



**Comune di Scandicci**  
Provincia di Firenze

**SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA**  
**SERVIZIO ATTIVITÀ EDILIZIE**

**DETERMINAZIONE N. 43 DEL 05-06-2012**

**OGGETTO:** *Approvazione modifiche allo schema di convenzione per interventi di sistemazione ambientale Comune di Scandicci / Cherubini*

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
**EDILIZIA E URBANISTICA**

- Visto lo Statuto Comunale;
- Visto l'art. 45 della L.R. 1/2005 "Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole";
- Visto il "Regolamento di attuazione del titolo IV capo III (Il territorio rurale) della L.R. 1/2005", approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n° 7/R del 9/2/10, contenente le norme per l'attuazione delle disposizioni legislative regionali per il governo del territorio rurale;
- Preso atto che la suddetta normativa prevede, nel caso di attuazione di interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso di costruzioni rurali, la sottoscrizione di apposita convenzione che individui le pertinenze degli edifici, comunque non inferiore ad un ettaro, e che impegni i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale di queste fornendo idonee garanzie, in sostituzione del versamento degli oneri di urbanizzazione;
- Premesso che dalla data di entrata in vigore del suddetto regolamento è stata abrogata, ai sensi dell'art. 204 della L.R. 1/2005, la L.R. 64/95 "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola";
- Visto il progetto di sistemazione ambientale presentato in data 5/3/10 prot. 9726 (pratica IA 170/2010) dal sig. Cherubini Fabio, al quale si applica la disciplina di cui all'art. 45 L.R. 1/2005 e relativo regolamento regionale di attuazione, in base alla quale è prevista la stipula di apposita convenzione;
- Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n° 159 del 21/5/02 con la quale è stato approvato lo schema tipo di convenzione da far sottoscrivere agli interessati;
- Preso atto che lo schema tipo di convenzione risulta ricompreso nell'ambito delle "Norme regolamentari del territorio aperto", approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n° 56 del 27/5/03;

- Preso atto che il suddetto schema tipo prevede che la stipula della convenzione venga effettuata dal Segretario Generale del Comune, autorizzato a rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera c) del D.Lgs 267/00;
- Premesso che lo schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale riporta al suo interno riferimenti alla normativa vigente all'epoca della sua approvazione (L.R. 64/95);
- Preso atto che la nuova normativa regionale non modifica nel merito i contenuti della convenzione che sarà stipulata, che risulta sostanzialmente conforme;
- Ritenuto pertanto opportuno provvedere alla modifica dello schema di convenzione approvato, nelle parti riguardanti i richiami normativi;
- Vista la nota del 28/3/07 con la quale il Segretario Comunale autorizza il Dirigente del Settore a procedere alla stipula delle convenzioni per interventi di sistemazione ambientale presso notai privati al fine di accelerare il procedimento;
- Ritenuto opportuno prevedere, in accordo con gli interessati, la stipula della convenzione da parte di un notaio privato anziché dal Segretario Comunale;

#### DETERMINA

- 1) Di dare atto che rispetto allo schema di convenzione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 56 del 27/5/03, come in premessa specificato, sono modificati i riferimenti normativi per la disciplina degli interventi di sistemazione ambientale relativi all'attuazione di interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso di costruzioni rurali.
- 2) Di approvare il nuovo schema di convenzione, che verrà stipulata tra il Comune di Scandicci ed il sig. Cherubini per la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, indicando i nuovi riferimenti normativi.
- 3) Di dare atto che lo schema di convenzione in allegato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 4) Di dare atto che, a seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa regionale, il presente schema di convenzione rimane sostanzialmente invariato e conforme nel merito alla versione precedentemente approvata.
- 5) Di dare atto che la convenzione potrà essere stipulata presso un notaio privato, per i motivi in premessa esposti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
EDILIZIA E URBANISTICA  
Arch. Lorenzo Paoli

ARCH. LORENZO PAOLI

- 6 GIU. 2012

Il Funzionario Incaricato

*[Handwritten signature]*

**CONVENZIONE PER INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE  
AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA L.R. 1/2005 E S.M.I.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in .....  
avanti a me ..... si sono costituiti:

- Il Comune di Scandicci nella persona dell'Arch. ...., nato a .... il ....., non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Scandicci (partita IVA 00975370487) in nome, per conto e nell'interesse del quale egli interviene in questo atto ai sensi e per gli effetti dell'art.107 comma 2 del D. Lgs 267/2000 nonché dell'art.67 dello Statuto del Comune di Scandicci e della disposizione di incarico del Sindaco del 29/12/06;

e

- il sig. .... nato a ..... il ..... residente a ..... via ..... codice fiscale ..... in qualità di .....

- il sig. .... nato a ..... il ..... residente a ..... via ..... codice fiscale ..... in qualità di .....

Contraenti suddetti della cui identità personale mi sono accertato, convengono e stipulano quanto segue

**PREMESSO**

- che il Sig. Fabio Cherubini è proprietario di un appezzamento di terreno della superficie di Ha 1.73.20 ubicato a Scandicci località Mosciano via di Legnaia, identificato al N.C.T. del Comune di Scandicci, Foglio n° 37 Particelle nn° 158, 96 e 263, con annesso edificio a destinazione rurale, identificato dalla particella n° 99, attualmente censito al Catasto Urbano come magazzino;
- che il sig. Fabio Cherubini in data 5/3/10 prot. 9726 ha inoltrato al Servizio Attività Edilizie un progetto per interventi di sistemazione ambientale corredato da una specifica relazione tecnica e dal computo metrico estimativo delle opere in esso previste (pratica IA 170/2010), finalizzato alla ristrutturazione e cambio destinazione da rurale a civile abitazione dell'edificio;
- che alle opere edilizie di cui al progetto citato si applica la disciplina di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005 e al relativo regolamento di attuazione;
- che in base all'art. 45 della L.R. 1/2005, come regolato dall'art. 12 del sopracitato regolamento regionale, il conseguimento o l'efficacia del titolo abilitativo è

subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che impegna i proprietari alla realizzazione di opere di sistemazione ambientale fornendo idonee garanzie;

- che il tecnico agronomo incaricato dal Comune, in data 19/4/10 prot. 17167 ha espresso parere favorevole sui contenuti del progetto di sistemazione ambientale, oltre che verificato la congruità del computo metrico estimativo allegato al progetto, dal quale risulta che le spese per gli interventi di sistemazione ambientale, comprensivi degli oneri di manutenzione decennali, ammontano a € 17.205,93;
- che l'immobile oggetto di intervento ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i.;
- che il Sig. Fabio Cherubini in data 2/8/10 prot. n° 32851 ha inoltrato al Servizio Attività Edilizie una istanza di autorizzazione paesaggistica (PA 756/2010);
- che la Commissione Comunale per il Paesaggio, nella seduta del 19/10/10 ha espresso il proprio parere ai fini della tutela paesaggistica, ritenendo che l'intervento non è soggetto ad autorizzazione paesaggistica;
- che il tecnico progettista incaricato dal sig. Cherubini in data 9/3/12 prot. 8459 ha inoltrato al Servizio Attività Edilizie la determinazione del contributo di cui agli artt. 120 e 121 della L.r. 1/2005 e s.m.i. per quanto oggetto di successivo atto abilitativo;
- che l'importo risultante dal computo metrico è superiore all'ammontare degli "oneri verdi" che sarebbero dovuti per l'intervento di cui trattasi, pari a € 14.537,38 (oneri urbanizzazione primaria € 3.614,91 e secondaria € 10.922,47);
- che i contributi dovuti a titolo di costo di costruzione ex art. 121 L.R. 1/2005 e s.m.i. ammontano a € 336,41 e saranno corrisposti in unica soluzione nei termini di legge;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 27/5/03 "Norme regolamentari del territorio aperto" – allegato E è stato approvato il presente schema tipo di convenzione;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 21/5/02 è stato autorizzato il Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica a procedere alla stipula;
- che con determinazione dirigenziale n° ... del .... sono state approvate le modifiche allo schema di convenzione al fine di adeguarlo ai vigenti riferimenti normativi;

Quanto sopra premesso, in conformità con le vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, con il presente atto

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART.1**

Il Sig. Fabio Cherubini si impegna per sé ed i suoi aventi causa a non frazionare, né alienare separatamente dall'unità immobiliare di cui al progetto edilizio SCIA che sarà depositato dopo la stipula della presente convenzione (rif. pratica IA 170/2010), il fondo costituente – ai sensi dell'art. 151 del Regolamento Urbanistico - "pertinenza agricola" del suddetto edificio.

Tale fondo, rappresentato nell'estratto di mappa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, ha una estensione di mq 17.320 ed è distinto al N.C.T. del Comune di Scandicci, nel Foglio n° 37 dalle seguenti particelle:

- part. 158 uliveto mq 8.700
- part. 158 serra mq 3.660
- part. 96 seminativo mq 4.140
- part. 263 seminativo arborato mq 560
- part. 110 bosco mq 260

L'unità immobiliare a cui il fondo è annesso è distinta al N.C.T. del Comune di Scandicci nel Foglio n°37 dalla particella n° 99.

Sono esclusi da tale obbligo i piccoli trasferimenti necessari per rettifiche di confine.

### **ART.2**

Il Sig. Fabio Cherubini, al fine dell'efficacia del titolo abilitativo, in luogo del pagamento dei cosiddetti "oneri verdi", si impegna per sé e per i suoi aventi causa ad effettuare interventi di sistemazione ambientale, e relative manutenzioni per una durata di dieci anni, come risulta dalla relazione e dagli elaborati grafici costituenti il progetto di sistemazione ambientale, allegato quale parte integrante e sostanziale alla presente convenzione, per un importo stimato in € € 17.205,93, come specificato nell'allegato computo metrico.

### **ART.3**

Le predette opere di sistemazione ambientale dovranno avere inizio contestualmente alle opere di trasformazione previste per l'unità immobiliare di riferimento, ed essere ultimati nei termini previsti dalla L.R. 1/2005 e s.m.i. per il titolo abilitativo, in conformità con quanto previsto nel progetto.

Gli interventi di manutenzione relativi alla sistemazione ambientale sono previsti per una durata di 10 anni, a decorrere dalla data di ultimazione della stessa.

#### ART.4

Il Sig. Fabio Cherubini, a garanzia della regolare esecuzione delle opere di cui all'art.2, hanno costituito le seguenti fidejussioni:

a) fidejussione .....(bancaria/assicurativa) n° ..... rilasciata da ..... in data ..... per la somma di € 13.205,93, pari all'importo stimato degli interventi di sistemazione ambientale risultante dal computo metrico presentato dagli interessati e dichiarato congruo dal tecnico agronomo incaricato dal Comune con parere espresso in data 19/4/10.

Tale fidejussione sarà svincolata a richiesta del Sig. Fabio Cherubini soltanto a seguito dell'accertamento dell'avvenuta regolare esecuzione delle opere da parte del Comune, non prima di 12 mesi e non oltre 18 mesi dalla data di ultimazione dei lavori stessi.

b) fidejussione .....(bancaria/assicurativa) n°..... rilasciata da ..... in data ..... di durata decennale a garanzia della regolare esecuzione della manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale per la somma di € 4.000,00, pari all'importo stimato delle manutenzioni risultante dal computo metrico presentato dagli interessati e dichiarato congruo dal tecnico agronomo incaricato dal Comune con il parere espresso in data 19/4/10.

Tale fidejussione sarà svincolata a richiesta del Sig. Fabio Cherubini soltanto a seguito dell'accertamento dell'avvenuta regolare manutenzione delle opere da parte del Comune.

Il collaudo degli interventi di sistemazione ambientale e della relativa manutenzione sarà in ogni caso effettuato da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale con onere a carico del Sig. Fabio Cherubini.

#### ART.5

Il Sig. Fabio Cherubini si impegna per sé e per i suoi aventi causa, in caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi di cui all'art. 2 della presente convenzione, a corrispondere una sanzione pari al doppio del valore delle opere non eseguite, calcolato sulla base del relativo computo metrico. Tale sanzione non potrà comunque essere inferiore a € 1.000,00.

Il Sig. Fabio Cherubini sarà diffidato dal Comune ad eseguire i lavori entro un termine stabilito dall'Ufficio comunale competente, e comunque non superiore a 180 giorni decorrenti dalla diffida. Decorso tale termine in assenza dell'adempimento da parte degli obbligati, le somme a garanzia saranno introitate dal Comu-

ne.

#### **ART.6**

Il Sig. Fabio Cherubini dà assicurazione di non aver contratto precedentemente al presente atto obbligazioni o oneri incompatibili con gli impegni fin qui assunti.

#### **ART.7**

Gli obblighi assunti dal Sig. Fabio Cherubini con il presente atto potranno essere modificati soltanto previa autorizzazione, nei modi e forme di Legge, da parte degli organi comunali competenti all'epoca.

#### **ART.8**

Il presente atto, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa, verrà trascritto presso la locale Conservatoria dei registri immobiliari.

Per tale formalità le parti esonerano il Conservatore da ogni suo obbligo e responsabilità. Le spese derivanti dalla stipula e trascrizione del presente atto saranno a carico del Sig. Fabio Cherubini che se le assume.

Io ....., notaio rogante ho ricevuto questo atto, l'ho reso pubblico mediante lettura fattane alle parti, che a mia richiesta lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte manoscritto su pagine n..... e righe n..... della pagina n ....., viene sottoscritto come appresso