480, R.E.A. numero FI-519280, a quanto appresso autorizzato in virtù di .....

(di qui innanzi più brevemente indicata come “la Società” o “l'Attuatore”).

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo

**premettono**

**I)** La Società Marchesi Antinori S.p.A. – in forza di atto di acquisto rogato Notaio Francesco Steidl di Firenze in data 5.10.2015 rep. n. 72.669/21.449 registrato a Firenze-1 il 12.10.2015 al n. 18589 serie 1T, trascritto a ..... e successivo atto.....- ha la piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto (in prosieguo “il

Compendio”), che dichiara esenti da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ai sensi dell’art. 76 D.P.R. 28.12.2000 n. 445:

- compendio ex rurale costituito da terreni agricoli e fabbricati dismessi, già strumentali all'attività agricola, posto in Comune di Castagneto Carducci, località Alberoni-Paffetta, raggiungibile dalla Strada Vicinale del Rotone; il complesso comprende due edifici ex colonici e relativi annessi, che danno nome ai rispettivi poderi Alberoni e Paffetta e/o Paffetti, nonché quattro capannoni prefabbricati realizzati negli anni '70 già destinati a stalle per allevamento del bestiame e magazzini (ex centro zootecnico suinicolo). Tutti gli edifici presenti sono in stato di totale abbandono e di grave degrado anche strutturale.

Il tutto è distinto come segue al **Catasto Fabbricati, Foglio 46**, del Comune di Castagneto Carducci:

**- particella 401;**

- **particella 401, sub. 602**, località Alberoni snc, piano T-1, cat. D/7, rendita euro 16.079,00;

- **particella 401, sub. 603**, località Alberoni snc, piano T-1-2, cat. A/3, cl. 2, vani 11, rendita euro 908,96;

- **particella 402** per la porzione al momento convenzionalmente indicata come **402/A**

- **particella 402, sub. 602**, località Alberoni snc, piano T-1, cat. F/2 unità collabenti;

- **particella 402, sub. 603**, località Alberoni snc, piano T, cat. C/2, cl. 5, mq 24, rendita euro 80,57;

- **particella 402, sub. 604**, località Alberoni snc, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq 20, rendita euro 56,81;

- **particella 402, sub. 605**, località Alberoni snc, piano T, cat. C/2, cl. 4, mq 44, rendita euro 124,98;

nonché al **Catasto Terreni**, del medesimo Comune come segue:

**foglio 46**

- **particella 128** per la porzione al momento convenzionalmente indicata come **148/A**, dati dell'intera particella: Ha 00.53.30, qualità pascolo, cl. 2, reddito dominicale euro 1,10 - reddito agrario euro 6,88;

- **particella 129**, Ha 00.59.40, qualità pascolo, cl. 2, reddito dominicale euro 1,23 - reddito agrario euro 7,67.

**foglio 54**

- particella 148 per la porzione al momento convenzionalmente indicata come 148/A, dati dell'intera particella: Ha 00.28.90, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 9,70 - reddito agrario euro 7,46;

- particella 152 per la porzione al momento convenzionalmente indicata come 152/A, dati dell'intera particella: Ha 00.11.40, qualità seminativo, cl. 3, reddito dominicale euro 3,83 - reddito agrario euro 2,94.

Per la cronistoria catastale, si precisa che la particella 401 del foglio 46, ente urbano di mq. 20.530, deriva da fusione delle originarie particelle 130 del foglio 46, fabbricato rurale di mq.19.220, e 131 del foglio 46, fabbricato rurale di mq.1.310; mentre la particella 402 del foglio 46, ente urbano di mq.4.000, deriva da fusione delle particelle 132 del foglio 46, incolto produttivo di mq. 830, e 146 del foglio 46, fabbricato rurale di mq.3.170; la particella 148 del foglio 54, seminativo di mq. 2.890, deriva dal frazionamento della originaria particella 26 del foglio 54, mentre la particella 152 del foglio 54, seminativo di mq. 1.140, deriva dal frazionamento della originaria particella 56 del foglio 54.

**II)** Tutti gli edifici principali e secondari del Compendio (di seguito “i Fabbricati”) sono stati oggetto di programma di miglioramento agricolo ed ambientale approvato con valenza e forma di Piano Attuativo mediante delibera del Consiglio comunale n. 51 del 9 giugno 2006 (rif. 116), finalizzato alla deruralizzazione e ristrutturazione degli edifici esistenti ed alla loro destinazione a struttura turistico-ricettiva, convenzionato dalla precedente proprietaria “Castagneto Carducci S.r.l.” (poi “Castagneto Carducci Società Agricola S.r.l.”) con atto a rogito notaio Mauro Cristiani di Campiglia Marittima in data 6 marzo 2007 n. 116.248/31.920 di rep., trascritto a Volterra in data 16 marzo 2007 al n. 1514 part., cui è seguito atto d'obbligo ricevuto dal medesimo notaio in data 8 agosto 2007 n. 116.768/32.269 di rep., trascritto a Volterra in data 8 agosto 2007 al n. 4922 part., e successiva nota a rettifica in data 2 novembre 2009, n. 5310 part.

**III) Il Piano Attuativo approvato e vigente** in sintesi, prevede:

- a. un intervento di recupero del complesso ad uso turistico ricettivo, mediante ristrutturazione edilizia: rispettivamente, con (i) demolizione integrale e parziale ricostruzione dei volumi dei capannoni e (ii) opere di ristrutturazione, sia interna che esterna (cfr. art. 79.2 lett. “d” L.R. 1/2005), per entrambi i due edifici colonici Alberoni e Paffetta e relativi annessi;

- b. più in particolare: (i) il recupero, secondo i parametri urbanistico-edilizi ivi utilizzati, di una volumetria di 10.644,74 mc., a fronte di un volume esistente, come risultante dallo stesso Piano, di 11.135,19 mc.; (ii) la creazione di una struttura composta da n. 37 unità immobiliari, con il recupero degli annessi minori per ospitare le funzioni connesse allo svolgimento della attività ricettiva;
- c. l'adeguamento delle attuali infrastrutture del comparto oggetto di intervento, in modo da assicurare, fra l'altro, l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia e la mobilità;
- d. il pagamento degli oneri di urbanizzazione, sulla base dell'applicazione dei parametri previsti dall'art. 5 del D.M. 1968/1444, tutti monetizzati come stabilito dalla convenzione e già a suo tempo versati.

E' inoltre prevista la prestazione di garanzia del completo adempimento degli obblighi convenzionali inerenti il Piano Attuativo, già adempiuta con consegna al Comune in data 5.03.2007 di polizza fideiussoria Fondiaria-SAI n. 0085.1097322.41 dell'importo di Euro 200.000,00.

**IV) Il Piano Strutturale vigente**, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 38 del 21.06.2007 pubblicata sul B.U.R.T. in data 14.08.2007, prevede una espressa e specifica conferma - all'Art. 29, punto 8, degli Indirizzi Normativi - dell'*“intervento di ristrutturazione urbanistica riguardante il piano di recupero presentato rif. 96 per realizzazione di struttura ricettiva”*; il Compendio risulta peraltro inserito in zona “SOTTOSISTEMA AMBIENTALE DELLA COLLINA ONDULATA - A.6” (in sigla “S.S.A.6”), in cui, in base al punto 6 del medesimo Art. 29, relativamente al patrimonio edilizio esistente, è espressamente ammessa la destinazione residenziale, così come anche i mutamenti di destinazione d'uso, nei limiti previsti dal Regolamento Urbanistico.

**V) Il Regolamento Urbanistico vigente** - approvato con delibera del Consiglio comunale n. 2 del 27.01.2009 pubblicata sul B.U.R.T. in data 18.03.2009 e successiva variante di adeguamento normativo approvata con delibera del Consiglio comunale n. 65 del 29.07.2013 pubblicata sul B.U.R.T. in data 25.09.2013 – all'Art. 30 N.T.A., punto 3 lettera “c” (contenente prescrizioni particolari per il Sottosistema Ambientale A.6), conferma il Piano Attuativo in oggetto, affermando espressamente che *“il Regolamento Urbanistico recepisce l'approvato Piano di recupero (rif. 96) per la realizzazione di struttura ricettiva”*. Lo

stesso strumento urbanistico, all'Art. 31 N.T.A. (*“interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo”*), consente, purché senza incremento del carico urbanistico, il riutilizzo degli edifici a fini residenziali.

**VI)** In virtù della disposizione transitoria dell'art. 242.1 L.R. 65/2014, le modifiche introdotte da tale legge alle categorie di intervento in precedenza disciplinate dalla L.R. 1/2005 (nel cui vigore è stato approvato il Piano Attuativo in oggetto) *“non incidono sulla disciplina sostanziale degli interventi urbanistico edilizi contenuta negli strumenti vigenti alla data di sua entrata in vigore”*; analogamente, l'art. 246 L.R. 65/2014 ha fatto salve come valide ed efficaci le previsioni dei progetti unitari convenzionati *“comunque denominati”* contenuti negli strumenti comunali di pianificazione vigenti alla data di entrata in vigore della stessa legge.

**VII)** L'Attuatore ha presentato in data ..... (prot. n. ....), in relazione al medesimo Compendio, una proposta di variante al Piano Attuativo approvato (di seguito *“la Variante”*), che si caratterizza per il cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale e per una consistente riduzione (i) della consistenza edilizia oggetto di recupero, (ii) del numero delle unità immobiliari, (iii) del carico urbanistico originariamente concepito, nel quadro di una trasformazione edilizia finalizzata alla riqualificazione dell'area ed al suo corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico circostante. Tale intervento in variante in sintesi prevede:

- a) il recupero e la riqualificazione dei due edifici di Alberoni e Paffetta e dei correlativi annessi, con un intervento di ristrutturazione edilizia, interna ed esterna: nel caso di Paffetta, in sostanziale conformità a quanto previsto dal Piano originario; nel caso di Alberoni, anche con modifiche alla sagoma (derivante anche dalla eliminazione di superfetazioni), sulla base di apposito *“progetto architettonico particolareggiato”* predisposto in analogia a quanto stabilito dal R.U. all'art. 44.3*bis* N.T.A.;
- b) la demolizione integrale degli edifici fatiscenti realizzati negli anni '70, con un recupero solo parziale dell'edificato ristrutturato/demolito, ripartito su quattro edifici ricostruiti prevalentemente sull'impronta di quelli preesistenti;
- c) la riduzione della consistenza dell'intervento (espressa in termini di S.L.P. calcolata ai sensi dell' art. 14, comma 2, lett. E del Regolamento Edilizio Unico per i Comuni della Bassa Val di Cecina), che viene limitata a complessivi mq. 2.526,48 suddivisi in:
  - mq. 1.678,46 di S.L.P. prevista in ricostruzione, derivante da quella dei capannoni di cui si prevede la demolizione;

- mq. 848.02 di S.L.P. prevista in ristrutturazione, portata dalle due ex-coloniche Alberoni e Paffetta e dai relativi annessi;  
quindi con una riduzione di mq. 557,87 rispetto alla S.L.P. legittima esistente complessivamente rilevata;
- d) la destinazione degli edifici recuperati e/o ricostruiti ad uso esclusivamente residenziale, con realizzazione di un numero massimo di 18 unità immobiliari, dunque con riduzione di 19 unità rispetto al Piano vigente;
- e) la realizzazione di un insieme di opere finalizzate a rimuovere tutti gli elementi di degrado presenti nell'area e a generare l'assetto idoneo alla realizzazione dei nuovi nuclei abitativi (sistemazioni del terreno; adattamento delle reti dei sottoservizi; adeguamento degli accessi carrabili alle singole aree di intervento, creazione di aree di sosta e di percorsi carrabili interni; selezione e riordino del verde, con messa a dimora di essenze autoctone, valorizzazione degli elementi arborei presenti ed inserimento dei giardini nel circostante paesaggio agrario; manutenzione dei fossi e dei relativi attraversamenti carrabili e pedonali).

**VIII)** In forza virtù di quanto sopra esposto circa la salvaguardia dei contenuti del Piano Attuativo vigente – derivante sia dalla espressa recezione nel P.S. e nel R.U.C., sia dalla normativa di legge sopravvenuta (L.R. 65/2014), anche rispetto alle categorie di intervento ammesse – le opere proposte in variante: (i) da un lato, si mantengono nell'ambito delle originarie previsioni del Piano (ovvero: ristrutturazione edilizia, interna ed esterna, per gli edifici colonici mantenuti; demolizione e ricostruzione per i fabbricati anni '70) e non richiedono alcun nuovo inquadramento nelle nuove configurazioni delle categorie di intervento sull'esistente ridisegnate dagli artt. 134-135 L.R. 65/2014; (ii) dall'altro lato, analogamente, proprio in virtù della suddetta salvaguardia, non sono soggette alle disposizioni sulle classi di modificazione edilizie introdotte dal R.U.C. agli Arrt. 44 e seguenti N.T.A.

**IX)** ... ..

*[futuri passaggi procedurali dell'iter di variante]*

... ..

**tutto ciò premesso**

**tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto appresso**

## **ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE ED ELABORATI.**

La premessa che precede e gli atti ivi richiamati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La convenzione ha per oggetto la Variante al Piano Attuativo per il recupero di fabbricati ex rurali del Compendio “Alberoni – Paffetti” situato in Castagneto Carducci, Località Alberoni, da destinare ad edilizia residenziale civile.

La Variante al Piano Attuativo è composta dagli elaborati di seguito elencati.

### DOCUMENTI

- Relazione illustrativa (art. 109, comma 2, lett. d) L.R. 65/2014)
- Norme tecniche d’attuazione (art. 109, comma 2, lett. b) L.R. 65/2014)
- Schema di convenzione (art. 109, comma 1, lett. h) L.R. 65/2014)
- Relazione di fattibilità geologica e idraulica (art. 109, comma 2, lett. e) L.R. 65/2014)

### QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)

- TAV. 01\_ Ubicazione dell'area su stralcio di Carta Tecnica Regionale (1:10.000)
- TAV. 02\_ Ubicazione dell'area su foto aerea, estratti di mappa catastale, Catasto Leopoldino e Catasto di Impianto (1:2000)
- TAV. 03\_ Quadro conoscitivo di riferimento - Estratti del Piano Strutturale vigente
- TAV. 04\_ Quadro conoscitivo di riferimento - Estratti del Regolamento Urbanistico vigente
- TAV. 05\_ Quadro conoscitivo di riferimento - Quadro territoriale, uso del suolo, elementi del paesaggio agrario
- TAV. 06\_ Quadro conoscitivo di riferimento - Relazioni visuali - stato di fatto, stato di progetto in variante

### ELABORATI A DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO E DELLO STATO

#### APPROVATO (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)

- TAV. 07\_ Planimetria generale - Stato di fatto - stato degli edifici, delle reti e dei sottoservizi (1:500)
- TAV. 08\_ Planimetria generale - Stato di fatto - stato delle sistemazioni esterne (1:500)
- TAV. 09\_ Sezioni generali AA', BB', CC', DD' - Stato di fatto (1:200)
- TAV. 10\_ Sezioni generali EE', FF', GG' - Stato di fatto (1:200)

- TAV. 11\_ Planimetria generale - Stato approvato (1:500)
- TAV. 12\_ Fabbricati O, P, Q, S - calcolo della S.L.P. derivato dalle relative licenze edilizie
- TAV. 13\_ Fabbricato A - colonica Alberoni - Stato di fatto - piante, prospetti e sezioni - calcolo della S.L.P. derivato dal rilievo (1:100)
- TAV. 14\_ Fabbricato B - colonica Paffetta - Stato di fatto - piante, prospetti e sezioni - calcolo della S.L.P. derivato dal rilievo (1:100)
- TAV. 15\_ Fabbricati D-E, C, F, G - Stato di fatto - piante, prospetti e sezioni - calcolo della S.L.P. derivato dal rilievo (1:100)
- TAV. 16\_ Fabbricati O, P, Q, S, - Stato di fatto - piante, prospetti e sezioni - calcolo della S.L.P. derivato dal rilievo (1:200)

ELABORATI A DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO IN VARIANTE E DEGLI STATI SOVRAPPOSTI (art. 109, comma 1, lett. b), d), e), g) L.R. 65/2014)

- TAV. 17\_ Planimetria generale - Stato di progetto in variante (1:500)
- TAV. 18\_ Planimetria generale - Stato di progetto in variante, sistemazioni esterne (1:500)
- TAV. 19\_ Planimetria generale - Stato di progetto in variante, reti e sottoservizi (1:500)
- TAV. 20\_ Planimetria generale - Sovrapposto tra stato approvato e stato di progetto in variante (1:500)
- TAV. 21\_ Planimetria generale - Sovrapposto tra stato di fatto e stato di progetto in variante (1:500)
- TAV. 22\_ Sezione generale AA' - Stato approvato, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 23\_ Sezione generale BB' - Stato approvato, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 24\_ Sezione generale CC' - Stato approvato, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 25\_ Sezione generale DD' - Stato approvato, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 26\_ Sezione generale EE' - Stato approvato, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)

- TAV. 27\_ Sezione generale FF' - Stato approvato, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 28\_ Sezione generale GG' - Stato approvato, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 29\_ Sezione generale AA' - Stato di fatto, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 30\_ Sezione generale BB' - Stato di fatto, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 31\_ Sezione generale CC' - Stato di fatto, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 32\_ Sezione generale DD' - Stato di fatto, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 33\_ Sezione generale EE' - Stato di fatto, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 34\_ Sezione generale FF' - Stato di fatto, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 35\_ Sezione generale GG' - Stato di fatto, stato di progetto in variante, stato sovrapposto (1:200)
- TAV. 36\_ Fabbricato A - colonica Alberoni - Progetto architettonico particolareggiato - Stato approvato, stato di progetto in variante, stato sovrapposto - prospetti (1:100)
- TAV. 37\_ Fabbricato A - colonica Alberoni - Progetto architettonico particolareggiato - Stato approvato, stato di progetto in variante, stato sovrapposto - piante (1:100)
- TAV. 38\_ Fabbricato B - colonica Paffetta - Stato approvato invariato - prospetti (1:100)

#### ALLEGATI

- ALL. 01\_ Documentazione fotografica dello stato di fatto (art. 109, comma 2, lett. a) L.R. 65/2014)
- ALL. 02\_ Abaco dei riferimenti tipologici progettuali (art. 109, comma 1, lett. d) L.R. 65/2014)

ALL. 03 \_ Studio idrologico ed idraulico della rete idrografica interferente, consistente in:

- Relazione tecnica;
- Tav. 1 - Planimetria dello stato attuale;
- Tav. 2 - Planimetria dello stato di progetto;
- Tav. 3 - Botro di Cucitoli - sovrapposto sezioni di rilievo e di progetto;
- Tav. 4 - Fosso della Fornace monte - sovrapposto sezioni di rilievo e di progetto;
- Tav. 5 - Fosso della Fornace valle - sovrapposto sezioni di rilievo e di progetto; Fosso della Fornace e Botro dei Cucitoli - sezioni dei nuovi attraversamenti.

ALL. 04\_ Individuazione progettuale di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (art. 109, comma 1, lett. a) L.R. 65/2014) - specificazione di non occorrenza

ALL. 05\_ Localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico (art. 109, comma 1, lett. c) L.R. 65/2014) - specificazione di non occorrenza

ALL. 06\_ Dettaglio delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare (art. 109, comma 1, lett. f) L.R. 65/2014) - specificazione di non occorrenza

ALL. 07\_ Disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica (art. 109, comma 2, lett.c) L.R. 65/2014) - specificazione di non occorrenza

ALL. 08\_ Certificazioni di adeguatezza e scheda per il deposito presso la struttura regionale competente, redatte secondo i disposti dell'Allegato A al Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/2005 approvato con DPGR 53/R del 25/10/2011

## **Art. 2 – PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' ATTUATIVE.**

### **2.1 Aree Di Intervento.**

L'area oggetto del presente Piano Attuativo ha una superficie territoriale pari a mq. 35.800 ed è soggetta alle previsioni urbanistiche (Piano Attuativo e strumenti sovraordinati che lo hanno recepito) richiamate nelle premesse che precedono.

Il Piano prevede una S.L.P. complessiva di mq. 2.526,48, calcolata in conformità all' art. 14, comma 2, lett. E del Regolamento Edilizio Unico per i Comuni della Bassa Val di Cecina, e potrà avere attuazione per stralci funzionali e con fasi e tempi distinti, così come previsto all'art. 4 delle relative N.T.A., in relazione alle aree di intervento di seguito individuate, composte dall'edificio e dalla rispettiva area di pertinenza:

#### **Area di intervento 1. Alberoni**

**Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia (con parziale modifica della sagoma)**

**Parametri urbanistici:**

Superficie indicativa area di intervento:	mq 5.500
S.L.P.:	mq 495,77
Numero massimo dei piani fuori terra:	2 (numero dei piani esistenti)
Altezza degli edifici:	altezza attuale dell'edificio principale

#### **Area di intervento 2.**

**Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione)**

**Parametri urbanistici:**

Superficie indicativa area di intervento:	mq 2.500
S.L.P. :	mq 340,00
Numero massimo dei piani fuori terra:	2)
Altezza degli edifici:	ml 7,5

#### **Area di intervento 3. Paffetta**

**Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia (interna ed esterna)**

**Parametri urbanistici:**

Superficie indicativa area di intervento:	mq 2.400
S.L.P. :	mq 419,70
Numero massimo dei piani fuori terra:	2 (numero dei piani esistenti)
Altezza degli edifici:	altezza attuale dell'edificio principale

#### **Area di intervento 4.**

**Tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione)**

**Parametri urbanistici:**

Superficie indicativa area di intervento:	mq 4.200
S.L.P. :	mq 510,00
Numero massimo dei piani fuori terra:	2

Altezza degli edifici: ml 7,5

#### **Area di intervento 5.**

Tipo di intervento: **Ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione)**

Parametri urbanistici:

Superficie indicativa area di intervento: mq 3.200

S.L.P. : mq 310,00

Numero massimo dei piani fuori terra: 1

Altezza degli edifici: ml 4,0

#### **Area di intervento 6.**

Tipo di intervento: **Ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione)**

Parametri urbanistici:

Superficie indicativa area di intervento: mq 12.400

S.L.P. : mq 445,45

Numero massimo dei piani fuori terra: 2

Altezza degli edifici: ml 7,5

La distribuzione della S.L.P. afferente ad ogni area di intervento è riepilogata nella Tabella B riportata in Appendice alle N.T.A. del Piano.

Le unità immobiliari di progetto delle singole aree di intervento avranno S.L.P. minima pari a 80 mq ciascuna e potranno essere realizzate nel numero massimo di 18 per l'intero Piano.

#### **2.2) Dotazioni di parcheggio.**

All'interno dell'area del Piano sono state individuate zone da destinare a parcheggio auto per complessivi **mq. 1.220**, in misura ampiamente superiore allo standard richiesto dalla legge 122/1989, pari a 1 mq. di superficie a parcheggio ogni 10 mc. di volume edificato, come risultante dal calcolo riportato nella Tabella C in Appendice alle N.T.A. del Piano.

#### **2.3) Variabilità e compensazione di parametri e standards per singole aree di intervento.**

La S.L.P. complessivamente individuata per ciascuna area di intervento potrà essere utilizzata anche per la realizzazione di nuovi annessi seminterrati e fuori terra, comunque per questi ultimi nel numero massimo di uno per area di intervento, la cui previsione e localizzazione negli elaborati del presente Piano deve pertanto intendersi, per entrambe le tipologie di manufatti, non prescrittiva.

La perimetrazione e la superficie delle singole aree di intervento, rispetto a quelle individuate e graficizzate negli elaborati del Piano, devono intendersi suscettibili di modifiche in sede di progettazione edilizia, senza che ciò implichi variante al Piano, a condizione che la modifica sia contenuta entro il 25% della relativa estensione, così come rispettivamente quantificata nei parametri sopra stabiliti, e che venga rispettato il rapporto minimo di 1 a 5 tra la superficie coperta dell'edificio e quella della relativa area pertinenziale, fermo restando in ogni caso il rispetto dei parametri urbanistici complessivi del Piano.

Indipendentemente da quanto sopra, sarà inoltre consentita la modifica della ubicazione planimetrica e della sagoma in pianta dei singoli edifici ricostruiti, senza che ciò implichi variante al Piano, purché il relativo spostamento e la relativa modifica della sagoma in pianta avvengano entro una distanza di 15 mt. in ogni direzione rispetto a quanto graficizzato negli elaborati del Piano; fermo restando, invece, che la graficizzazione dell'unica piscina per il momento prevista negli elaborati di piano per l'area di intervento Paffetta ha valore puramente esemplificativo.

Nel rispetto delle disposizioni sopra riportate, sarà ammessa l'eventuale collocazione degli edifici anche sul limite/confine dell'area di pertinenza, fermo comunque il rispetto della distanza minima di 10 metri tra edifici.

Saranno inoltre ammessi, senza che implichi variante al Piano, trasferimenti di S.L.P. dall'uno all'altro dei singoli edifici del Piano, purché entro un massimo di tolleranza del 25% in più o in meno rispetto ai valori indicati nei parametri urbanistici che precedono e fermo restando in ogni caso il rispetto dei parametri originari urbanistico-edilizi complessivi del Piano.

Gli edifici potranno altresì essere completati con "logge" e "porticati" aventi profondità non superiore a 2,00 mt., terrazze scoperte, pergolati, sottotetti, e quanto altro previsto dalla normativa vigente che non determini incremento di S.L.P.

#### **2.4) Stralci funzionali**

Fermo restando l'obbligo di garantire il carattere unitario ed organico della complessiva realizzazione e quindi la coerenza dei singoli stralci funzionali rispetto al progetto complessivo del Piano, il soggetto attuatore avrà la facoltà di procedere alla realizzazione dell'intervento mediante il rilascio di separati titoli abilitativi - che potranno avere ad oggetto uno o più edifici e relative aree di pertinenza - potendo poi realizzare le opere

autorizzate nell'arco di validità temporale del titolo abilitativo ed indipendentemente dallo stato di avanzamento delle opere autorizzate con ciascun altro titolo.

Dovranno in ogni caso essere autorizzati ed effettuati, al più tardi contestualmente all'avvio delle prime opere di ristrutturazione edilizia dei capannoni, tutti i lavori necessari alla predisposizione dell'assetto generale dell'area: movimentazioni e sistemazioni del terreno propedeutiche alla definizione dell'assetto delle aree di intervento; attraversamenti sui corsi d'acqua, con le eventuali opere di sistemazione degli alvei, di consolidamento delle sponde e di regimazione delle acque ad essi connesse; realizzazione degli accessi alle singole aree di intervento, tracciati delle viabilità di progetto, con i relativi spazi di sosta; opere necessarie alla predisposizione delle reti e dei sottoservizi.

Con il medesimo titolo abilitativo dei lavori di predisposizione dell'assetto generale dell'area dovranno essere autorizzate, in modo tale che siano eseguite contestualmente, tutte le demolizioni degli edifici (o relative porzioni) per i quali ciò è previsto dal Piano; fermo restando che il titolo edilizio che autorizzerà i suddetti interventi di demolizione dovrà considerarsi propedeutico e funzionalmente collegato – ancorché non contestuale - ai successivi titoli che dovranno essere rilasciati per le ricostruzioni, cosicché questi ultimi titoli dovranno sempre e comunque qualificarsi come autorizzatori di interventi di ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, e mai di nuova costruzione.

In ogni caso, si prevede che, operativamente, al momento in cui venga rilasciato un titolo abilitativo che comprenda la demolizione dell'edificio esistente, ogni calcolo o verifica delle consistenze preesistenti – e in particolare della S.L.P. legittima esistente - dovrà necessariamente assumere a riferimento quanto risultante dalla Tabella A riportata in Appendice alle N.T.A. del Piano, compilata sulla base dei dati desunti dalle tavole dei titoli edilizi degli edifici assoggettati a demolizione, ovvero (nel caso di edifici realizzati ante 1967) dalle tavole dei rilievi effettuati; dati e rilievi agli atti del Piano in Variante.

## **2.5) Modalità e tempi di attuazione**

Fermo quanto appena precisato in ordine alle opere di predisposizione dell'assetto generale dell'area, l'esecuzione delle trasformazioni edilizie previste dalla Variante, nel rispetto dei limiti e prescrizioni delle presenti N.T.A., potrà avvenire mediante:

- Permesso di Costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, dei fabbricati per i quali il Piano prevede tale riutilizzo;

- S.C.I.A./Permesso di Costruire per le opere di ristrutturazione edilizia, interna ed esterna, relative agli edifici ex-colonici denominati Paffetta e Alberoni.

Per tutti gli altri tipi di intervento, compresa la sistemazione degli spazi aperti, la realizzazione della viabilità di accesso, dei parcheggi e del verde di pertinenza degli edifici, si procederà secondo le modalità previste dalla vigente normativa comunale.

La Variante al Piano Attuativo dovrà avere attuazione nel termine massimo di anni dieci dalla sua approvazione, come previsto dall'art. 110 L.R. 65/2014.

Il progetto esecutivo delle singole opere dovrà essere realizzato dall'Attuatore, a propria cura e spese, in conformità alle prescrizioni riportate nel verbale della conferenza di servizi ..... e di quanto stabilito nella presente convenzione, nel rispetto degli elaborati grafici e delle Norme Tecniche di Attuazione approvate, fermo ed impregiudicato quanto previsto al successivo art. 4.

Il progetto dovrà ottenere la pronuncia di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 10/2010, qualora ne ricorrano le condizioni.

Le attestazioni agibilità/abitabilità seguiranno le ordinarie norme e disposizioni vigenti in materia.

### **ART. 3 – URBANIZZAZIONI.**

Si dà atto che l'intervento non comporta l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria gravanti sulla Pubblica Amministrazione. Tutte le opere di servizio dell'insediamento residenziale (viabilità, spazi di sosta, reti tecnologiche, ecc.) saranno realizzate, gestite e mantenute a carico dei privati proprietari.

### **ART. 4 – MODIFICHE PROGETTUALI.**

Non costituiranno variante al piano di recupero, e non daranno pertanto luogo alle conseguenti procedure:

- a) le modifiche e gli approfondimenti progettuali contemplati dall'art. 2.3) che precede, in conformità alle disposizioni dell'art. 6.C. delle N.T.A. del Piano e nei limiti ivi previsti;
- b) l'applicazione, in fase esecutiva, di materiali e tecnologie diverse da quelle previste nelle N.T.A. del Piano, ove ricorrano le condizioni di ammissibilità di cui agli artt. 1 e 8 delle stesse N.T.A.;
- c) - le modifiche e gli approfondimenti progettuali ammessi dall'art. 7 delle N.T.A. del Piano, inclusi quelli riguardanti gli edifici di cui al punto 7 a;

- d) le eventuali modifiche che si rendesse opportuno apportare (anche a seguito dell'iter di verifica e autorizzazione presso gli Enti di tutela preposti) allo schema progettuale degli accessi e degli attraversamenti dei fossi, nonché le eventuali opere che risultassero necessarie, indipendentemente dalle suddette modifiche, per la regimazione ed il miglioramento del contributo idraulico degli stessi fossi, ovvero per la riprofilatura o manutenzione dell'alveo e delle sponde;
- e) le eventuali modifiche di sagoma in pianta degli edifici di cui all'art. 7a delle N.T.A. del Piano, che fossero prescritte dagli Enti di tutela preposti al fine di incrementare la distanza tra gli edifici stessi e fossi presenti nell'area; precisandosi che in tali ipotesi, fermo in ogni caso il rispetto del parametro complessivo di S.L.P. prevista dal Piano e sempre senza che ciò implichi variante, l'Attuatore avrà facoltà di compensare e recuperare eventuali diminuzioni di S.L.P. derivanti da tali modifiche mediante correlativo aumento di S.L.P. da realizzare sulle altre aree di intervento, oggetto di opere di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione;
- f) le eventuali modifiche al sistema di smaltimento dei reflui derivanti da possibili semplificazioni o migliorie effetto dell'avanzamento tecnologico delle tecniche di depurazione;
- g) ogni altra modifica per la quale le N.T.A. del Piano e/o altra previsione urbanistica o normativa consentano l'attuabilità senza dar luogo a procedure di variante al Piano.

#### **ART. 5 - CESSIONE AREE AD USO PUBBLICO.**

Si dà atto che la società proponente l'intervento e precedente proprietaria Castagneto Carducci S.r.l., come detto in premessa, ha versato al Comune in data 23.08.2007, come disposto all'art. 5 della convenzione 6 marzo 2007 citata, l'importo di Euro 72.442,69, a titolo di volontaria e concordata monetizzazione di aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. Fatta salva la regolamentazione dei rapporti interni fra le due società proprietarie, si dà atto che la somma di cui sopra sarà trattenuta ed imputata dall'Amministrazione comunale allo stesso titolo di volontaria e concordata monetizzazione per gli interventi di cui alla Variante del Piano attuativo oggetto della presente Convenzione.

Oltre a quanto sopra, l'Attuatore si impegna a costituire gratuitamente in favore del Comune di Castagneto Carducci - che si impegna ad accettare al medesimo titolo contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione - servitù di pubblico

transito sulla striscia di terreno catastalmente rappresentata come porzione (convenzionalmente identificata ai fini di questo atto come b) della particella 402 del foglio di mappa 46, meglio individuata con campitura celeste nella planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lett...), corrispondente al tratto attualmente impegnato dalla via Vicinale del Rotone; e ciò con contestuale rinuncia del Comune ad ogni pretesa di servitù di pubblico transito sul diverso tracciato della stessa via Vicinale risultante dalle cartografie, che è inesistente e comunque non più utilizzato da oltre 20 anni.

#### **ART. 6 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE.**

L'Attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa:

- ad effettuare gli interventi, fra cui quelli di predisposizione dell'assetto generale dell'area, previsti dal Piano Attuativo in variante;
- al rispetto integrale delle prescrizioni riportate nel verbale della conferenza di servizi del .....
- alla manutenzione del sistema di smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
- al mantenimento della stabilità del suolo;
- alla costituzione della servitù di pubblico transito di cui all'art. 5 che precede;
- alla progettazione e realizzazione di una opera pubblica nel centro storico del capoluogo del Comune, consistente nel rifacimento della pavimentazione di uno spazio pubblico da concordare con gli Uffici Comunali, per un importo massimo di spesa complessiva di Euro 115.000,00 (centoquindicimilavirgolazerozero) comprese entrambe le attività di progettazione e realizzazione, con diritto all'inserzione ed alla posa di manufatto delle dimensioni di (40 cm x 40 cm) ad identificazione e richiamo dell'offerente l'opera.

Il progetto dell'opera di che trattasi dovrà essere approvato mediante deliberazione della Giunta Comunale e realizzato in conformità delle vigenti normative.

#### **ART. 7 - SANZIONI.**

L'Attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione; le sanzioni saranno pari al maggior valore determinatosi per la proprietà e per i suoi aventi causa in forza del mancato adempimento, e comunque in misura non inferiore a Euro 5.000,00 (cinquemila virgolazerozero) nel caso di non corretto utilizzo delle risorse ambientali, secondo una stima effettuata da una terna peritale formata da un perito nominato dal Comune, da un perito nominato dalla proprietà e da un perito nominato di comune accordo. In caso di

assenso da parte della proprietà, la perizia potrà essere effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale; le spese peritali sono a carica della proprietà inadempiente, con obbligo di ripristino della situazione originaria, fatte salve le ulteriori e diverse sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di violazioni urbanistico – edilizie.

#### **ART. 8 – RESPONSABILITA' DEL SOGGETTO ATTUATORE.**

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione dei lavori resta a totale carico dell'Attuatore.

L'approvazione del progetto e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici Comunali competenti non solleva il soggetto Attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

L'Attuatore si obbliga a garantire, manlevare e tenere indenne il Comune di Castagneto Carducci da ogni pretesa, azione, molestia o altro che possa ad esso derivare da parte di terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione o comunque in dipendenza diretta della convenzione stessa.

Ogni obbligazione assunta con la presente convenzione dall'Attuatore si intende assunta anche per conto dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **ART. 9 – FACOLTA' DEL COMUNE.**

Eventuali mutamenti della disciplina urbanistica, che il Comune dovesse adottare nelle more della attuazione del Piano per comprovati e prevalenti motivi di interesse pubblico, daranno luogo ad adeguato indennizzo in favore dell'Attuatore e/o dei suoi aventi causa, nel caso la nuova disciplina urbanistica dovesse interferire negativamente con l'esecuzione del medesimo Piano.

#### **ART. 10 – CONTRIBUTI.**

I contributi relativi all'intervento, se dovuti ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e degli artt. 183 e ss. L.R. 65/2014 e loro successive modifiche ed integrazioni, saranno determinati e corrisposti all'atto del rilascio dei singoli titoli, nella misura e con le modalità al momento vigenti.

#### **ART. 11 – SERVITU'.**

L'Attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a documentare la formale costituzione delle servitù che dovessero eventualmente instaurarsi sui terreni privati per il passaggio di condutture o canalizzazioni delle reti impiantistiche relative ad utenze pubbliche.

#### **ART. 12 – GARANZIE.**

La garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente convenzione è stata fornita mediante la polizza fideiussoria per Euro 200.000,00 (duecentomilavirgolazerozero) richiamata al punto III della premessa, il cui premio è stato da ultimo corrisposto in data 29.02.2016; con l'intesa che alla sottoscrizione della presente convenzione la medesima polizza sarà oggetto di apposita appendice di variazione, con cui sarà aggiornata, fermo il medesimo importo, a nome dell'attuale proprietario Attuatore e a fronte degli obblighi previsti nella stessa convenzione.

Si dà atto che nella polizza fideiussoria è inserita specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del Giudice.

L'Attuatore si impegna, prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi degli interventi, a prestare le opportune garanzie, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, nel caso di pagamento dilazionato dei relativi contributi.

#### **ART. 13 – INADEMPIENZE.**

In caso di inadempienza da parte dell'Attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi a costruire nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze, nonché a procedere in danno della parte inadempiente previo formale preavviso di giorni quindici.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei permessi a costruire.

Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno del soggetto Attuatore la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti dalla convenzione, senza alcun obbligo da parte del Comune per compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

#### **ART. 14 – SPESE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.**

Tutte le spese relative alla presente convenzione, comprese quelle di registrazione e trascrizione, saranno a totale carico dell'Attuatore, che richiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legislazione.

**ART. 15 – TERMINE DI EFFICACIA DELLA CONVENZIONE.**

La presente convenzione viene stipulata per il termine temporale massimo di dieci anni, decorrenti dalla data di approvazione della variante in oggetto, in conformità di quanto previsto dall'art. 110 L.R. 65/2014.

Gli obblighi derivanti da quanto stabilito dalla presente convenzione si intenderanno comunque assolti al completamento totale degli adempimenti previsti nel presente atto.

**ART. 16 – TRASCRIZIONE.**

Le parti richiedono la trascrizione della presente convenzione.

**ART. 17 – CLAUSOLA DI RINVIO.**

Per tutto quanto non previsto nella presente convenzione, si fa rinvio alle leggi e regolamenti statali, regionali e comunali vigenti in materia.

**ART. 18 – DEFINIZIONE CONTENZIOSO PENDENTE.**

L'Attuatore dichiara che, con l'approvazione del seguente intervento, verrà meno la ragione del contendere in relazione al ricorso proposto dalla propria dante causa nei confronti della variante di adeguamento normativo del R.U.C. approvata con delibera del Consiglio comunale n. 65 del 29.07.2013, pendente in attesa di fissazione udienza innanzi al T.A.R. Toscana, I Sezione, con R.G. n. 1820/2013. Lo stesso Attuatore provvederà pertanto a depositare o far depositare, presso la Segreteria del TAR Toscana, entro 60 giorni dalla data di stipula della presente convenzione, istanza di sopravvenuta carenza di interesse e/o cessata materia del contendere da parte della ricorrente, alla quale l'Amministrazione comunale si impegna ad aderire ai fini della integrale compensazione delle spese di causa.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non allegati in solido, gli elaborati che fanno parte della delibera consiliare n. .... del .....

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti che, a mia domanda, riconosciutolo conforme alla loro volontà, dichiarano di approvarlo.

Scritto da persona di mia fiducia con stampante ad inchiostro indelebile ai sensi di legge e completato da me Notaio, l'atto stesso occupa ..... pagine di quattro fogli e viene sottoscritto alle ore .....