



# Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

Consiglio  
Comunale

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO  
DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.43 DEL 24-10-2013

Capannoli, li 29-10-2013



Il Responsabile del Settore Amministrativo  
DOTT.SSA CLAUDIA ORLANDINI

**Oggetto: ADOZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "IL FONTINO E IL MARGINE DELL'ABITATO" AUP 1.5 VIA TORRE.**

L'anno duemilatredici il giorno ventiquattro del mese di ottobre alle ore 21:30, presso questa Sede Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge.

Dei Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica ne risultano presenti n. 16 e assenti n. 1.

<b>FILIPPO FATTICCIONI</b>	<b>P</b>	<b>PARRINO SABINA</b>	<b>P</b>
<b>MARIANELLI ALESSANDRA</b>	<b>P</b>	<b>BINDI MASSIMO</b>	<b>P</b>
<b>NARDINI ALESSANDRA</b>	<b>P</b>	<b>GIANNOTTI IVAN</b>	<b>P</b>
<b>BERNARDESCHI FABIANO</b>	<b>P</b>	<b>CEI VERONICA</b>	<b>P</b>
<b>FERRETTI ANNA</b>	<b>P</b>	<b>GIUNTINI VALERIANO</b>	<b>P</b>
<b>CECCHINI ARIANNA</b>	<b>P</b>	<b>SILVI MARCO</b>	<b>P</b>
<b>RECCE ROBERTO</b>	<b>P</b>	<b>NARDINI SANDRO</b>	<b>P</b>
<b>GIACOMELLI FLAVIO</b>	<b>A</b>	<b>CARZOLI ALESSANDRO</b>	<b>P</b>
<b>BOTTONI ALESSANDRO</b>	<b>P</b>		

Assume la presidenza FATTICCIONI FILIPPO in qualità di SINDACO con la partecipazione del Segretario Comunale DOTT. MAURIZIO SALVINI.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso che:**

- Il Comune di Capannoli è dotato di Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R.T. n° 1/2005, approvato ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R.T. n° 1/2005 con delibera di C.C. 19 del 20.04.2009;
- Il Comune di Capannoli ha approvato di recente una variante manutentiva al Regolamento Urbanistico con delibera di C.C. 29 del 31.07.2013 che ha interessato anche le schede norma;
- in data 18.07.2013 al prot. 4615 è stato presentato da parte dei proponenti (proprietari di terreni), per espressa previsione della NTA del Regolamento Urbanistico, il documento di valutazione intermedia riguardante un'area ricadente nel R.U. nell'U.T.O.E. di Capannoli, all'interno di un ambito unitario di progetto (AUP) soggetto a Piano di Lottizzazione privato a scopo preminentemente residenziale denominato "Il Fontino e il margine dell'abitato" normato dalla scheda-norma AUP 1.5 -via Torre;
- il documento di valutazione integrata è stato inviato agli Enti individuati dal Responsabile del procedimento, di seguito elencati e pubblicato sul sito web del Comune:
  - o Regione
  - o Provincia
  - o Toscana Energia
  - o Ufficio Regionale per la tutela delle acque e del territorio (Ufficio del Genio Civile)
  - o Telecom Italia
  - o Enel distribuzione
  - o A.I.T. 2 Basso Valdarno
  - o Acque s.p.a.
  - o Azienda AUSL 5
  - o Servizio raccolta e trasporto NU
  - o Snam rete gas
  - o Capigruppo Consiglieri Comunali
- in merito alla valutazione integrata è pervenuto un unico contributo da parte di Acque S.p A. che è stato tenuto in considerazione dai progettisti incaricati dai lottizzanti;
- in data 20.09.2013 al prot. 5989 è stato presentato da parte dei proprietari di detta area (lottizzanti) il progetto del Piano Attuativo.

**Valutati** ed esaminati i sotto specificati elaborati tecnici costituenti il progetto di Piano di Lottizzazione:

- *Relazione illustrativa;*
- *Relazione e certificazione L. 13/89;*
- *Certificazione requisiti igienico-sanitari;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *Tav. 1 : estratto catastale e di R.U.- corografia- rilievo stato dei luoghi;*
- *Tav. 2 : rilievo piano-altimetrico stato attuale;*
- *Tav. 3 : sezioni rilievo piano-altimetrico stato attuale;*
- *Tav. 4: planimetria con suddivisione fra aree pubbliche e private- verifica standards urbanistici;*
- *Tav. 5 : Planivolumetrico e stato sovrapposto del rilievo piano-altimetrico;*
- *Tav. 06 : Planimetria di progetto – impianti particolari costruttivi-;*
- *Tav. 07 : verifiche urbanistiche – segnaletica stradale;*
- *Relazione geologica redatta dal Dott. Nencini Claudio - Geologo, depositata all'Ufficio Tecnico Regionale del genio civile di Pisa in data 24.09.2013 deposito n° 41.*
- *Valutazione integrata valutazione di sintesi.*

**Vista** la bozza di convenzione che si allega alla presente deliberazione sotto la **lett. B)**;

**Preso atto che:**

- il "Collegio Tecnico per la gestione dell'attività edilizia e urbanistica della Valdera", riunito nella seduta del 11/10/2013 ha espresso parere favorevole (*Rif. verbale n. 1*), relativamente al progetto architettonico del Piano di lottizzazione;
- la commissione consiliare LL.PP. Urbanistica e ambiente ha esaminato gli atti da adottare in seduta del 15.0ttobre 2013;
- il Responsabile del Sett. LL.PP., ha espresso parere favorevole in data 08.10.2013 per gli aspetti infrastrutturali dell'intervento, in esito altresì ai pareri favorevoli preliminari di fattibilità espressi dagli Enti gestori delle reti tecnologiche (*Acque s.p.a. – Toscana Energia – Telecom – Enel*);

**Dato atto che:**

- il presente Piano di Recupero, atto di governo del territorio di attuazione del Regolamento Urbanistico, è conforme al Regolamento anzidetto;
- esistono o saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:
  - *l'approvvigionamento idrico*
  - *la depurazione*
  - *lo smaltimento dei rifiuti solidi*
  - *la disponibilità di energia*
  - *la mobilità (viabilità e parcheggi)*
- è stato redatto il rapporto del garante della comunicazione ai sensi dell'art. 20, comma 2 della L.R.T. n. 1/2005 (**All. C**);
- la realizzazione ed i tempi di attuazione del PdL saranno regolati da una convenzione;
- il responsabile del procedimento ha accertato che gli atti da adottare si sono formati in coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento e che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme di legge e regolamenti (relazione allegata alla presente deliberazione sotto la **lett. D)**;

**Verificato** che l'area non è soggetta a vincoli ambientali;

**Preso atto che:**

- con nota in data 24.09.2013 si è provveduto a depositare (**n° 41** di registro), ai sensi dell'art. 62, comma 4 della L.R.T. n. 1/2005, in data 12/01/2012, presso l'Ufficio tecnico Regionale del Genio Civile di Pisa, la documentazione tecnico-amministrativa delle indagini geologiche di fattibilità, così come previsto dall'art. 5, comma 1 del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, **n° 53/R**;

**Richiamato** il Titolo V, Capo IV, Sezione I della L.R.T. n° 1/2005.

**Richiamato** il Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche, approvato con D.P.G.R. 25 ottobre 2011, **n° 53/R**.

**Visto** il D.lgs. n° 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

**Visto** il verbale della presente seduta che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera E);

**Visto** il parere espresso dal responsabile del servizio ai sensi del comma 1 dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 allegato alla presente deliberazione con valore integrante

sotto la lettera A), la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata e, pertanto non necessita parere di regolarità contabile;

Con n. 14 voti favorevoli, n. 2 voti contrari (Nardini Sandro e Carzoli Alessandro) su n.16 consiglieri presenti e votanti, voti espressi nei termini e modi di legge.

## **DELIBERA**

**1) Di adottare** ai sensi dell'art. 69, comma 2° della L.R.T. n° 1/2005, il Piano di lottizzazione privato, presentato in data in data 20.09.2013 al prot. 5989 dai lottizzanti in qualità di proprietari dei terreni ricadenti nel R.U. nell'U.T.O.E. di Capannoli, all'interno di un ambito unitario di progetto denominato "Il Fontino e il margine dell'abitato" normato dalla scheda-norma AUP 1.5 - via Torre, costituito dai seguenti elaborati che vengono acquisiti agli atti dell'Ufficio Urbanistica:

- *Relazione illustrativa;*
- *Relazione e certificazione L. 13/89;*
- *Certificazione requisiti igienico-sanitari;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *Tav. 1 : estratto catastale e di R.U.- corografia- rilievo stato dei luoghi;*
- *Tav. 2 : rilievo plano-altimetrico stato attuale;*
- *Tav. 3 : sezioni rilievo plano-altimetrico stato attuale;*
- *Tav. 4: planimetria con suddivisione fra aree pubbliche e private- verifica standards urbanistici;*
- *Tav. 5 : Planivolumetrico e stato sovrapposto del rilievo plano-altimetrico;*
- *Tav. 06 : Planimetria di progetto – impianti particolari costruttivi-;*
- *Tav. 07 : verifiche urbanistiche – segnaletica stradale;*
- *Relazione geologica redatta dal Dott. Nencini Claudio - Geologo, depositata all'Ufficio Tecnico Regionale del genio civile di Pisa in data 24.09.2013 deposito n° 41.*
- *Valutazione integrata valutazione di sintesi.*

**2) Di dare atto** che il piano di lottizzazione non contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e che pertanto gli interventi di costruzione dei fabbricati saranno subordinati a permesso di costruire.

**3) Di stabilire**, ai sensi dell'art. 68 della L.R.T. n° 1/2005, la validità del Piano di lottizzazione in un massimo di 10 anni, a decorrere dall'entrata in vigore del piano attuativo, ovvero dalla sua efficacia.

**4) Di allegare**, quale parte integrante e sostanziale, il rapporto del garante della comunicazione ai sensi dell'art. 20, comma 2 della L.R.T. n. 1/2005 (**All. C**) e la relazione del responsabile del procedimento (**All. D**).

**5) Di dare mandato** al responsabile del procedimento, arch. Maria Antonietta Vocino, per tutti gli adempimenti conseguenti all'adozione del PdL.

**6) Di dare atto** che il Piano Attuativo diventerà efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

**7) Di rendere noto** che, ai sensi dell'art. 3, comma 4° della Legge n. 241/90, avverso alla presente deliberazione è ammesso ricorso al TAR e al Capo dello Stato rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di pubblicazione del presente provvedimento.

Quindi

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con successivi n. 14 voti favorevoli, n. 2 voti contrari (Nardini Sandro e Carzoli Alessandro) su n.16 consiglieri presenti e votanti, voti espressi nei termini e modi di legge.

## **DELIBERA**

*Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile  
Ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs 267 del 18.08.2000  
Al fine di rendere più incisiva l'economicità e l'efficacia  
Dell'azione amministrativa a mezzo di un'accelerazione del procedimento.*

**ALLEGATO A)**

Pareri espressi ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000 sulla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto:

**ADOZIONE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "IL FONTINO E IL MARGINE DELL'ABITATO" AUP 1.5 VIA TORRE.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

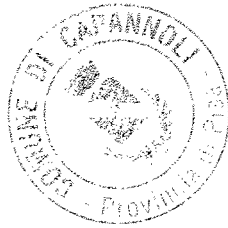
Il sottoscritto Responsabile del Settore , vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi dell'art. 49 – primo comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000. Il presente parere ha la rilevanza prevista dalla legge.

Capannoli, li 24-10-13

Il Responsabile del settore  
f.to Arch. MARIA ANTONIETTA VOCINO

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
f.to FATTICIONI FILIPPO



Il Segretario Comunale  
f.to DOTT. MAURIZIO SALVINI

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Istruttore Amministrativo attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 29-10-2013 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

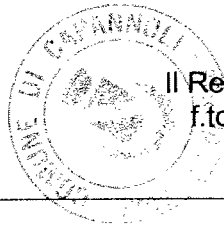
L'Istruttore Amministrativo  
f.to POGGIANTI MONICA

---

### ATTESTATO DI CONFORMITA'

Il sottoscritto Responsabile del Settore Amministrativo attesta che la presente copia conforme all'originale depositato presso l'ufficio segreteria, rilasciata in carta libera per uso amministrativo.

Capannoli, 29-10-2013



Il Responsabile del Settore Amministrativo  
f.to DOTT.SSA CLAUDIA ORLANDINI

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, in quanto sono trascorsi dieci giorni di pubblicazione e non sono state presentate opposizioni.

Capannoli, li \_\_\_\_\_

Il Segretario comunale  
f.to DOTT. MAURIZIO SALVINI





Allegato (B)

**COMUNE DI CAPANNOLI**

**Provincia di Pisa**

Repertorio n.....

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO  
DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO " IL FONTINO E IL MARGINE  
DELL'ABITATO" - SCHEDE NORMA AUP 1.5 - VIA TORRE.  
U.T.O.E. CAPANNOLI (Legge Regionale n° 1/2005).**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila....., e questo di .....(.....) del mese di  
....., presso la sede del Comune di Capannoli.

**AVANTI A ME**

Dott....., Segretario Comunale del Comune di  
Capannoli, autorizzato a ricevere gli atti del Comune, domiciliato per la carica  
presso la sede del Comune di Capannoli, sono personalmente comparsi:

- **COMUNE DI CAPANNOLI** con sede in Via Volterrana n. 223 codice  
fiscale e partita IVA 00172440505, nella persona di  
.....nato/a a .....(.....) il .....

Responsabile del Settore I: Uso e d assetto del territorio, ai sensi del D.lgs  
267/2000 domiciliata/a per la carica presso la sede del Comune medesimo, il  
quale interviene e stipula il presente atto nell'esclusivo interesse dell'ente che  
legalmente rappresenta in seguito indicato con la dizione "Comune";

- **SIGG.RI** (dati anagrafici di tutti i proprietari dei terreni inclusi nell'ambito  
di lottizzazione), di seguito indicati come "Lottizzanti";

**PREMESSO CHE:**

- Il Comune di Capannoli è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con

delibera di C.C. n 19 del 20.04.2009;

- il Comune di Capannoli ha approvato una variante manutentiva al R.U. con delibera di C.C. n 29 del 31.07.2013;

- il vigente Regolamento Urbanistico prevede, nell'U.T.O.E di Capannoli, un ambito unitario di progetto (AUP) soggetto a piano di lottizzazione privato a scopo preminentemente residenziale, denominato "Il Fontino e il margine dell'abitato", normato dalla scheda norma AUP 1.5;

- in data 20.09.2013, prot 5989, i lottizzanti hanno presentato richiesta di adozione del Piano Attuativo con allegato il progetto di lottizzazione, studio di fattibilità geologica e altra documentazione richiesta per l'istruttoria della pratica;

- i lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità dei terreni inclusi nel perimetro dell'ambito di lottizzazione, così rappresentati al catasto terreni del comune di Capannoli:

( dati catastali )

- il Piano di Lottizzazione è stato adottato con delibera del C.C. n.....del.....ed è stato approvato con delibera del C.C. n.....del.....ed ha acquistato efficacia a far data dal .....(data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del Piano Attuativo);

- che con delibera di C.C. n.....del.....è stata approvata la bozza della presente convenzione;

- i lottizzanti dichiarano di essere in grado di assumere gli obblighi e gli impegni contenuti nella presente convenzione per se e per gli aventi causa;

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO, CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO, I

COMPARENTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

**ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

**ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. Il piano attuativo dovrà essere attuato in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico (R.U.), ed in conformità ai parametri urbanistici e dimensionali della “Scheda Norma AUP 1.5 – Il Fontino ed il margine dell’abitato”, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, alle N.T.A. del piano attuativo e a quanto previsto nella presente convenzione.
2. Per quanto riguarda le reti tecnologiche potranno essere apportate variazioni a quanto previsto dal progetto dietro richiesta documentata da parte degli Enti o Aziende interessati o dal competente Ufficio Comunale e con presentazione a fine lavori della tavola definitiva dei servizi messi a dimora.

**ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. I lottizzanti si obbligano, per sé e per i suoi aventi diritto e qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Capannoli, non appena ne perverrà richiesta, previo contratto di cessione con preventivi aggiornamenti catastali, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti e non apparenti, da usufrutti, oneri reali, imposte e vincoli di ogni specie, le aree necessarie per

le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nella planimetria allegata alla presente convenzione, esaminata ed approvata dalle parti, di superficie complessiva pari a mq. .... circa, o quanti siano a corpo e non a misura, che risultano così destinate:

*(descrivere dette aree secondo suddivisione in strade pubbliche, parcheggi pubblici, verde pubblico, eventuali altri spazi a destinazione pubblica)*

A tal proposito saranno a carico dei "lottizzanti" tutte le spese inerenti l'atto di trasferimento, quali ad esempio spese per frazionamenti, tipo mappale, documentazione catastale, onorari tecnici e notarili.

2. I "lottizzanti" si obbligano, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati di progetto del Piano di Lottizzazione e nel computo metrico estimativo, i cui i prezzi unitari applicati alle singole categorie di lavoro sono stati ritenuti congrui dall'Ufficio LL.PP., e con le modalità e i tempi stabiliti dalla presente convenzione, e più precisamente:

a) strade;

b) spazi di sosta e parcheggio;

c) fognatura separata nera e bianca;

d) rete idrica;

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica;

f) rete telefonica;

g) pubblica illuminazione;

h) spazi di verde pubblico;

i) impianti di metanizzazione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra deve

avvenire, sotto la supervisione del responsabile Servizio LL.PP., nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive indicate negli elaborati grafici di progetto del Piano attuativo, depositati presso l'Ufficio Urbanistica, nonché secondo le modalità concordate contestualmente con gli Enti gestori dei servizi pubblici (Acque s.p.a. - Toscana energia s.p.a. - Enel - Telecom) e con l'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP., nonché in due fasi distinte e precisamente:

*Prima fase*

1a) Opere stradali, tutte, ad eccezione dello strato di usura della carreggiata, della pavimentazione dei marciapiedi e della posa in opera delle zanelle e parte dei cordoni carrabili;

1b) Rete di fognatura bianca completa e funzionante;

1c) Rete di fognatura nera completa e funzionante;

1d) Rete idrica completa e funzionante;

1e) Canalizzazione per la distribuzione di energia elettrica privata, di esercizio telefonico e del gas metano;

1f) Impianto di illuminazione pubblica, canalizzazioni;

1g) Movimenti terra previsti nelle aree destinate a verde pubblico;

1h) Parcheggi pubblici con rifinitura come al punto 1a);

1i) Segnaletica provvisoria di cantiere se ritenuta necessaria per la sicurezza dei lavoratori e del traffico.

Durante questa fase la pavimentazione dei marciapiedi sarà eseguita provvisoriamente mediante stesa di misto di fiume o di cava e rifiorimento con inerti a granulometria decrescente, quale pietrisco, pietrischetti, graniglie, etc. salvo diversa indicazione dell'Ufficio LL.PP.

*Seconda fase*

2a) Opere stradali, strato di usura della carreggiata, pavimentazione definitiva dei marciapiedi, zanelle e cordoni carrabili;

2b) Impianto di illuminazione - armature, apparecchi luminosi ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;

2c) Impianto di distribuzione dell'energia elettrica, della rete telefonica e del gas metano, ai privati nelle canalizzazioni predisposte nella prima fase;

2d) Sistemazione delle aree a verde pubblico;

2e) Finitura parcheggi pubblici;

2f) Segnaletica orizzontale e verticale definitiva.

L'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP. potrà impartire, in corso d'opera, in qualunque momento sia rilevato necessario a suo insindacabile giudizio, direttive particolari d'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere relative alla prima fase deve risultare da apposita attestazione del Comune, da rilasciarsi, a richiesta dei "lottizzanti", previo collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP. ed Enti gestori dei servizi; attestazione che, salvo contestazioni da effettuare per iscritto da parte del Comune, dovrà essere rilasciata entro tre mesi dalla richiesta dei "lottizzanti".

La richiesta dei "lottizzanti", corredata dalla documentazione tecnica medesima, si intende approvata con il decorso del termine di centoventi giorni dalla presentazione, senza che il Comune abbia assunto determinazioni.

L'esecuzione delle opere di cui alla prima fase dovranno essere eseguite per

l'intero con la sola esclusione degli allacciamenti utenze e derivazioni, le quali saranno successivamente realizzate all'esecuzione di ogni singolo edificio a prescindere dal rilascio dei permessi di costruire che potranno essere singoli o cumulativi.

Le opere di cui alla seconda fase devono essere ultimate e collaudate da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nei termini sopra previsti e comunque prima della presentazione dell'attestazione di abitabilità, anche parziale, dei fabbricati.

L'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP., richiederà agli Uffici Acque s.p.a., Toscana Energia s.p.a., Enel, Telecom i collaudi di loro competenza.

3. Tutti gli elaborati che costituiscono il progetto di lottizzazione, il cui elenco è riportato nel testo della delibera di C.C. n.....del.....(di adozione del Piano Attuativo) vengono sottoscritti dalle parti e affidati all'Ufficio Urbanistica Comunale per la loro custodia negli Atti della relativa pratica urbanistica.

3. I "lottizzanti" hanno costituito idonea garanzia finanziaria a mezzo di ..... di importo pari ad €. ....coincidente con il valore determinato dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo, relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, IVA compresa.

La garanzia finanziaria dovrà essere presentata al Comune di Capannoli alla stipula della presente convenzione e dovrà prevedere espressamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta della Amministrazione Comunale.

La garanzia finanziaria verrà svincolata soltanto ad avvenuta cessione delle opere di urbanizzazione primaria regolarmente eseguite e collaudate.

Sarà possibile lo svincolo parziale, pari all'importo delle opere realizzate al momento in cui tali opere risulteranno completamente ultimate, come dovrà risultare dalla attestazione del Comune con modalità in precedenza previste.

Rimarrà pertanto vincolata la restante parte la quale sarà svincolata definitivamente al termine delle opere.

La parte che rimarrà a vincolo di garanzia per l'Amministrazione Comunale, non dovrà comunque essere inferiore ad  $\frac{1}{4}$  (un quarto) dell'intero importo originario.

In caso di aumenti di costo di costruzione, qualora la cauzione prestata non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere al cui costo riferite, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una integrazione alla cauzione in ragione dell'aggiornamento dei costi.

Nel caso di inadempienza da parte dei "lottizzanti" l'Amministrazione Comunale, previa intimazione con l'assegnazione di un congruo termine, avrà facoltà di sostituirsi ai "lottizzanti" stessi nell'esecuzione delle opere, incrementando, per risarcimento della spesa la cauzione anzidetta, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei "lottizzanti" e con pieno diritto di adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai "lottizzanti" non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.



Fino all'avvenuta cessione al Comune delle aree indicate all'art. 3, la efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere interamente assicurate dei "lottizzanti" o dagli aventi causa.

**ART. 4 - SPECIFICHE RIGUARDANTI LE OPERE URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria, dentro e fuori comparto di Piano Attuativo, necessarie per l'allacciamento della zona ai pubblici servizi, saranno eseguite direttamente da parte dei "lottizzanti".

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire osservando la normativa vigente in materia e le modalità esecutive previste nei Capitolati Speciali in uso corrente per l'esecuzione delle OO.PP. che vengono realizzate nel Comune di Capannoli per le singole categorie di lavori, opere, e disciplinari che i Lottizzanti dichiarano di conoscere.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire nei modi e nei tempi stabiliti al precedente art. 3.

**ART. 5 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. I "lottizzanti" si obbligano a ultimare le opere di urbanizzazione in modo che esse risultino completate entro il termine di validità del Piano Attuativo.

2. L'esecuzione dei lavori relativi alla prima fase potrà essere suddivisa in più lotti, da dettagliare nel progetto che verrà allegato al permesso di costruire per realizzazione opere di urbanizzazione; in detto permesso di costruire verrà definita la quantità minima di interventi di urbanizzazione che consente la presentazione delle richieste di permessi di costruire per la costruzione dei fabbricati.

**ART. 6 - ULTERIORI ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEI**

## **LOTTIZZANTI**

1. Ai sensi dell'art 41, comma 4, della NTA del Regolamento Urbanistico viene stabilito che i "lottizzanti" in luogo dell'assunzione dell'onere per la gestione e manutenzione del verde pubblico verseranno al Comune un corrispettivo, che verrà determinato secondo modalità stabilite con delibera di G.C. 29 del 27.07.2010 e verrà corrisposto alla data di ultimazione dell'ultimo fabbricato e comunque alla data di consegna della zona destinata a verde pubblico.

## **ART. 7- CESSIONE OPERE URBANIZZAZIONE**

1. Fermo restando quanto stabilito all'art 3 per la cessione al Comune delle aree necessarie per l'urbanizzazione, le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai "lottizzanti" verranno cedute gratuitamente al Comune di Capannoli nei tempi massimi prescritti all'art. 6 per l'attuazione della presente convenzione e comunque entro 180 gg dall'avvenuta richiesta di collaudo favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP. e degli altri uffici competenti (Acque s.p.a., Toscana Energia s.p.a., Enel, Telecom, etc.).

Solo se tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno stati realizzati in conformità a quanto predisposto dalla presente convenzione, i medesimi saranno presi in consegna.

2. Nel caso si riscontrassero delle manchevolezze alla realizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere dietro semplice comunicazione scritta, che i "lottizzazione" provveda alla sistemazione, conformemente alle disposizioni del presente atto.

3. I Tecnici del Comune di Capannoli, incaricati allo scopo, potranno effettuare,

ogni qual volta lo riterranno opportuno, visite di sopralluogo sullo svolgimento dei principali lavori; qualora riscontrassero difformità nella realizzazione delle opere, ne daranno comunicazione all'Amministrazione Comunale, che potrà, nel caso vi siano gli estremi, sospendere i lavori fino a quando non verrà assicurato che i medesimi procederanno nel modo convenzionato.

4. Fino alla consegna parziale o totale al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, la rete stradale sarà assoggettata al regime delle strade private, gravate da servitù di transito pubblico, così come previsto dalla disposizione legislativa e regolamentare.

#### **ART. 8 - MONETIZZAZIONE**

1. I "lottizzanti" si obbligano a soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art. 3 del DM 2 aprile 1968 n. 1444, come definiti dall'art. 41 delle N.T.A. del R.U. per complessivi mq 6,5 per ogni abitante, computati sull'incremento di carico urbanistico corrispondente a n° 56,16 abitanti insediabili per un totale di mq. 365,04.

2. Tenendo conto degli standard urbanistici previsti dal progetto di Piano attuativo, i "lottizzanti" hanno corrisposto al Comune, al momento della firma della convenzione, la somma di €. .... (Euro...../00) relativa alla monetizzazione spazi di urbanizzazione secondaria, stabilita in euro ..... per ogni mq di superficie, degli spazi di urbanizzazione secondaria non previsti nel Piano Attuativo.

#### **ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

1. All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire saranno determinate le quote di contributo relative:

a) *agli oneri di urbanizzazione 2^;*

b) *al costo di costruzione;*

2. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare la domanda per ottenere il Permesso a costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto edilizio; per le istanze dei permessi di costruire dei fabbricati si dovrà ottemperare a quanto indicato all'art. 6 , dietro apposita certificazione dell'U.T.C. che attesti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione della prima fase.

2. I contenuti dei titoli abilitativi dovranno essere conformi al piano attuativo, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Unitario, alle N.T.A. del piano attuativo e a quanto previsto nella presente convenzione.

3. La presentazione dei progetti architettonici di ogni singolo edificio per il rilascio dei Permessi di Costruire avverrà secondo la prassi normale ai sensi ed a norma del vigente R.E. e R.U. e con l'integrazione di quanto segue:

a) *Dichiarazione del richiedente, se persona diversa dai lottizzanti, dalla quale risulti che l'interessato ha preso visione della presente convenzione e s'obbliga a rispettare tutta la parte che lo riguarda;*

b) *Indagine geologica e geotecnica inerente la realizzazione dei nuovi fabbricati;*

#### **ART. 11 - VALIDITÀ PIANO ATTUATIVO**

1. Il progetto di piano attuativo di cui alla "Scheda norma AUP 1.5 Il fontino

ed il margine dell'abitato" oggetto della presente convenzione ha validità di dieci anni a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. della notizia di approvazione del piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale.

## **ART. 12 – OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE E**

### **PARTICOLARE**

1. Qualora i "lottizzanti" procedano alla alienazione delle aree dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione stipulata con il Comune.

Sia nell'ipotesi dell'alienazione dei singoli lotti, sia nell'ipotesi dell'alienazione dell'intero comprensorio di piano attuativo, i "lottizzanti" ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

La presente clausola deve essere posta in ogni contratto o convenzione afferente il presente Piano attuativo e accettata esplicitamente dalle parti contraenti.

Per alienazioni dell'intero comparto o per porzioni di esso è facoltà del Comune liberare gli attuali proprietari dagli obblighi convenzionali ed autorizzare l'ente fidejussore di cui all'art. 6 a fare analogia liberatoria; in questo caso dovrà essere presentata al Comune idonea garanzia fideiussoria a nome degli acquirenti che subentrano, attivando così una completa novazione soggettiva del rapporto.

2. La presente convenzione è soggetta ai seguenti obblighi particolari:

a) Qualora dopo la firma della convenzione si verificassero condizioni di impedimento da parte dei "lottizzanti" l'Amministrazione Comunale

procederà alla diretta esecuzione delle opere previste, incamerando la fideiussione prestata e mettendo in conto spese ai "lottizzanti" quanto dovuto per spese tecniche di assistenza e direzione lavori eseguita dal personale dell'Amministrazione Comunale.

b) Qualora dopo la firma della convenzione si verificassero condizioni di impedimento da parte dei "lottizzanti" dell'area a procedere alla diretta utilizzazione della stessa, dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale le avvenute vendite del terreno.

c) Nell'atto di vendita del terreno dovrà chiaramente risultare che l'acquirente è a perfetta conoscenza della presente convenzione e che, conseguentemente, si sostituisce al venditore per quanto riguarda il totale adempimento delle condizioni tutte in essa contenute. Copia della presente convenzione deve essere allegata ad ogni contratto di vendita.

d) Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nella presente convenzione sono nulli.

Detta nullità potrà esser fatta valere dal Comune o da chiunque altro abbia interesse e può essere rilevata d'Ufficio dal Giudice.

#### **ART. 13 – SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione e quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei "lottizzanti".

2. Resta stabilito che le spese relative e conseguenti alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria saranno a carico totale dei "lottizzanti".

**ART. 14 – CLAUSOLA ARBITRALE**

1. Tutte le controversie nascenti dalla presente convenzione verranno deferite alla Camera di Commercio di Pisa e risolte secondo il Regolamento di conciliazione da questa adottato. Qualora il tentativo di conciliazione non abbia esito positivo, tutte le controversie nascenti dalla presente convenzione saranno risolte mediante arbitrato, secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio di Pisa.
- Il Tribunale arbitrale sarà composto da un arbitro unico, nominato in conformità al Regolamento della Camera di Commercio di Pisa e deciderà secondo diritto, nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 e segg. del codice di procedura civile.

**ART. 15 - NORMATIVA**

1. Per quanto espressamente non previsto nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di Legge ed ai regolamenti vigenti in materia ed in particolare al Regolamento Edilizio Unitario dei Comuni dell'Alta Valdera ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Capannoli.

**ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. I lottizzanti richiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione in materia.

Richiesto io Segretario Comunale ha ricevuto il presente atto, che io stesso ho

letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo approvano e con me lo sottoscrivono in calce ed a margine dei fogli intermedi.

I LOTTIZZANTI

IL COMUNE

Il Segretario Comunale rogante





# Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

Settore II: Difesa e gestione del Territorio  
Ecologia ed ambiente - Lavori Pubblici - Manutenzioni -  
Protezione civile - Trasporto scolastico -

Tel. 0587/606670-73

Fax 0587/606690

e-mail [manutenzioni@comune.capannoli.pisa.it](mailto:manutenzioni@comune.capannoli.pisa.it)

ALL.....)

## RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE PER IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO DI ADOZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE UTOE DI CAPANNOLI AUP 1.5 "IL FONTINO ED IL MARGINE DELL'ABITATO- VIA TORRE".

- Il presente rapporto, nell'ambito dell'adozione del Piano Attuativo indicato all'oggetto è redatto ai sensi dell'art. 20 della L.R.T. n. 1/2005.
- Il Comune di Capannoli è dotato di Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R.T. n°1/2005, approvato ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R.T. n° 1/2005 con delibera di C.C. 19 del 20.04.2009;
- Il Comune di Capannoli ha approvato di recente una variante manutentiva al Regolamento Urbanistico con delibera di C.C. 29 del 31.07.2013 che ha interessato anche le schede norma;
- in data 18.07.2013 al prot. 4615 è stato presentato da parte dei proponenti (proprietari di terreni), per espressa previsione della NTA del Regolamento Urbanistico, il documento di valutazione intermedia riguardante un'area ricadente nel R.U. nell'U.T.O.E. di Capannoli, all'interno di un ambito unitario di progetto (AUP) soggetto a Piano di Lottizzazione privato a scopo preminentemente residenziale denominato "Il Fontino e il margine dell'abitato" normato dalla scheda-norma AUP 1.5 -via Torre;
- Il processo di valutazione integrata si è svolto con modalità semplificata in quanto per la valutazione iniziale si è fatto riferimento alle procedure svolte in sede di formazione del Regolamento Urbanistico.

Forme di partecipazione nel processo di valutazione integrata:

### soggetti esterni coinvolti:

- o Regione
- o Provincia \*
- o Toscana Energia
- o Ufficio Regionale per la tutela delle acque e del territorio (Ufficio del Genio Civile)
- o Telecom Italia



## Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

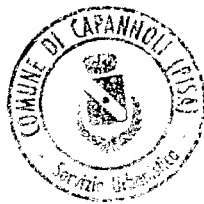
- Enel distribuzione
- A.I.T. 2 Basso Valdarno
- Acque s.p.a.
- Azienda AUSL 5
- Servizio raccolta e trasporto NU
- Snam rete gas
- Capigruppo Consiglieri Comunali

Inoltre il documento è stato pubblicato sul sito Web del Comune;

- in merito alla valutazione integrata è pervenuto un unico contributo da parte di Acque S.p.A. che è stato tenuto in considerazione dai progettisti incaricati dai lottizzanti;

- in data 20.09.2013 al prot. 5989 è stato presentato da parte dei proprietari di detta area (lottizzanti) il progetto del Piano Attuativo.

Capannoli, li 15.0ttobre 2013



IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Geom. Gianni Luciano



ALLEGATO <sup>D</sup>.....)

**ADOZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE RICADENTE NELL'UTOE DI  
CAPANNOLI DENOMINATO "IL FONTINO ED IL MARGINE DELL'ABITATO"  
NORMATO DALLA SCHEDA NORMA AUP 1.5**

**RELAZIONE DI VERIFICA  
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(ART. 16 L.R. 1/2005)**

**1) Prémessa**

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R. 1/2005 allo scopo di accertare, innanzitutto, che il procedimento di formazione del piano attuativo indicato all'oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Inoltre dovrà essere verificato che il piano attuativo si è formato in piena coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento (PIT,PTC,PS,PCCA), tenuto conto dei piani o programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti (Regione,Provincia,Comune).

**2) Procedimento di formazione**

Per il Piano Attuativo si è percorso, come richiesto dalla NTA del R.U., un processo di valutazione integrata con modalità semplificata, dettagliatamente illustrato nella relazione di sintesi redatta dal responsabile del procedimento e nel Rapporto del Garante della Comunicazione;

Gli Enti erogatori di pubblici servizi hanno rilasciato pareri in merito alla fattibilità degli impianti di urbanizzazione, per l'attuazione del piano che prevede un numero di alloggi non superiore a 15.



Il progetto di lottizzazione è stato sottoposto all'esame della Commissione Urbanistica Comunale, del Collegio Tecnico per la gestione dell'edilizia e urbanistica e degli altri uffici comunali competenti (LLPP, raccolta NU, Polizia Locale).

In sintesi si certifica, ai sensi dell'art. 16, 1° comma, della L.R. 1/2005 che il procedimento di formazione del Piano di Lottizzazione si è svolto nel rispetto della norme legislative e regolamentari vigenti.

**3) Verifiche di coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale.**

Ai sensi dell'art. 16, 2° comma, della L.R. 1/2005 non si rilevano incoerenze fra l'atto di governo di Governo del Territorio da adottare e seguenti altri strumenti della pianificazione:

- Piano Strutturale
- PCCA
- PIP
- PTC

Tenuto conto anche dei programmi e piani di settore vigenti.

Ai sensi dell'art 5 bis della legge regionale 10/10 si fa presente che il Regolamento Urbanistico comunale è stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.

Capannoli, li 15.10.2013



**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Maria Antonietta Vocino

Allegato (E)

**Adozione di piano di lottizzazione denominato "Il Fontino e il margine dell'abitato" AUP 1.5  
Via Torre.**

L'assessore Giannotti illustra i contenuti della lottizzazione, la prima presentata durante questa legislatura.

Il Consigliere Nardini Sandro è contrario all'impostazione della lottizzazione in quella zona, e nutre perplessità sulle modalità di realizzazione della strada di penetrazione.

Il Sindaco si dichiara sorpreso del voto contrario della Lista Civica perché la lottizzazione è dal punto di vista progettuale e di organizzazione degli spazi conforme alle indicazioni urbanistiche da sempre avanzate dalla minoranza.

L'assessore Giannotti dichiara che la strada è costruita in base alle pendenze che ha il terreno.

