

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

PIANO ATTUATIVO DI ESPANSIONE TURISTICO

RICETTIVA "LAGO VIOLA" – INTERVENTO 45/1 –

IN COMUNE DI VICCHIO (FI) - LOCALITA' BOCCAGNELLO

(Legge 765/1967 - Legge 10/1977)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, il giorno del mese
di.....(...../...../.....), in avanti al sottoscritto
dottor, notaio in....., iscritto al
Collegio Notarile di Firenze, Pistoia e Prato.

Si è costituito il signor:

BONI MAURIZIO, nato a Firenze il 23 giugno 1972, domiciliato per la carica
agli indirizzi appresso indicati, il quale interviene al presente atto in rappre-
sentanza organica, quale Amministratore, delle società:

"Residenze Toscane s.r.l.", con sede in Borgo San Lorenzo, Via Fra-
telli Cervi n° 8, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Im-
prese di Firenze 02166870481, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Firenze
con il n 453844 R.E.A. autorizzato alla stipula del presente atto in forza
dei poteri previsti dal vigente statuto sociale;

"Edil Pitti s.r.l.", con sede in Borgo San Lorenzo, Via Fratelli Cervi n° 8,
codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firen-
ze 03903200487, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Firenze con il n.398062
R.E.A. autorizzato alla stipula del presente atto in forza dei poteri ad es-
so conferiti dalla delibera di nomina dell'assemblea di detta società in

data 12 ottobre 2005 e dal vigente statuto.

Il sopra citato comparente della cui identità personale sono certo, rinunciando col mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi chiede di ricevere il presente atto.

PREMESSO

1. che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29.04.2005 il Comune di Vicchio ha approvato il Piano Strutturale;

2. che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 06.04.2007 il Comune di Vicchio ha approvato il Regolamento Urbanistico;

3. che nelle previsioni del Piano Strutturale vigente e' compresa l'area in oggetto del presente atto, è individuata nel Sottosistema Produttivo del Sistema Territoriale delle Colline Sud a destinazione turistica – posta in località Boccagnello, nella quale è previsto un Piano Urbanistico Attuativo per l'esecuzione dell'intervento 45/1 del Regolamento Urbanistico;

4. che le aree oggetto del Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi nel presente atto, sono attualmente per la maggior consistenza di proprietà delle due società comparenti e in particolare si precisa:

a) che la società "**RESIDENZE TOSCANE s.r.l.**" ha acquisito titolo di proprietà delle aree citate di seguito con atto rogato notaio Sanfelice in data 6 Luglio 1995, repertorio n. 86788 fascicolo n. 11055, registrato a Firenze il 24 Luglio 1995 al n. 2580 e con atto rogato notaio Sanfelice in data 27 Luglio 1995, repertorio n. 86883 fascicolo n. 11110, registrato a Firenze l'11 Agosto 1995 al n. 2881 e più specificatamente che le predette aree risultano individuate:

al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel Foglio di mappa 105

dalle particelle:

- 68 – pascolo arborato – classe 2° - mq 2.610 - R.D. € 1,21 – R.A. € 0,54;
- 107 – seminativo arborato – classe 3° - mq 3 - R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
- 123 – pascolo arborato – classe 2° - mq 310 - R.D. € 0,14 – R.A. € 0,06;
- 126 – pascolo arborato – classe 2° - mq 45 - R.D. € 0,02 – R.A. € 0,01;

al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel Foglio di mappa 106

dalle particelle:

- 3 – prato arborato – classe 2° - mq 1.450 - R.D. € 1,87 – R.A. € 1,42;
- 4 – incolto produttivo – classe 2° - mq 210 - R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;
- 15 – prato arborato – classe 2° - mq 2.640 - R.D. € 3,41 – R.A. € 2,59;
- 17 – prato arborato – classe 2° - mq 470 - R.D. € 0,61 – R.A. € 0,46;
- 23 – seminativo – classe 2° - mq 4.970 - R.D. € 21,82 – R.A. € 16,68;
- 25 – bosco ceduo – classe 2° - mq 5.900 - R.D. € 5,48 – R.A. € 0,91;
- 68 (per porzione) – bosco ceduo – classe 3° - mq 1.678 - R.D. € 3,14 – R.A. € 0,86;

- 231 – prato – classe 1° - mq 10.053 - R.D. € 36,34 – R.A. € 23,36;

- 235 – seminativo arborato – classe 2° - mq 2.606 - R.D. € 11,44 – R.A. € 8,08;

- 236 – prato – classe 1° - mq 1.927 - R.D. € 6,97 – R.A. € 4,48;

- 238 – seminativo – classe 2° - mq 22.762 - R.D. € 99,92 – R.A. € 76,41;

al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel Foglio di mappa 106 dalle particelle:

- 16 – fabbricato urbano – classe 5 – Rendita complessiva € 2.407,31;

- 232 – fabbricato urbano – classe 4 – Rendita complessiva € 5.327,36;

Il tutto per una superficie complessiva di 61.154,00 mq, corrispondente al 87,46% dell'intera area compresa nel Piano.

b) che la società “ **EDIL PITTI s.r.l.**” ha acquisito titolo di proprietà delle aree di seguito riportate con atto rogato notaio Cudia in data 22 Luglio 1993, repertorio n. 5251 raccolta n. 1011 ed atto rogato notaio Sanfelice in data 19 Aprile 1999, repertorio n. 91742 fascicolo n. 13566, registrato a Firenze il 7 Maggio 2000 al n. 1302 e più specificatamente che le predette aree risultano individuate:

al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel Foglio di mappa 105 dalle particelle:

- 65 – incolto produttivo – classe 2° - mq 200 - R.D. € 0,01 – R.A. €

0,24;

- 106 – pascolo arborato – classe 2° - mq 380 - R.D. € 0,18 – R.A.

€ 0,08;

- 124 – pascolo arborato – classe 2° - mq 85 - R.D. € 0,04 – R.A. €

0,02;

- 125 – pascolo arborato – classe 2° - mq 5 - R.D. € 0,01 – R.A. €

0,01;

- 127 – seminativo arborato – classe 3° - mq 7 - R.D. € 0,02 – R.A.

€ 0,02;

- 179 (per porzione) – piazzale – partita 2 - mq 520 – Accessori

comuni ad enti rurali o ad enti rurali;

- 180 – pascolo arborato – classe 2° - mq 361 - R.D. € 0,17 – R.A.

€ 0,07;

- 181 – seminativo – classe 2° - mq 1.069 - R.D. € 4,69 – R.A. €

3,59;

- 182 – piazzale – partita 2 - mq 371 – Accessori comuni ad enti ru-

rali o ad enti rurali;

- 183 – seminativo arborato – classe 3° - mq 3.120 - R.D. € 10,47

– R.A. € 8,06;

- 184 – piazzale – partita 2 - mq 44 – Accessori comuni ad enti ru-

rali o ad enti rurali;

- 185 – piazzale – partita 2 - mq 496 – Accessori comuni ad enti ru-

rali o ad enti rurali;

Il tutto per una superficie complessiva di 6.658,00 mq, corrispondente

al 9,52% dell'intera area compresa nel Piano.

c) che nel perimetro del comparto, così come delineato nella scheda del Regolamento Urbanistico, risultano altresì comprese le seguenti aree così individuate al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 105 dalle particelle:

- 84 – seminativo – classe 2° - mq 470 - R.D. € 2,06 – R.A. € 1,58;
- 85 – bosco ceduo – classe 3° - mq 1.530 - R.D. € 0,87 – R.A. € 0,24;
- 156 – pascolo arborato – classe 2° - mq 110 - R.D. € 0,05 – R.A. € 0,02.

Il tutto per una superficie complessiva pari a 2.110,00 mq, corrispondente al 3,02% dell'intera area compresa nel Piano.

Quanto sopra specificandosi e dichiarandosi da parte delle comparenti:

- che le aree risultano in proprietà del Sig. Salti Armando nato a Vicchio il 14.10.1928 ed ivi residente in Via Boccagnello n. 11 relativamente alla particella 156 del foglio di mappa 105 ed alla Sig.ra Galardi Gianna nata a Firenze il 28.06.1942 ed ivi residente in Via Casamorata n.5 relativamente alla particelle 84 e 85 del foglio di mappa 105.
- che per le aree predette, essendo di fatto marginali al contesto del Piano Attuativo e non risultando soggette ad alcun tipo di previsione d'intervento, è stato provveduto, da parte delle società comparenti, alla notifica dell'avvenuta attivazione dei processi di Piano Attuativo ai soggetti proprietari, con

comunicazioni A/R inviate a mezzo del servizio postale, regolarmente ricevute e notificate anche al Comune di Vicchio.

- che a seguito delle predette notifiche – nelle quali è specificatamente attestata l'assenza di interventi nelle aree di cui trattasi – non risultano pervenute eccezioni e controdeduzioni da parte delle predette proprietà, con unica risposta scritta contenete presa d'atto da parte della proprietà Salti.

5. che a riguardo delle predette aree di proprietà, le società comparenti prestano al Comune di Vicchio la più ampia e illimitata garanzia circa la disponibilità delle stesse e garantiscono inoltre che le medesime sono libere da pesi, vincoli, servitù ed altri gravami;

6. che le società comparenti, con istanza in data 17 Giugno 2008, hanno inoltrato al Comune di Vicchio un Piano Urbanistico Attuativo per l'esecuzione dell'intervento 45/1 chiedendone la relativa approvazione;

7. che il suddetto progetto e' stato esaminato dal Responsabile del Servizio Urbanistica, riportando il conseguente parere favorevole con indicazione di rivedere alcuni ambiti di inserimento ambientale;

8. che successivamente è stata depositata in data 01.10.09 presso il Comune di Vicchio la documentazione richiesta ad integrazione e sostituzione della precedente;

9. che a corredo di detta integrazione le società comparenti hanno presentato un progetto costituito dai seguenti elaborati:

Tav. n. 1 - Relazione Illustrativa;

Allegati:- Allegato n. A – Sostenibilità dell'intervento;

- Allegato n. B – Verifica Legge 13/89 – Barriere Architettoniche;

- Allegato n. C – Verifica Legge 122/89 – Dotazione posti auto;
- Allegato n. D – Riferimento tipologico;
- Allegato n. 1 – individuazione catastale delle proprietà;
- Allegato n. 2 – calcolo volume e superfici;
- Allegato n. 3 – oneri concessori;
- Allegato n. 4 – scheda comparto – estratto dal R.U.C. approvato;
- Allegato n. 5 – classificazione acustica;
- Allegato n. 6 – sistemazione zona sud “fosso della baldracca”;
- 32- Allegato n. 7 – particolari costruttivi e dettagli architettonici;
- Allegato n. 8 – individuazione vincoli;
- Allegato n. 9 – pareri ENEL e Telecom;
- Allegato n. 10 – copia atto di compravendita;
- Allegato n. 11 – fotocopia documenti di identità dei progettisti e dei proprietari.

Tav. n. 2 - Repertorio Fotografico

Tav. n. 3 - Planimetrie di individuazione

- carta tecnica regionale
- estratto planimetria catastale
- estratto R.U.

Tav. n. 4 - Relazione geologica – 4/a Rel.geologico geotecnica

Tav. n. 5 - Inquadramento Urbanistico

- 5.1 – organigramma piano attuativo – stato attuale -
- 5.2 – organigramma piano attuativo – stato di progetto -

Tav. n. 6 - Stato di Rilievo

- 6.1 - planimetria generale (scala 1: 500)

- 6.2 - planimetria generale – comparto espansione turistico
– ricettiva
- 6.3 - profilo A - A e profilo B - B
- 6.4 - profilo C – C e profilo D - D
- 6.5 - profilo E – E e profilo F – F
- 6.6 - profilo G – G e profilo H – H
- 6.7 - profilo I-I, profilo L – L e profilo M-M

Tav. n. 7 - Stato di Progetto

- 7.1 - planimetria generale (scala 1: 500)
- 7.1/A – planimetria generale (scala 1:500) integrazione
- 7.2 - planimetria generale – comparto espansione turistico
– ricettiva
- 7.3 - profilo A - A e profilo B - B
- 7.4 - profilo C – C e profilo D - D
- 7.5 - profilo E – E e profilo F – F
- 7.6 - profilo G – G e profilo H – H
- 7.7 - profilo I-I, profilo L – L e profilo M – M
- 7.8a - tipi edilizi – planimetria e piante -
- 7.8b - tipi edilizi – prospetti nuclei A- B- C- D – E- F- G- H
- 7.9 - Simulazione digitale dell'intervento
- 7.10 - Foto aerea sovrapposizione del progetto

Tav. n. 8 - Stato Sovrapposto

- 8.1 - planimetria generale - comparto espansione turistico –
ricettiva
- 8.2 - profilo A - A e profilo B - B

- 8.3 - profilo C – C e profilo D - D
- 8.4 - profilo E – E e profilo F – F
- 8.5 - profilo G – G e profilo H – H
- 8.6 - profilo I-I, profilo L- L e profilo M- M

Tav. n. 9 - Stato di Rilievo/Progetto – Reti Tecnologiche

- 9.1 - rete di smaltimento acque meteoriche e acque reflue
- 9.2 - rete idrica 9.2/a rete idrica- integrazione
- 9.3 - rete gas
- 9.4 - rete elettrica
- 9.5 - rete illuminazione privata e condominiale
- 9.6 - rete telefonica

Quanto sopra oltre ai seguenti elaborati complementari forniti ad ulteriore integrazione del Piano Attuativo

Tav. n. 1/a - Rapporto Ambientale Preliminare

Tav. n. 1/b - Relazione Paesaggistica

Tav. n.1/ter Norme Tecniche di Attuazione

10. che a particolare riguardo del nucleo immobiliare denominato “Massa”, posto all’interno del perimetro di Piano Attuativo, in sede di valutazione ed approvazione del progetto è stata ratificata l’estraneità di tale ambito dagli obiettivi dello strumento attuativo, assumendosi al contempo l’indicazione vincolante di procedere al recupero dei fabbricati ricompresi nel medesimo nucleo edilizio;

11. che il Piano Attuativo, composto come da elaborati sopra richiamati, è stato esaminato in sede di Conferenza dei Servizi ex art. 36 del PIT nella seduta del giorno 11.11.2009 riportando parere favorevole;

12. che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il predetto Piano Urbanistico Attuativo come sopra composto con successiva pubblicazione sul B.U.R.T.;

13. che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il predetto Piano Urbanistico Attuativo come sopra composto con successiva pubblicazione sul B.U.R.T.;

TUTTO CIO' PREMESSO

da considerarsi come parte integrante e sostanziale del presente atto, le società comparenti sottoscrivono il presente atto d'obbligo in forza del quale viene stabilito quanto segue.

ART. 1 – IMPEGNO A REALIZZARE LE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO

Le società comparenti e loro aventi causa si impegnano nei confronti del Comune di Vicchio a realizzare il Piano Urbanistico Attuativo approvato nel rispetto del presente atto d'obbligo e nel termine di anni 10 (dieci) salvo proroghe circostanziate e avallate dal Servizio Assetto Territorio del Comune, obbligandosi in proprio e per i loro aventi causa a quanto di seguito riportato:

- ad effettuare gli interventi previsti nel Piano in relazione ai quali verranno presentati i dovuti procedimenti amministrativi di autorizzazione (S.C.I.A. e/o P.d.C.), nel pieno ed assoluto rispetto delle prestazioni indicate nel Piano stesso con particolare riferimento ai tipi edilizi, al rispetto delle prescrizioni inerenti l'assetto architettonico dei fabbricati, all'obbligo di realizzare in forma compiuta le sistemazioni esterne e la viabilità di ac-

cesso ed interna al comparto, nonché la sistemazione dell'area adiacente al Borro della Baldracca (rif. Catastali: part. 23 fg.106);

- a destinare le unità immobiliari derivate dall'intervento 45/1 al soddisfacimento delle necessità turistico-ricettive individuate nel Comune di Vicchio secondo funzioni e quantità attribuite a tali zone dagli strumenti della pianificazione urbanistica; il complesso edilizio non potrà variare la propria destinazione d'uso e dovrà rimanere indiviso, evitando qualsiasi forma di frazionamento o parcellizzazione ancorchè limitata dell'intero comparto. La gestione dell'attività turistico-ricettiva del complesso edilizio dovrà essere esercitata in forma imprenditoriale unitaria su tutti i nuovi corpi di fabbrica.

ART. 2 – GARANZIE ED OBBLIGAZIONI

Le sottoscritte società "Residenze Toscane s.r.l." ed "Edil Pitti s.r.l." si impegnano per sé e per i loro aventi causa al rispetto delle seguenti obbligazioni.

1. In caso di inadempienza ai termini di attuazione del piano così come previsti dal presente atto, è data facoltà al Comune di annullare in tutto o in parte il piano medesimo nonché a modificare in tutti o in parte la previsione urbanistica propria del comparto.
2. Fatti salvi gli obblighi in ragione dei quali dovrà essere garantita la piena conformità delle opere alla vigente normativa edilizia ed urbanistica ed ove si verificassero danni di natura ambientale determinati da difformità nella qualità esecutiva dell'intervento come previsto dal Piano Urbanistico Attuativo o da trasformazioni deleterie dell'intorno territoriale in oggetto, alle componenti qui intervenute ed ai loro aventi causa potranno essere applicabili sanzioni pecuniarie il cui ammonta-

re sarà pari al maggior valore determinatosi in forza del mancato adempimento secondo la stima effettuata da una terna peritale formata da un perito nominato dal Comune di Vicchio, da un perito nominato dalle sottoscritte società o loro aventi causa e da un perito di comune accordo o in carenza di questo dal Presidente del Tribunale di Firenze; in caso di assenso delle sottoscritte società o dei loro aventi causa, la perizia potrà essere effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Vicchio. Le spese peritali saranno comunque a carico delle sottoscritte società o dei loro aventi causa qualora sino effettivamente riscontrati danni di natura ambientale, ovvero a carico del Comune nel diverso caso di non riscontrata sussistenza degli stessi.

Antecedentemente alle fasi operative pertinenti l'allestimento del cantiere o l'esecuzione delle opere in oggetto, la proprietà dovrà sottoscrivere specifica fideiussione con Istituto bancario o assicurativo di importo da concordare con l'Uff.Tec. Comunale, necessaria a coprire qualsiasi forma di danno, derivante dalla percorrenza dei mezzi di lavoro, sulle strade vicinali e comunali interne al Comune di Vicchio (banchine, ambiti contigui, impianti, segnaletiche e sottoservizi compresi) interessate all'accesso del cantiere medesimo.

Il Monumento ai Caduti di Padulivo è posizionato all'interno del comparto del Piano attuativo, insiste in una particella che non è oggetto d'intervento edilizio, esula dai terreni facenti capo alla maggioranza dei proprietari e dovrà comunque essere preservato. Sul medesimo è pertanto fatto obbligo, in sede attuativa, di predisposizione di specifico programma di manutenzione.

3. Resta inteso che qualora entro tre anni dalla data del presente atto le opere non risultassero ancora iniziate, il Comune previa diffida a provvedere entro tre mesi, avrà la facoltà di annullare l'approvazione del Piano Attuativo stesso e con esso i titoli abilitativi eventualmente istruiti. Sono fatti salvi i casi di mancato inizio dei lavori per cause di forza maggiore non dipendenti dalle stesse società o loro aventi causa e pertanto dovranno essere considerate tali solo le cause derivate da imperfezioni o ritardi istruttori degli Enti amministrativi competenti.

4. La presente dichiarazione unilaterale obbliga, oltre alle sottoscritte società, i loro aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualunque ragione titolari dei procedimenti Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

ART. 3 – EFFICACIA DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Le previsioni disposte dal Piano Urbanistico Attuativo in oggetto avranno effetto dalla data della Delibera di approvazione del medesimo;

L'autorizzazione a realizzare il Piano si intende rilasciata salvo diritti di terzi nei confronti dei quali il Comune viene sollevato da ogni responsabilità.

ART. 4 – OBBLIGHI DERIVANTI DAL PRESENTE ATTO

Le società comparenti, anche per i loro aventi causa, si obbligano ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nel presente atto nei titoli di trasferimento dei diritti reali afferenti alle aree oggetto del Piano di cui trattasi. In ogni caso per eventuali inadempienze delle stesse società e loro aventi causa saranno ritenuti responsabili direttamente nei confronti del Comune a tutti gli effetti. Gli aventi causa della proprietà richiedente dovranno, entro due mesi dal trasferimento, rendere edotta l'Amministrazione del loro subentro

indicando il proprio domicilio legale, la propria residenza e producendo i titoli di trasferimento dei diritti reali afferenti alle aree oggetto del piano di cui trattasi; nel caso di persone giuridiche dovrà essere inoltre prodotta visura camerale integrale.

ART. 5 – FORMALITA' DI TRASCRIZIONE E REGISTRAZIONE

Il presente atto unilaterale d'obbligo verrà trascritto a cura e spese delle società comparenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze Servizio di Pubblicità Immobiliare che viene esonerato sin da ora da ogni responsabilità in ordine all'esecuzione della trascrizione dipendente dal presente atto. Il presente atto unilaterale d'obbligo verrà registrato a cura e spese delle società comparenti presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate.

ART. 6 – SPESE

Le spese del presente atto, ulteriori a quelle dovute per la trascrizione e per la registrazione del titolo, come ogni altra inerente e consequenziale, presente e futura, sono a totale carico delle società comparenti e dei loro aventi causa, che se le assumono.

ART. 7 – CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia inerente il presente atto sarà di competenza dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria del Foro di Firenze.

Richiesto io Notaioho ricevuto il presente atto da me redatto e letto al comparente che, a mia richiesta, dichiaratolo interamente conforme alla loro volontà lo approvano e sottoscrivono.

F.to

Residenze Toscane s.r.l.

L'amministratore

Edil Pitti s.r.l.

L'amministratore
