



COMUNE DI SOVICILLE
Prov. Siena

ACCORDO PROCEDIMENTALE

FRA

Oliva Perlati (c.f. PRL LVO 70A52 G698G) nata a Priverno (LT) il 12.01.1970 e residente in Via dell'Oliveta n. 115/B, fraz. Ville di Corsano, Monteroni d'Arbia (SI), non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico della Società **ECO IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in Sovicille, fraz. S.Rocco a Pilli, Piazza V. De Gama n. 17, c.f. e p.iva 01550030520 di seguito denominata "Soggetto Attuatore";

E

L'Ing. **Pallini Rossana** nata a Siena il 27.07.1962 domiciliata per la carica presso la casa comunale, in Sovicille Piazza Marconi n. 1, non in proprio, ma in qualità di Funzionario Responsabile dell'Area Governo del Territorio del **COMUNE DI SOVICILLE**, di seguito indicato come "Comune", con sede in Sovicille, Piazza Marconi n. 1, C.F. 00114630528, che qui interviene in nome e per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente che rappresenta, autorizzata quanto infra in forza della Delibera della Giunta Comunale n. 9 del 21/02/2024 allegata;

PREMESSO

- **che** con delibera consiliare del 3/2/2006 n. 16 veniva approvato il Piano di Lottizzazione avente ad oggetto le aree ricomprese nelle Schede Norma 12MM e 12 aMM dell'allora PRG;
- **che** in data 7/2/2006 veniva sottoscritta la relativa Convenzione di Lottizzazione Repertorio n. 35927/8459, trascritta a Siena il 2.3.2006 al n. 1323 di formalità, fra il Comune di Sovicille ed i proprietari delle aree incluse nel perimetro del Piano di Lottizzazione di cui sopra;
- **che** il 16.10.2006 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 91 relativo alle opere di urbanizzazione del succitato Piano di Lottizzazione successivamente realizzate per circa il 40 %;
- **che** in data 21.03.2008 veniva rilasciato il Permesso a Costruire n. 17 per l'edificazione del lotto n. 1 del Piano di Lottizzazione di cui sopra;
- che** in data 22.09.2008 veniva rilasciato il Permesso a Costruire n. 53 per l'edificazione dei lotti nn. 2 e 3 del Piano di Lottizzazione di cui sopra;
- **che** il Piano di Lottizzazione approvato con delibera consiliare del 3/2/2006 n. 16 è decaduto;
- **che** con deliberazione del Consiglio Comunale del 26.06.2021 n. 28 è stato approvato il Piano Operativo del Comune di Sovicille, divenuto efficace il 6/10/2021;
- **che** tale Piano Operativo ricomprende, all'interno della zona contrassegnata con la sigla PA08.04, disciplinata dall'art. 133bis delle N.T.A. al P.O. e sottoposta a Piano Attuativo per l'ivi previsto "completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso", una parte delle aree di cui al

Piano di Lottizzazione approvato con delibera consiliare del 3/2/2006 n. 16 e parzialmente attuato;

- **che** la ECO IMMOBILIARE ha deciso di presentare, con riguardo alla succitata area PA08.04, un Piano Attuativo finalizzato al previsto *"completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso"*;

- **che** tuttavia i terreni ricompresi nella zona contrassegnata con la sigla PA08.04 del vigente P.O. non sono tutti di proprietà della ECO IMMOBILIARE s.r.l.;

- **che** invero la ECO IMMOBILIARE s.r.l. è proprietaria solo di una parte di tali terreni (e segnatamente di quelli censiti al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al foglio n. 80, p.lle n. 574 948 - 950/parte - 952 - 954 - 956 - 960 - 1075 - 1076/parte - 1078/PARTE - 1080 della superficie complessiva di mq. 11.874,00) mentre della restante parte (id est i terreni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille al Foglio 80 particelle 1059, 1060, 1061 ed al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al foglio n. 80, p.lle n. 957/parte) sono proprietari terzi soggetti;

- **che**, in ogni caso, il Piano Attuativo che la ECO IMMOBILIARE s.r.l. è intenzionata a presentare per il *"completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso"* previsto dall'art. 133bis delle N.T.A. al P.O. interessa i terreni di proprietà della medesima nonché una superficie di terreno, di proprietà della sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia (contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al foglio n. 80, p.lle n. 957/parte) con riguardo alla quale, in ogni caso, la ECO IMMOBILIARE s.r.l. è fornita di specifica delega ed autorizzazione al riguardo rilasciata dalla predetta sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia;

- **che** la ECO IMMOBILIARE s.r.l. si è dichiarata disponibile ad assumersi integralmente, mediante la sottoscrizione della convenzione di urbanizzazione, tutti gli oneri e tutti i costi per il *"completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso"* di cui all'art. 133bis delle N.T.A. al P.O. e, dunque, ed in particolare si è dichiarata disponibile ad assumersi integralmente tutti gli oneri e tutti i costi anche relativamente *"alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 2.400 mq e di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 3.400 mq"* nonché relativamente alla *"realizzazione e cessione gratuita al Comune di strada di lottizzazione per una lunghezza minima di 130 ml"*: il tutto secondo quanto previsto dal cit. art. 133bis;

- **che** a fronte dell'assunzione di un tale impegno e della presentazione di una proposta di Piano di Lottizzazione che preveda, sui terreni di proprietà della ECO IMMOBILIARE s.r.l. e su quello di proprietà della sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia ricompresi nella zona PA08.04, il *"completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso"* conformemente a quanto previsto dall'art. 133bis delle N.T.A. al P.O., vi sono le condizioni per la presentazione di un siffatto Piano di Lottizzazione anche senza la sottoscrizione dello stesso da parte dei soggetti, diversi dalla ECO IMMOBILIARE s.r.l. e dalla sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia, proprietari delle restanti aree ricomprese all'interno del perimetro della zona PA08.04;

- **che** a tal proposito la ECO IMMOBILIARE s.r.l. si è anche dichiarata disponibile a sottoscrivere una fideiussione bancaria o assicurativa, in favore del Comune di Sovicille, a garanzia della realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 133bis delle N.T.A. al P.O. e, dunque, ai fini della *"realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 2.400 mq e di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 3.400 mq"* nonché della *"realizzazione e cessione gratuita al Comune di strada di lottizzazione per una lunghezza minima di 130 ml"*;

- **che** pertanto in costanza dell'assunzione dei suddetti impegni da parte della ECO

IMMOBILIARE s.r.l. non vi sono ragioni ostative alla presentazione, da parte di quest'ultima, munita, altresì, di specifica delega/autorizzazione rilasciata dalla sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia con riguardo alla succitata porzione della part.lla 957 ed ai fini della sua valutazione, di una proposta di Piano di Lottizzazione conforme a quanto previsto dall'art. 133bis delle N.T.A. al P.O. ed interessante le aree di proprietà della stessa ECO IMMOBILIARE s.r.l. nonché la prefata porzione di terreno di proprietà della sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia;

Tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2

Impegni della Eco Immobiliare s.r.l.

1. La proposta di Piano di Lottizzazione che la ECO IMMOBILIARE s.r.l. potrà presentare, senza il coinvolgimento di terzi soggetti, ad eccezione della sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia che, al riguardo, le ha rilasciato specifica delega/autorizzazione, con riguardo alla zona contrassegnata con la sigla PA08.04 ed ai fini del *"completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso"* previsto dall'art. 133bis delle N.T.A. al P.O., potrà interessare solo ed esclusivamente i terreni, di proprietà della medesima ECO IMMOBILIARE s.r.l. (e, dunque, i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al foglio 80 p.lle 574 - 948 - 950/parte - 952 - 954 - 956 - 960 - 1075 - 1076/parte - 1078/parte - 1080) nonché il terreno, di proprietà della sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia (contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al foglio n. 80, p.lle n. 957/parte), senza, pertanto, prevedere alcun tipo di trasformazione esternamente ad essi neppure per le opere di urbanizzazione.

2. Ai fini della presentazione di una siffatta proposta di Piano di Lottizzazione, la ECO IMMOBILIARE s.r.l. si impegna sin d'ora ad assumersi integralmente tutti gli oneri e tutti i costi, nessuno escluso ed eccettuato, per il *"completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso"* di cui all'art. 133bis delle N.T.A. al P.O. e, dunque, si impegna sin d'ora ad assumersi integralmente tutti gli oneri e tutti i costi, nessuno escluso ed eccettuato, relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'edificato residenziale consentito nella zona PA08.04 nonché relativi sia *"alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 2.400 mq e di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 3.400 mq"* sia alla *"realizzazione e cessione gratuita al Comune di strada di lottizzazione per una lunghezza minima di 130 ml"*: il tutto secondo quanto previsto dal cit. art. 133bis.

3. Resta inteso che l'impegno di cui al comma 2 del presente articolo dovrà essere contenuto anche nella convenzione di lottizzazione allegata alla proposta di piano di lottizzazione insieme alle seguenti previsioni riguardanti lo scomputo, dalla quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione:

i. Nel caso in cui il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione come infra determinato dovesse eccedere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, tale maggior costo sarà a carico esclusivo della ECO IMMOBILIARE s.r.l. o del soggetto attuatore del piano di lottizzazione, se diverso dalla prima, mentre qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovesse risultare inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria



dovuti, la ECO IMMOBILIARE s.r.l. o il soggetto attuatore del piano di lottizzazione, se diverso dalla prima, saranno tenuti a corrispondere al Comune la differenza fra i suddetti oneri ed il succitato costo.

ii. Resta altresì inteso che qualora le reti dei vari sottoservizi pubblici attualmente esistenti (gas, fognatura, acquedotto, illuminazione, telefonia) dovessero necessitare di adeguamento, potenziamento ed integrale sostituzione per poter allacciare alle stesse gli immobili previsti dal Piano di Lottizzazione, il Comune sarà esonerato da ogni responsabilità, onere e competenza al riguardo ed ogni onere e spesa relativa a quanto sopra saranno a carico esclusivo della ECO IMMOBILIARE s.r.l. o del soggetto attuatore del piano di lottizzazione, se diverso dalla prima, il quale, inoltre ed al riguardo, dovrà interfacciarsi, coordinarsi ed accordarsi direttamente con i soggetti gestori dei predetti sottoservizi.

Art. 3

Ulteriori impegni della Eco Immobiliare s.r.l.

1. In caso di presentazione, da parte della ECO IMMOBILIARE, di una proposta di Piano di Lottizzazione secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 1, del presente atto, la stessa ECO IMMOBILIARE si impegna a consegnare al Comune di Sovicille, ai fini del rilascio del titolo abilitativo avente ad oggetto le opere di urbanizzazione relative alla zona PA08.04 e di cui all'art. 133bis delle N.T.A. al P.O. ed a garanzia della realizzazione a perfetta regola d'arte di tali opere e, dunque, a garanzia della stessa "realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 2.400 mq e di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 3.400 mq" nonché della "realizzazione e cessione gratuita al Comune di strada di lottizzazione per una lunghezza minima di 130 ml", una fideiussione bancaria o assicurativa a prima e semplice richiesta del Comune di Sovicille, rilasciata in favore di quest'ultimo da un primario istituto di credito o da una primaria compagnia assicuratrice, sino alla concorrenza del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione calcolato sulla base dell'ultimo Prezziario delle opere pubbliche della Regione Toscana, Provincia di Siena e, laddove certe voci non siano ivi presenti, sulla base dei prezziari delle regioni confinanti a cominciare dall'ultimo Prezziario delle opere pubbliche della Regione Umbria, IVA inclusa, maggiorato, tale costo del 20%.

2. Resta inteso che nessun titolo abilitativo avente ad oggetto le opere di urbanizzazione di cui al precedente comma potrà essere rilasciato senza la preventiva consegna, al Comune di Sovicille, della fideiussione bancaria o assicurativa di cui sopra.

3. Con la sottoscrizione del presente atto, la ECO IMMOBILIARE s.r.l., si accolla, infine, gli oneri e gli obblighi assunti dai soggetti indicati come "Lottizzanti" nella Convenzione di Lottizzazione Repertorio n. 35927/8459, trascritta a Siena il 2.3.2006 al n. 1323 relativa al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera del C.C. del 03.02.2006 n. 16, e, dunque, si impegna a realizzare:

- entro cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione relativa al piano di lottizzazione PA08.04, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 133bis delle N.T.A. al P.O. limitatamente al "parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 2.400 mq" e la prosecuzione della strada denominata via F. Magellano sino all'ingresso del parcheggio medesimo

- entro dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione relativa al piano di lottizzazione PA08.04, alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 133bis delle N.T.A., e, dunque, sia il "parcheggio pubblico (Sp) per una superficie minima di 2.400 mq e di verde pubblico (Sv) per una superficie minima di 3.400 mq" sia la "strada di lottizzazione per una lunghezza minima di 130 ml" sia il tratto di viabilità esterno al perimetro di lottizzazione di cui alla convenzione di Lottizzazione Repertorio n. 35927/8459, trascritta a Siena il 2.3.2006 al n. 1323 relativa al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera del C.C. del 03.02.2006 n. 16.

A fr
Com
prop
conf
prop
(con
957,
lotti
e st

Tut
altr

Sov
Let

Il S
EC
Ol

CE

so
' il

iti
di
li
à,
a
di
i,

Art. 4

Impegno del Comune di Sovicille

A fronte di quanto previsto nei precedenti articoli e dell'assunzione dei suddetti impegni, il Comune di Sovicille si impegna a ritenere ammissibile e, dunque, ad istruire e valutare la proposta di Piano di Lottizzazione che la ECO IMMOBILIARE s.r.l. vorrà proporre, conformemente a quanto previsto dall'art. 133bis delle N.T.A. al P.O., con riguardo ai propri terreni ed al terreno, di proprietà della sig.ra Giuliana Galeotti Ottieri della Ciaia (contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al foglio n. 80, p.lle n. 957/parte), ricompresi nella zona PA08.04 del P.O. per il "completamento della lottizzazione residenziale con implementazione delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici e strade di accesso".

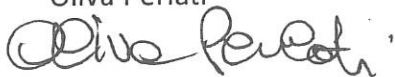
Art. 5 - Spese di stipulazione e registrazione

Tutte le eventuali spese di stipulazione e registrazione riguardanti il presente accordo e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico della ECO IMMOBILIARE s.r.l..

Sovicille, 4/03/2024

Letto, confermato e sottoscritto

Il Soggetto Attuatore
ECO IMMOBILIARE Srl
Oliva Perlati



Il Comune
Ing. Rossana Pallini

