

MODIFICA ALLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 29 AGOSTO 2014
REP. 9085 RACC. 7347 AI ROGITI DEL NOTAIO RITA ABBATE
AVENTE AD OGGETTO:
CONVENZIONE PER LA LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO RESIDENZIALE
NELL'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "S1 – I GIANI- VIA DEL RISORGIMENTO" A SIECI

L'anno _____ (____) il giorno _____ del mese di _____, in Pontassieve (Fi), viaTanzini nc. 30, presso una delle sedi del comune di Pontassieve.

Innanzi a me _____, notaio in Firenze, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

sono presenti i signori

- **CARLI Fabio**, nato a Vicchio il 26 novembre 1962, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica e come tale in legale rappresentanza del COMUNE DI PONTASSIEVE codice fiscale 01011320486, domiciliato per la carica presso la residenza municipale, tale nominato con Provvedimento del Sindaco del Comune di Pontassieve n. 6 del giorno 1 febbraio 2023, ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Legislativo n. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali o TUEL), autorizzato al presente atto in forza dell'articolo 107 TUEL e della Deliberazione Consiliare n. ____ del _____, immediatamente esecutiva ai sensi di legge, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, Parte _____, in data _____;

- **POLVANI Alessandro**, _____ nella sua qualità di legale rappresentante della società I GIANI; Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, mi dichiarano di agire nell' interesse dell'ente territoriale e della società che rappresentano e mi richiedono di ricevere il presente atto, con il quale,

PREMESSO

Con deliberazione C.C. n. 5 del 27/01/2011 è stato adottato il piano di lottizzazione residenziale inerente l'ambito a progettazione unitaria "S1- I Giani" a Sieci e approvato il relativo schema di convenzione.

In data 31/01/2011 è stata sottoscritta la convenzione di lottizzazione Rep. 30246 racc. 12263 ai rogiti del notaio Lucia Niccolai tra il Comune, il sig. Giuliattini e CAM Europa srl.

Il piano di lottizzazione è stato definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 26 del 28/04/2011 (Burt 25/05/2011).

In data 07/11/2012 è stato rilasciato al sig. Giuliattini e Cam Europa srl il P.C. n. 70 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (e successive proroghe, la nuova data di scadenza sarà il 21/12/2023).

Con atto di fideiussione n. ADGRA0276 stipulato tra la società Germana Costruzioni spa e la società Cofintrade sspa, con durata della polizza dal 5/12/2012 al 4/12/13, è stata garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione per un importo di € 775.285,50; la polizza riporta la condizione che è svincolabile solo previa dichiarazione dell'Ente garantito.

In data 28/02/2013 è stato rilasciato alla Germana Costruzioni spa P.C. n. 13 di voltura al P.C. 70/2012.

Con deliberazione C.C. n. 33 del 10/04/2014 è stata adottata la variante al PdL e approvato nuovo schema di convenzione in sostituzione di quello precedentemente approvato e stipulato.

Con deliberazione C.C. n. 58 del 08/07/2014 è stata definitivamente approvata la variante al PdL.

In data 29/08/2014 è stata sottoscritta la convenzione di lottizzazione Rep. 9085 Racc. 7347 ai rogiti del notaio Rita Abbate di modifica alla convenzione Rep. 30246/2011 tra il Comune, il sig. Giuliattini, CAM Europa srl, I Giani srl e il sig. Trambusti Ettore (la società I Giani srl è controllata dalla società Germana Costruzioni spa).

Con atto di fideiussione n. ADGRA0276 – Appendice n.01 la durata della polizza viene prorogata dal 04/12/2013 al 24/01/2015 e l'importo garantito, a seguito dello svincolo del 35%, viene ridotto ad € 500.000,00.

La validità del rapporto convenzionale in essere è, per effetto delle proroghe disposte per legge di cui ai D.L. 69/2013, D.L. 76/2020 e D.L. 21/2022, estesa alla data del 25/05/2028, termine ultimo entro il quale il soggetto convenzionato è tenuto a completamento delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri.

Gli importi afferenti le opere di urbanizzazione a scomputo oneri di primaria oggetto della convenzione sono di seguito indicati in relazione agli importi dovuti in applicazione alla normativa statale, regionale e alle disposizioni regolamentari vigenti nel Comune di Pontassieve:

Oneri di urbanizzazione primaria da scomputare	Diritti edificatori da scomputare	Opere di urbanizzazione a scomputo – CME allegati al P.C. 70/2012
€ 107.337,00	€ 40.000,00	CME 1 € 139.183,49 CME 2 € 406.530,28 CME 3 € 162.189,30 € 707.903,07

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono interamente dovuti ai sensi dell'art. 5 della convenzione anno 2014.

Lo stato di avanzamento dei lavori di realizzazione della nuova lottizzazione è ad oggi così delineato:

- sono state autorizzate 15 unità abitative previste dal Piano Attuativo;
- sono state realizzate quota parte delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri oggetto della convenzione corrispondenti a rete viaria, sottoservizi, aree a verde, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e sistemazioni a verde, afferenti l'area di lottizzazione, per un totale di € 569.050,37 (CME 2 € 451.837,83 + CME 3 € 117.212,54) rispetto ai complessivi € 707.903,07 oggetto di convenzionamento, di cui alla comunicazione di fine lavori parziale presentata in data 29/05/2020.

In relazione alle operazioni di collaudo in corso d'opera delle opere ammesse a scomputo:

- in data 29/05/2020 con prot. 11439 è stata depositata la variante di fine lavori parziale delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 143.3 L.R. 65/2014, relativa al computo n. 2 "comparto S1" e computo n. 3 "opere verde";
- ad oggi l'importo complessivo dei lavori rimasti da eseguire è stimato in € 150.000,00 ed è corrispondente: al computo n. 1 "area pubblica lungo la SP 84", ai lavori di segnaletica stradale ancora da realizzare sul tratto di via Morvillo interna di fronte all'edificio Casa spa (computo n.2) ed ai lavori di sostituzione delle alberature e delle siepi non attecchite nell'area a verde prevista da cedere al Comune (computo n.3).

All'interno dei periodici controlli del Servizio sugli adempimenti afferenti le convenzioni urbanistiche in essere è emerso che la polizza prestata dall'Impresa I Giani a garanzia sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione è risultata priva di validità, per effetto del fallimento della società finanziaria COFINTRADE S.c.p.a. con data di cancellazione 01/06/2017.

Il Servizio ha richiesto all'Impresa la presentazione di nuova polizza fidejussoria a garanzia dei residui obblighi convenzionali, in seguito alla quale sono emerse serie problematiche da parte della stessa sia a presentare la garanzia richiesta sia a completare le opere di urbanizzazione, stante le gravi difficoltà finanziarie e la parallela procedura di messa in liquidazione.

In data 16/05/2023 l'Impresa Giani srl, per conto del liquidatore Sig. Polvani Alessandro, presentava all'Amministrazione proposta di accordo transattivo volto alla ridefinizione dei residui obblighi convenzionali, loro realizzazione, collaudo e chiusura del Piano di Lottizzazione, completa di progetto preliminare di variante alle opere di urbanizzazione rimaste da eseguire.

Rilevato che la proposta si sintetizza mediante:

- La Società I Giani s.r.l. si impegna ad eseguire, in luogo di quanto previsto dalla vigente convenzione, diverse opere di urbanizzazione concordate preventivamente con l'amministrazione comunale, anche sulla scorta di una aggiornata ricognizione delle attuali esigenze manifestate dalla cittadinanza e di una nuova valutazione degli interessi della P.A. (intervento di realizzazione nuovi posti auto e manutenzione straordinaria sede stradale e marciapiedi via Morvillo) per un importo complessivo di euro 74.098,87, oltre sicurezza per euro

3.850,00, per un totale di euro 77.948,87, presentando idonea polizza fideiussoria a copertura dell'importo dei lavori.

- La società I Giani si impegna inoltre alla sostituzione, nell'area a verde pubblico di lottizzo, delle piante di alto fusto che non hanno attecchito nella precedente messa a dimora.

Richiamata la relazione del Responsabile del Procedimento in data 12/07/2023 con la quale vengono sottoposti alla Giunta Municipale i termini del possibile accordo con l'Impresa I Giani srl volti alla modifica degli accordi convenzionali in essere e conseguente chiusura del Piano di Lottizzazione cui trattasi

Vista la deliberazione GM n. 90 del 13/7/2023 con la quale si condividono i contenuti della Relazione del Responsabile del procedimento disponendo di "Dare mandato al Servizio Pianificazione di predisporre gli atti necessari alla definizione della procedura e chiusura del Piano di Lottizzazione, acquisendo idoneo parere legale a corredo della delibera di Consiglio"

Richiamato il parere legale fornito dal consulente incaricato Dott. AVV. Riccardo di Falco in data 01/09/2023

Richiamata la deliberazione CC n. ___ del _____ con la quale è stato approvato il progetto preliminare di variante alle opere di urbanizzazione rimaste da eseguire nonché lo schema della presente convenzione teso a modificare gli impegni assunti con la convenzione stipulata in data 29/08/2014 Rep. 9085 Racc. 7347 ai rogiti del notaio Rita Abbate tra il Comune, il sig. Giuliattini, CAM Europa srl, I Giani srl e il sig. Trambusti Ettore (la società I Giani srl è controllata dalla società Germana Costruzioni spa), di modifica alla convenzione Rep. 30246/2011

Preso atto dell'art.1.3 della convenzione stipulata in data 29/08/2014 Rep. 9085 Racc. 7347 ai rogiti del notaio Rita Abbate, che recita testualmente "...- tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, per il Lottizzante, competano esclusivamente alla società I Giani srl con totale estraneità della società Cam Europa srl, del Signor Giuliattini Burbui Gian Luigi e del signor Trambusti Ettore, ad esclusione della cessione dell'area contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Pontassieve al foglio di mappa 89 particella 777 per la quale è necessario l'intervento della società Cam Europa srl"

Ciò premesso, da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto,

STIPULANO LA SEGUENTE CONVENZIONE

Art. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RAPPORTI CON LE PRECEDENTI GIA' STIPULATE

La presente convenzione regola i rapporti tra il Comune e la società I Giani srl per la realizzazione degli interventi previsti dal piano attuativo relativo all'ambito a progettazione unitaria "S1-I Giani-via del Risorgimento" a Sieci di Regolamento Urbanistico.

Per quanto non espressamente modificato dalla presente convenzione resta valida la convenzione stipulata in data 29/08/2014 Rep. 9085 Racc. 7347 ai rogiti del notaio Rita Abbate tra il Comune, il sig. Giuliattini, CAM Europa srl, I Giani srl e il sig. Trambusti Ettore (la società I Giani srl è controllata dalla società Germana Costruzioni spa), di modifica alla convenzione Rep. 30246/2011

Art. 2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN VARIANTE

Le opere di urbanizzazione da realizzare, in sostituzione della prevista area a verde pubblico localizzata lungo via Morvillo di cui al computo n. 1 "area pubblica lungo la SP 84", riguardano interventi di manutenzione straordinaria della sede stradale e dei marciapiedi di Via Morvillo oltre a modifiche della carreggiata stradale finalizzati alla realizzazione di nuovi posti auto sulla stessa Via Morvillo, per un importo complessivo di euro 74.098,87, oltre sicurezza per euro 3.850,00, per un totale di euro 77.948,87.

Le suddette opere in variante sono meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto preliminare approvato con delibera di Consiglio comunale n. ___ del _____, composto da:

- relazione tecnica
- planimetrie stato attuale, modificato e sovrapposto
- computo metrico estimativo
- cronoprogramma

al quale integralmente ci si riporta.

Le opere sono da realizzarsi tutte su aree di proprietà dell'Amministrazione comunale di Pontassieve destinate a viabilità pubblica, parcheggi e verde attrezzato, poste al di fuori dell'ambito "S1" di regolamento urbanistico e individuate con velatura di colore rosso, celeste, magenta e verde nella planimetria allegata alla presente **sotto lettera "A"**
Il lottizzante si impegna, a propria cura e spese, alla progettazione esecutiva, alla direzione lavori, alla realizzazione a regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma precedente, in conformità al suddetto progetto preliminare.

Art. 3 – RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE E TEMPI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN VARIANTE

Il Comune, subordinatamente alla sottoscrizione della presente convenzione, alla presentazione della relativa istanza completa del progetto definitivo e all'acquisizione di ogni eventuale atto di assenso comunque denominato, si impegna a rilasciare il permesso di costruire per quanto riguarda il progetto di variante delle opere di urbanizzazione rimaste da eseguire, entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 142 L.R. 65/2014.

Le opere di urbanizzazione in variante dovranno essere realizzate nei tempi indicati nel cronoprogramma allegato al presente atto **sotto lettera "B"**

Art. 4 – GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti con la presente convenzione, la società I Giani ha presentato garanzia fideiussoria assicurativa n. __ rilasciata in data ____ da _____ dell'importo di € ____
La garanzia fideiussoria avrà validità per tutto il periodo della convenzione e non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione realizzate.

ART. 5 – SPESE

Tutte le spese inerenti, conseguenti e dipendenti dalla sottoscrizione della presente convenzione sono a carico della società I Giani che dichiara espressamente di assumerle.

ART. 6 – DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del GDPR 679/2016, i comparanti autorizzano me ufficiale rogante al trattamento dei loro dati personali, il cui conferimento sia necessario per l'esecuzione del presente contratto nonché per adempiere ad eventuali obblighi previsti da leggi, regolamenti e/o ordini di pubbliche autorità e dichiarano di essere informati sull'utilizzo degli stessi.

Letto, approvato e sottoscritto