ALLEGATO C/1

ACCORDO PER LA MINORE DISTANZA DAI CONFINI DELL'AREA PUBBLICA (ART. 42 RUC) DEROGA DELLA DISTANZA DALLA STRADA (ART. 43 RUC) E CONCESSIONE DI SERVITÙ PER L'ACCESSO DI AUTOARTICOLATI - PIANO DI RECUPERO PER AMPLIAMENTO MEDIA STRUTTURA DI VENDITA E MODIFICA ZONA "B" IN ZONA "BR".

L'anno duemiladiciassette, addì..... del mese di .....(...../...../2017), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ , iscritto al collegio notarile e distretti riuniti di Firenze, Prato e Pistoia*;* nella Casa Comunale posta in Campi Bisenzio, Piazza Dante 36, senza assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti i Signori:

Da una parte

BALLERINI AUTO SRL

CECCHERINI VILMA

SCONTINI CRISTINA

SCONTINI ROBERTA

TALANTINI FIORENZA

LIDL ITALIA SRL

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «i Proponenti»;

Dall'altra parte

COMUNE DI CAMPI BISENZIO, C.F. 80016750483, rappresentato da _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica che ricopre in Piazza Dante n. 36, in qualità di Dirigente pro tempore del V Settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio" del Comune di Campi Bisenzio (nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune"), allo scopo autorizzato con la deliberazione della Consiglio Comunale n. _____ in data _____ il quale qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267, nonché dell'art. 54 del vigente Statuto Comunale e con funzioni attribuite con Decreto sindacale n. 9 del 22/02/2016 e dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta,

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale rogante sono personalmente certo, premettono quanto segue:

PREMESSO CHE

1. i Proponenti in data 22/09/2016, hanno presentato una proposta di piano attuativo denominato " **Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e modifica zona "B" in zona "Br"** " con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno e all'esterno del perimetro del suddetto Piano di Recupero, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

2. ai sensi dell'art. 11 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico, l'edificazione nell'area è subordinata all'approvazione del piano attuativo;

BOZZA

3. la nuova edificazione della Media struttura di vendita (di seguito denominato “edificio in progetto”) in esame prevede che tale edificio sia a distanza inferiore dai confini di area pubblica, così come disciplinato dall'art. 42 delle N.T.A. del RUC vigente, nonché interessi per una piccola porzione di esso una minor distanza dalla strada così come disciplinato dall’art. 43 delle N.T.A. del RUC vigente,

4. in data 33268 del 23/06/2017, successivamente integrata in data 04/07/2016 prot. 35292, le proprietà interessate dalla distanza dai confini di area pubblica hanno presentato istanza volta alla definizione dell’accordo, unitamente a tavola che specifica le SUL interessate da detta distanza (tavola “Unica” denominata “Distanza dai Confini. Art. 42 e art. 43 del RUC”);

5. l'art. 42 comma terzo delle N.T.A. del RUC vigente prevede che le distanze dai confini inferiori a ml. 5 possono essere ammissibili in caso di esplicito accordo tra i confinanti, pertanto occorre specifico accordo fra le proprietà confinanti, risultante da atto pubblico, per consentire l'edificazione ad una minore distanza dal confine;

6. l’edificio in progetto interessa anche la deroga per la distanza dalla strada (art. 43 del RUC) in quanto si rileva dalla tavola allegata che la distanza di ml 5 dal bordo stradale (inteso come ciglio stradale e dunque comprensivo del marciapiede e/o individuazione a terra dello stesso con opportuna segnaletica) è rispettata, salvo la rampa di accesso che non rispetta tale distanza per 12 cm;

7. l’edificio in progetto prevede altresì che per le manovre di sbancamento (carico e scarico delle merci) si acceda da Via Guinizzelli, penetrando in area pubblica, per la quale è necessario regolamentare una servitù di passo;

8. l’edificio in progetto è posto su area di proprietà distinta al Catasto Terreni di detto Comune Campi Bisenzio, come sotto meglio specificata:

- foglio di mappa 19 - particella 916 sub 500, proprietà BALLERINI AUTO srl
- foglio di mappa 19 - particella 916 sub 502, proprietà BALLERINI AUTO srl
- foglio di mappa 19 - particella 916 sub 503, proprietà BALLERINI AUTO srl
- foglio di mappa 19 - particella 2138, proprietà LIDL ITALIA srl
- foglio di mappa 19 - particella 2051, proprietà CECCHERINI Vilma, SCONTINI Cristina, SCONTINI Roberta, TALANTI Fiorenza

9. che il Comune di Campi Bisenzio è proprietario di due aree confinanti con le predette proprietà, distinte al Catasto Terreni:

- foglio di mappa 19 - particella 2331, destinazione parcheggio pubblico
- foglio di mappa 19 - particella 1975, destinazione parte parcheggio pubblico e parte verde privato
- foglio di mappa 19 - particella 2097, destinazione strada
- foglio di mappa 19 - particella 1979, destinazione parte strada e parte verde pubblico.

10. il Consiglio comunale nella seduta del _____ con deliberazione n. _____, esecutiva, ha adottato il suddetto piano attuativo, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, con il relativo schema di convenzione;

11. con la stessa deliberazione è stata altresì approvata la relazione tecnica di stima, redatta secondo i criteri di cui alla decisione di G.C. n. 6 del 05/04/2011, e la bozza di atto pubblico relativo all'accordo fra proprietari confinanti per la minore distanza dai confini dell’area pubblica, per la deroga dai confini dal ciglio stradale ai sensi dell’art. 43 delle N.T.A. del RUC vigente e per la concessione di servitù per l’accesso di autoarticolati;

BOZZA

12. con deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____ , esecutiva, il piano attuativo è stato definitivamente approvato;

13. con deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del piano medesimo;

14. che con bonifico n. ..... hanno provveduto al pagamento del corrispettivo determinato con la relazione tecnica di stima, nelle premesse citate, in € 38.627,00 (trentottomilaseicentoventisette/00) in data .....;

VISTI

- la L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

- il D.Lgs n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni;

- la legge regionale 65/2014, e successive modifiche e integrazioni;

- i decreti ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;

- il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. 65 del 14.04.2003, definitivamente approvato con deliberazione Consiliare n°122 del 27.9.2004;

- il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 201 del 2 dicembre 2004 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005, efficace dal 10 agosto 2005, come modificato con le successive varianti;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 -

Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Il COMUNE DI CAMPI BISENZIO, come sopra rappresentato, costituisce a carico delle aree individuate catastalmente:
- foglio di mappa 19 - particella 2331, destinazione parcheggio pubblico
- foglio di mappa 19 - particella 1975, destinazione parte parcheggio pubblico e parte verde privato
- foglio di mappa 19 - particella 2097, destinazione strada
- foglio di mappa 19 - particella 1979, destinazione parte strada e parte verde pubblico.

poste a confine con la proprietà:

- foglio di mappa 19 - particella 916 sub 500, proprietà BALLERINI AUTO srl
- foglio di mappa 19 - particella 916 sub 502, proprietà BALLERINI AUTO srl
- foglio di mappa 19 - particella 916 sub 503, proprietà BALLERINI AUTO srl
- foglio di mappa 19 - particella 2138, proprietà LIDL ITALIA srl
- foglio di mappa 19 - particella 2051, proprietà CECCHERINI Vilma, SCONTINI Cristina, SCONTINI Roberta, TALANTI Fiorenza,

salvo se altri ed a favore dell'edificio in progetto di cui al piano attuativo come descritto nelle premesse, ai proprietari delle aree, come sopra rappresentati, una servitù per costruire ad una distanza inferiore ai metri lineari 5 (cinque), dettati dall'anzidetto art. 42 del R.U.C. del Comune di Campi Bisenzio stesso, dal confine

BOZZA

di proprietà dello stesso Comune, come da richiesta del 23/06/2017 prot. 33268 e successive integrazione e meglio descritto nella tavola “Unica” denominata “Distanza dai Confini. Art. 42 e art. 43 del RUC”.

Il Comune di Campi Bisenzio come sopra rappresentato autorizza dunque esplicitamente la costruzione del fabbricato in oggetto a distanza inferiore a ml. 5 rispetto ai propri confini di proprietà con la sopra descritte aree.

Il Comune di Campi Bisenzio, come sopra rappresentato, concede altresì deroga alla minor distanza dalla strada ai sensi dell’art. 43 , comma 6, delle N.T.A. del RUC relativamente alla porzione di rampa che non rispetta il limite di ml 5 dal ciglio stradale, non compromettendo la sicurezza della circolazione né l’equilibrato inserimento nel contesto.

Le parti garantiscono reciprocamente che il presente accordo assicura la sussistenza della distanza minima prescritta fra edifici frontistanti, in quanto sull'area di proprietà del Comune di Campi Bisenzio non esistono edifici posti a distanza inferiore a ml. 10 rispetto a quello oggetto di nuova edificazione.

I proprietari sono obbligati in solido per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo: si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente atto, le servitù e gli obblighi assunti si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune;

Come definito nella convenzione approvata, di cui agli atti citati in premessa, all’art. 8 i proponenti il piano attuativo si impegnano per sé e per i propri aventi causa a realizzare, a loro cura e spese opere di urbanizzazione primaria esterne alla perimetrazione del piano, costituite da: *Realizzazione di porzione di marciapiede attestato su via Guinizelli.*

Tale porzione di Marciapiede, oltre a garantire il transito pedonale, avrà la funzione di area di manovra per autoarticolati al fine di garantire a questi ultimi l'accostamento posteriore alla banchina di carico/scarico della media struttura di vendita adibita a punto vendita Lidl Italia srl;

La manovra di accostamento degli autoarticolati si svilupperà invadendo anche aree di proprietà Pubblica, dovrà essere garantito il transito pedonale mediante idonea segnalatica orizzontale e verticale ai sensi della normativa vigente.

I Proponenti si impegnano per sé e per i propri aventi causa a farsi carico, a propria cura e spese, della gestione e manutenzione di tale area, comprese le riparazioni della pavimentazione eventualmente danneggiata dal passaggio e sosta degli autoarticolati.

Il Comune di Campi Bisenzio si impegna a garantire alla società Lidl Italia srl l'accesso alla suddetta area degli autoarticolati per l'approvvigionamento delle merci senza limiti temporali, costituendo a favole della medesima servitù per l’accesso di autoarticolati al fine di garantire a questi ultimi l'accostamento posteriore alla banchina di carico/scarico della media struttura di vendita adibita a punto vendita Lidl Italia srl

Per quanto previsto all’art. 13 della convenzione approvata, di cui agli atti citati in premessa, le varianti al piano attuativo che dovessero prevedere una modifica alla deroga di distanza dai confini così come descritta nella tavola “Unica” denominata “Distanza dai Confini. Art. 42 e art. 43 del RUC”, allegata al presente atto, interessando una distanza inferiore dai suddetti confini di proprietà pubblica e ciglio stradale, è sempre ammessa e nulla è dovuto in restituzione in ordine alla quantificazione dell’indennizzo di cui alla relazione di stima, in quanto tale importo assorbe univocamente anche il corrispettivo per la servitù di passo concessa, corrispettivo non scorporabile. Qualora la SUL interessata dalla deroga venga variata in misura maggiore al 2%, dovrà essere oggetto di ulteriore accordo ai sensi dell’art. 42, 3° comma delle N.T.A. del RUC vigente.

BOZZA

In ogni caso dovrà esplicitamente essere garantita la sussistenza della distanza minima prescritta fra edifici frontistanti.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, da me notaio ammonite circa le responsabilità cui va incontro chi emette dichiarazioni false e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

- che il corrispettivo di € 38.627,00 (trentottomilaseicentoventisette/00) determinato come indicato nelle premesse, è stato versato alla Tesoreria Comunale di Campi Bisenzio mediante bonifico eseguito da .....

- che il presente atto è stato concluso senza che le parti medesime si siano avvalse dell'intervento di alcun intermediario e dunque senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

Il Comune di Campi Bisenzio, come sopra rappresentato, rilascia liberatoria quietanza di saldo, aggiungendo di non avere più nulla a domandare o pretendere a tale titolo e rinunziando pertanto a sollevare qualunque eccezione in merito; inoltre rinuncia all'ipoteca legale sollevando espressamente il signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico dei proponenti.

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione e alla esecuzione degli impegni assunti con il presente atto, è competente il Foro di Firenze.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Richiesto ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio essendo le ore ..... Consta di numero ..... (.....) fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia.

Letto, confermato, sottoscritto.

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE / IL/I PROPONENTE/I

IL NOTAIO

BOZZA