

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

Repertorio n. _____

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO "FONTANELLE DI LEVANTE" ALL'INTERNO DELLA S.P. "ROMANINA" NELL'UTOE N. 3 "FONTANELLE" - PROPOSTA ITALPROGETTI S.P.A. - VARIANTE CONTESTUALE AL R.U. - CONVENZIONE INTEGRATIVA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.

SCHEMA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in (...) avanti a me, **dott. (...)**, (...), senza l'assistenza dei testimoni, per avervi i comparenti fra di loro d'accordo e con mio consenso rinunciato,

SONO PRESENTI

- **FAUSTO CONDELLO**, nato a Empoli il 1° giugno 1961 domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente e, come tale, in rappresentanza del Comune di Montopoli, via Guicciardini n. 61, codice fiscale n. 82000270502, in ordine al decreto sindacale n. 22 del 16 agosto 2019;
- **MARIO SERRINI**, nato a San Miniato (Pi) il 10 ottobre 1951 (c.f. SRR MRA 51R10 I046F), e ivi residente in via Poggio ai Frati n. 18, che interviene non in proprio ma in qualità di presidente e legale rappresentante della ditta ITALPROGETTI S.p.a. con sede legale a Montopoli in Val d'Arno in Lungarno Pacinotti n. 59/A, frazione San Romano, iscritta al Registro delle imprese della provincia di Pisa con numero codice fiscale e partita IVA 00344980503, n. 450477 del REA presso la CCIAA di Pisa, capitale sociale 2.1000.000,00 Euro, _____ che interviene non in proprio ma in qualità di presidente e legale rappresentante della ditta RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.a., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, iscritta al Registro delle imprese della provincia di Roma con numero 01585570581, partita IVA 01008081000, con n. 758.300 del REA (società per azioni con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.a., di seguito più brevemente denominata "RFI", capitale sociale € 31.525.279.633,00 interamente sottoscritto e versato, complessivamente tutti più avanti indicati come proprietari.

I predetti comparenti mi richiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convergono quanto segue:

Premesso che:

- a) I proprietari possiedono, secondo rispettive quote e specificità, per intero gli immobili posti a Montopoli in Val d'Arno, nella zona industriale di Fontanelle, in fregio e all'interno della via Romanina, come di seguito indicato e rappresentato al Catasto terreni del Comune di Montopoli in Val d'Arno:
 - quanto a ITALPROGETTI S.p.a., i terreni individuati dalle particelle nn. 463, 793 e 795, per una superficie catastale complessiva di 19.723,00 m², nonché il terreno già sedime di strada comunale della superficie di 478 m², come definito con deliberazione consiliare n. 73/2017
 - quanto a R.F.I., il terreno identificato al dalla particella n. 73, della superficie di 110 m²;
- b) Gli immobili di cui sopra, cui deve aggiungersi una reliquia stradale ancora di proprietà comunale di circa 182 m², costituiscono la superficie territoriale del comparto a destinazione produttiva denominato "Fontanelle di levante" come individuato dalla Tav. 4 del R.U. vigente e disciplinato dalle relative norme tecniche di attuazione, nella UTOE n. 3 "Fontanelle";
- c) In virtù delle potenzialità del comparto in oggetto, la ITALPROGETTI S.p.a., e per essa il legale rappresentante ing. Mario Serrini e il progettista ing. Augusto Bottai, in data 13 aprile 2018 (p.g. 6.302/2018), ha presentato al Comune di Montopoli V.A. un progetto d'intervento con le caratteristiche proprie di un piano di lottizzazione che si è andato a definire compiutamente nel prosieguo, con successive integrazioni e modifiche, sia in seno all'istruttoria tecnica del Settore III sia per i contributi assunti con l'esame da parte di Enti esterni al comune, con anche la necessità di una variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 65/2014;
- d) Tra la documentazione presentata figura anche l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto innanzi al notaio Gustavo Cammuso di Empoli in data 13 aprile 2018 (rep. 21.591 – racc. 16.940 – reg. a Empoli il 10 maggio 2018 al n. 3.346 serie 1T) dal sig. Mario Serrini nella sua figura di presidente e legale rappresentante della ITALPROGRETTI S.p.a. quale proponente il piano attuativo in oggetto e contenente le prescrizioni e obblighi di cui quinto comma dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e dell'art. 109 della L.R. n. 65/2014, per le quali occorre apportare solo le necessarie integrazioni e specificità in ordine alla conclusione del procedimento previsto dagli artt. 30, 32, 107, 108, 109 e 111 della L.R. n. 65/2014;
- e) Con comunicazione resa al proponente in data 16 luglio 2019 e posta a conoscenza del comune (cfr. UA

16/07/2019 RFI-DPR-DTP_FI\PEC\P\2019\0004272) RFI ha manifestato l'intenzione ad aderire al consorzio che dovrà essere costituito in aderenza all'art. 108 della L.R. n. 65/2015, in virtù del fatto che, in relazione alle potenzialità edificatorie del comparto in oggetto, la ITALPROGETTI S.p.a. detiene la maggioranza assoluta del valore dei beni che vi sono ricompresi e interessati;

f) Relativamente alla titolarità sui terreni inseriti nel comparto, per quanto concerne il reliquiario stradale di proprietà del Comune di Montopoli della superficie di circa 182 m² questo sarà semplicemente oggetto di trasformazione urbanistica a cura dello stesso proponente in quanto destinata in parte a diventare standard;

g) A seguito dell'istanza e dell'istruttoria ricordate alla lettera c), il comune ha attivato gli adempimenti necessari per pervenire alla proposta di adozione e approvazione del piano attuativo e della contestuale variante al R.U. nei tempi previsti dagli artt. 132 e 11 della L.R. n. 65/2014;

h) la variante al Piano di recupero in oggetto è stata quindi adottata e approvata rispettivamente nelle sedute del consiglio comunale del _____ con delibera n. _____, e del _____ con delibera n. _____; Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Montopoli in Val d'Arno e i proprietari, ad integrazione dell'atto unilaterale d'obbligo indicato alla lettera d) che qui si intende interamente richiamato e più avanti indicato semplicemente "atto unilaterale d'obbligo":

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Accettazione e sottomissione all'atto unilaterale d'obbligo della proponente ITALPROGETTI S.p.a.

In ordine alla comunicazione ricordata alla lettera e) delle premesse, RFI e, per essa, il sig. _____, dichiara di aver letto e sottomettersi nei confronti del Comune di Montopoli V.A. per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni ivi contenute, opportunamente integrate come rappresentato nell'articolato che segue.

Art. 2

Attuazione del Piano Attuativo di lottizzazione

L'attuazione del Piano Attuativo di lottizzazione del comparto numerato e denominato "3) Comparto Fontanelle di levante" posto nell'U.T.O.E. n. 3 "Fontanelle" nel regolamento urbanistico vigente, i cui immobili sono rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Montopoli V.A. in parte dalle particelle nn. 73, 463, 793 e 795 tutte nel foglio n. 2, per una superficie catastale di 19.833,00 m², con l'aggiunta della reliquia stradale di cui all'articolo precedente avverrà in conformità degli elaborati grafici di progetto che faranno parte delle delibere consiliari di adozione e approvazione redatte ai sensi degli artt. 107, 109 e 111 della L.R. n. 65/2014.

Art. 3

Ulteriori opere – Opere di messa in sicurezza idraulica – Integrazione dell'art. 5 dell'atto unilaterale d'obbligo

In ottemperanza agli esiti dell'istruttoria eseguita dal Settore III del Comune di Montopoli V.A. e dagli uffici di Pisa del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, in relazione allo studio idraulico facente parte del progetto del piano attuativo (AUB), la proponente ITALPROGETTI S.p.a. e suoi aventi causa a qualsiasi titolo dovranno realizzare tutte le opere e i lavori necessari a:

- evitare l'aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante il comparto d'intervento;
- garantire la sicurezza dei dipendenti, degli utenti e dei visitatori della struttura produttiva, una volta realizzata;
- garantire la costante e metodica manutenzione del reticolo idraulico minore all'intorno del comparto d'intervento, comprensivo di quello in fregio alla linea ferroviaria Firenze-Pisa nonché posto nelle aree a nord della stessa ferrovia, per assicurare il corretto e regolare recapito delle acque nel Fiume Arno, con particolare riguardo al corso d'acqua denominato Rio del Frulli.

Relativamente ai sopracitati obblighi, nel caso di inadempienza da parte della ITALPROGETTI S.p.a. o dei suoi aventi causa, il Comune si riserva di procedere a preventiva diffida con assegnazione di un periodo entro il quale adempiere agli obblighi nei tempi che riterrà necessari per garantire le condizioni di sicurezza, e ha facoltà di sostituirsi alla stessa ITALPROGETTI S.p.a., direttamente o attraverso soggetti terzi, per la esecuzione delle opere rivalendosi sulla stessa società, a cui saranno addebitati tutti i relativi spese e oneri, senza bisogno di alcuna autorizzazione preventiva da parte della medesima società o suoi aventi causa. Di questa eventualità la ITALPROGETTI S.p.a. si subordina integralmente al Comune di Montopoli in Val d'Arno con la sottoscrizione del presente atto, senza eccezione alcuna.

Art. 4

Definizione delle aree da cedere per il soddisfacimento

degli standard urbanistici e di urbanizzazione – Integrazione dell'art. 6 dell'atto unilaterale d'obbligo.

In osservanza delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti, la Ditta proprietaria e suoi aventi causa a qualsiasi titolo cederanno gratuitamente al Comune l'area costituente il parcheggio per superficie di almeno 1.940,00 m², a copertura del relativo standard pubblico, e l'area di 1.455,00 m² a parziale copertura del relativo standard pubblico di verde pubblico e che risulta utile per costituire una connessione pedonale e, eventualmente, ciclabile sul margine nord della via Romanina, mentre il quantitativo residuale di 1.075,00 m² di verde pubblico viene monetizzato al valore complessivo di 35.000,00 Euro stante la sua natura di area marginale ad area produttiva, tutto a completo soddisfacimento delle relative quote di urbanizzazione.

Art. 5

Garanzie finanziarie per le opere di urbanizzazione e per la cessione al comune degli impianti e delle relative aree – Integrazione dell'art. 7 dell'atto unilaterale d'obbligo.

Per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti dagli allegati progettuali del piano di recupero viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Montopoli in Val d'Arno per la somma complessiva di Euro 430.000,00 (Euro quattrocentotrentamila virgolazero) con validità di cinque anni dalla firma della convenzione e obbligo di proroga per la proprietaria sino a almeno sei mesi successivi alla scadenza del termine di cui al titolo edilizio per la realizzazione delle opere medesime a copertura del valore delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, nonché secondo le condizioni concordate con l'Ente.

Art. 6

Disposizioni finali

Le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente convenzione, saranno a carico dei lottizzanti. Sono parimenti a carico dei lottizzanti o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, di tutte le spese di eventuale cessione di immobili o parti di essi al Comune di Montopoli V.A. in adempimento di quanto descritto al precedente art. 4.

Si autorizza la trascrizione del presente atto con esonero, del Conservatore dei registri Immobiliari, da ogni responsabilità e con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

La presente convenzione si compone di _____ pagine dattiloscritte e fino a qui della _____.