

FONDAZIONE SCUOLA DI MUSICA DI FIESOLE ONLUS

PIANO DI RECUPERO PR15 DELL'AREA VILLA
TORRACCIA - SCUOLA DI MUSICA, FIESOLE
via delle Fontanelle 24, S.Domenico di Fiesole (Fi)

COMUNE DI FIESOLE

PROGETTAZIONE

map architetti
Arch. Giovanni Santini
Arch. Tommaso Barni
Arch. Anna Pescarolo
Arch. Francesco Stolzuoli

S.In.Ter s.r.l.

Ing. Alessandro Chimenti
Arch. Duccio Chimenti

COORDINAMENTO

map architetti
Arch. Giovanni Santini

PROPRIETA'

Fondazione
Scuola di Musica di Fiesole Onlus
Il legale rappresentante

Istituto degli Innocenti
Il legale rappresentante
Dott.ssa Alessandra Maggi

CONSULENTI

ACUSTICA

Biobyte - Milano
Dott. Enrico Moretti
Ing. Maria Cairoli

GEOLOGIA

Geoconsul
Prof. Paolo Tacconi
Geol. Luca Benci

PAESAGGIO E VEGETAZIONE

Dott. Luca Ghezzi

IMPIANTI

Protecno s.r.l.

PROGETTO DI ILLUMINAZIONE

Arch. Guido Bianchi - LDW, Milano

38 2.6

SCHEMA DI CONVENZIONE

FEBBRAIO 2015
APPROVAZIONE PR15

COMUNE DI FIESOLE

**PR15- PIANO DI RECUPERO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA TORRACCIA**

SCHEMA DI CONVENZIONE

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA
PR15 - PIANO DI RECUPERO PER LA
RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA TORRACCIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di in Fiesole,
Via..... Innanzi a me Dott., Notaio in, iscritto al Collegio dei
Distretti Notarili,

sono presenti:

A) Il "**COMUNE DI FIESOLE**" (Codice Fiscale:) in persona del
....., nato a il e domiciliato per la carica presso la
sede del Comune sopra indicata, nella sua qualità di, e legale rappresentante ai
sensi dell'art. dello Statuto del Comune, la quale interviene nel presente atto in esecuzione
della Deliberazione del C.C. n. del

(di seguito anche solo "*Amministrazione Comunale*" o "*Comune*")

- da una parte -

E

B), nato a il e domiciliato per la carica presso
la sede sociale, il quale interviene al presente atto quale e legale
rappresentante della società: **Istituto degli Innocenti**, con sede legale in Firenze, in Piazza SS.
Annunziata n. 12, P.I. 00509010484 - C.F. 80016790489.

C), nato a il e domiciliato per la carica presso
la sede sociale, il quale interviene al presente atto quale e legale
rappresentante della **Fondazione Scuola di Musica di Fiesole Onlus**, con sede in Via delle
Fontanelle, 24 - 50014 S. Domenico di Fiesole - (Fi), P.I. 05361680480 - C.F. 01433890488

(di seguito anche solo i "*Soggetti proponenti firmatari*")

- dall'altra parte -

Detti comparenti, della cui identità personale e poteri di firma io notaio sono certo

PREMETTONO CHE

a) – l'**Istituto degli Innocenti**, è proprietario nel Comune di Fiesole, di un complesso immobiliare
costituito da terreni e fabbricati rappresentato catastalmente come segue:

al N.C.E.U. foglio n° 30 particelle 43, 45, 47, 49, 167, 168, 169, 170, 404, 405 e N.C.T. al foglio n° 30 particelle 35, 36, 44, 45, 46, 48, 90, 94, 137

- la **Fondazione Scuola di Musica di Fiesole Onlus** è proprietaria nel Comune di Fiesole, di un complesso immobiliare costituito da terreni e fabbricati rappresentato catastalmente come segue:

al N.C.E.U. foglio n° 30 particelle 51 e N.C.T. al foglio n° 30 particelle 52, 407, 408, 409.

il tutto per una superficie complessiva di circa 4,50 ha

b) gli immobili di cui alla lettera a) sono attualmente indicati dal vigente R.U. II Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del C.C. n. 30 del 22/04/2009, come segue:

- scheda-norma PR15 - La Torraccia, Scuola di musica

- Art. 36 delle norme (Elaborato n. 25) Aree sottoposte a Piano di recupero P R 15 - La Torraccia, Scuola di musica - Tav. 3.4. Territorio aperto;

DATO ATTO CHE

c) oggetto della presente Convenzione è il Piano di Recupero denominato PIANO DI RECUPERO ZONA PR15 LA TORRACCIA, SCUOLA DI MUSICA (di seguito indicato anche più semplicemente P. di R.).

CONSIDERATO CHE

i) il progetto per l'attuazione del presente Piano di Recupero ha ottenuto:

- pareri della Commissione Urbanistica nelle sedute del 16.11.2011, del 11.01.2012, del 12.11.2014 e del 10.02.2015;

- parere art. 21 D.Lgs. 42/2004 della Soprintendenza ai Beni i Architettonici, Paesaggistici, Storici Artistici in data 14.06.2012 prot. 13710.

- parere della Commissione Comunale per il Paesaggio n. 1 del 12.07.2012

- parere di compatibilità con la disciplina paesaggistica del PIT ex art. 36 del Piano di Indirizzo territoriale tenutasi in data 06.02.2014 come da Verbale della Conferenza dei Servizi ricevuto in data 17.02.2014 prot. 2615;

- parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana del 12.3.2014 prot. 3966 ;

l) il Consiglio Comunale, con delibera n. del, ha adottato il suddetto Piano di Recupero proposto e lo Schema di Convenzione;

- m) il Consiglio Comunale, con delibera n. del, ha definitivamente approvato il suddetto Piano di Recupero proposto e lo Schema cui fa riferimento la presente Convenzione;
- n) i Soggetti proponenti firmatari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

**TUTTO CIÒ PREMESSO, RITENUTO E CONSIDERATO TRA LE PARTI SOPRA
INDICATE SI CONVIENE E SI STIPULA
QUANTO SEGUE**

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. Le parti dichiarano di conoscere quanto richiamato in premessa.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La Convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi tesi all'attuazione del Piano di Recupero denominato PIANO DI RECUPERO ZONA PR15 LA TORRACCIA, SCUOLA DI MUSICA, relativo all'area delimitata negli elaborati di cui al successivo Art. 3;
2. La Convenzione ha inoltre per oggetto la realizzazione delle opere accessorie di urbanizzazione connesse col P. di R., il tutto come meglio specificato al successivo Art. 5.
3. A seguito delle verifiche previste dalla Scheda PR15 dell'elaborato 26 del Regolamento Urbanistico per l'attuazione della U.M.I. 1 la presente Convenzione potrà essere integrata con un accordo ex art.11 L. 241/1990 ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, previa approvazione da parte del Comune.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

1. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano:
 - a dare esecuzione al P. di R. nel rispetto dei tempi e delle modalità di cui alla presente Convenzione e in conformità ai singoli permessi di costruire che saranno rilasciati per ciascuna U.M.I. progettata, nel pieno rispetto, comunque, di quanto previsto dal medesimo PdiR approvato con delibera del Consiglio Comunale n. del e dai pareri sopraccitati composto dai seguenti elaborati:

ELENCO DEGLI ELABORATI

STATO DI FATTO - QUADRO CONOSCITIVO

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Elaborato	Tavola	Titolo	Scala
01	1.0.1	AREA INTERVENTO: CTR - ESTRATTO CATASTALE ED ELENCO PARTICELLE ESTRATTO PTCP FOTOGRAFIA AEREA	1:2000
02	1.0.2	VISURE CATASTALI	---
03	1.0.3	ESTRATTO P.S. - VINCOLI TERRITORIALI	1:5000
04	1.0.4	ESTRATTO R.U.	

RILIEVO

Elaborato	Tavola	Titolo	Scala
05	1.1.1	RILIEVO GENERALE DELL'AREA	1:500
06	1.1.2	SEZIONI TERRITORIALI E PROSPETTI GENERALI EDIFICI ESISTENTI	1:500
07	1.1.3	CONSISTENZA, DESTINAZIONI D'USO ATTUALI	1:500
08	1.1.4	PLANIMETRIA GENERALE CON ANALISI DEI MATERIALI	1:500
09	1.1.5	ANALISI DEL DEGRADO	1:500
10	1.1.6	TIPOLOGIE VEGETAZIONALI	1:500
11	1.1.7	CONSISTENZA DELLA VEGETAZIONE	1:500
12	1.1.8	SCHEDATURA DELLE ALBERATURE	
13	1.1.9	RILIEVO EDIFICI OGGETTO DI RECUPERO - STIPO E FIENILE	1:200

STATO DI PROGETTO

PROGETTO GENERALE

Elaborato	Tavola	Titolo	Scala
14	2.0.1	PLANIVOLUMETRICO GENERALE DELL'INTERVENTO	1:500
15	2.0.2	IDENTIFICAZIONE U.M.I.- USO DEL SUOLO	1:500
16	2.0.3	PROGETTO: PROSPETTI E SEZIONI GENERALI	1:500
17	2.0.4	PROGETTO: SISTEMAZIONI A VERDE	1:500
18	2.0.5	PROGETTO: SISTEMAZIONI ESTERNE E MATERIALI	1:500
19	2.0.6	SOVRAPPOSTO: PLANIMETRIA GENERALE	1:500
20	2.0.7	SOVRAPPOSTO: SEZIONI GENERALI	1:500
21	2.0.8	SOVRAPPOSTO: SISTEMAZIONI A VERDE	1:500
22	2.0.9	TAVOLA SINOTTICA DEGLI INTERVENTI SULLE AREE ESTERNE	1:500
23	2.0.10	SCHEMA DEGLI SMALTIMENTI	1:500
24	2.0.11	PLANIVOLUMETRIA GENERALE	1:500

PROGETTI EDILIZI

Elaborato	Tavola	Titolo	Scala
25	2.1.1	PROGETTO DI RECUPERO DELLA COLONICA - PIANTE - SEZIONI	1:200
26	2.1.2	SOVRAPPOSTO: COLONICA - PIANTE - SEZIONI	1:200
27	2.1.3	PROGETTO SALA PROVE E PARCHEGGIO - PIANTE	1:200
28	2.1.4	PROGETTO SALA PROVE E PARCHEGGIO - PIANTE	1:200
29	2.1.5	PROGETTO SALA PROVE E PARCHEGGIO - PIANTE	1:200
30	2.1.6	PROGETTO SALA PROVE E PARCHEGGIO - PIANTE COPERTURE	1:200
31	2.1.7	PROGETTO SALA PROVE E PARCHEGGIO - SEZIONI	1:200
32	2.1.8	SISTEMA VIABILITA' E PARCHEGGI - VERIFICA L.122/89 E L. 13/89	1:500

Elaborato	Tavola	Titolo	Scala
33	2.2	RELAZIONE GENERALE – RELAZIONE PAESAGGISTICA	---
34	2.3	RELAZIONE GEOLOGICA	---
35	2.3.1	RISULTATI DELLE INDAGINI GEOGNOSTICHE E PROSPEZIONI GEOFISICHE	---
36	2.4	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - NTA	---
37	2.5	RELAZIONE STORICO CRITICA E PROPOSTA D'INTERVENTO AI SENSI DELL'ART.19 DEL R.U.	---
38	2.6	SCHEMA DI CONVENZIONE	---
39	2.7	ELEMENTI DI VALUTAZIONE INTEGRATA	---
40	2.8	DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA PER L'ASSOGGETTABILITA' A VAS AI SENSI DELL'ART. 22 L.R. 10/2010	---

Richiamata la L.R. 21/2010 art. 47 che riconosce gli scopi di promozione e sviluppo dell'educazione e formazione musicale della Fondazione Scuola di Musica di Fiesole costituita con l'adesione della Regione stessa, organizzazione senza scopo di lucro, considerato che la destinazione dell'area della Torraccia, oggetto del Piano di Recupero in oggetto, è indicata nel R.U. come attrezzatura di interesse generale con destinazione culturale e didattica, e che, pertanto, le attività svolte sono di interesse pubblico i permessi di costruire rilasciati per le singole UMI saranno gratuiti a norma dell'Art. 188 comma 1 lett. b della L.R. n. 65/2014.

Inoltre, in considerazione del fatto che, ai sensi dell'Art .16 delle N.T.A., il P. di R. può essere attuato per U.M.I., le parti si danno atto che la dotazione di parcheggi privati è stata dimensionata complessivamente secondo le quantità minime previste dalla L. 122/89, e che la stessa dovrà essere realizzata contestualmente alla U.M.I. di riferimento. In caso in cui non sia possibile reperire all'interno del perimetro della singola U.M.I. la relativa dotazione di parcheggi, è consentito, anche con soluzioni temporanee, il reperimento della dotazione di parcheggi all'interno di altre U.M.I senza che ciò costituisca variante al Piano di Recupero.

ART. 4 - CONTENUTO DEL PIANO DI RECUPERO

1. Il Piano prevede la realizzazione fino a mq. 3.000,00 di S.U.L., in aggiunta alla SUL esistente, così come individuati negli elaborati del P. di R. e nelle relative N.T.A..

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione connesse al P. di R. sono rappresentate dal recupero e ripristino del percorso pedonale storico paesaggistico individuato nell'elaborato 32 Tav. 2.1.8.

Tale percorso collega Maiano con via delle Fontanelle per una lunghezza totale di 1850 ml.

All'interno del Piano di Recupero si estende per circa 410 ml, di cui 280 ml in aperta campagna per una larghezza media di circa 1.5 m e 130 ml coincidente con la nuova viabilità interna tra il nuovo parcheggio stabile e l'accesso su via delle Fontanelle. Le particelle di proprietà dei Soggetti proponenti firmatari sono la 35, 36, 90, 94, 409, foglio 30.

L'esecuzione di tali opere avverrà a seguito del rilascio di uno specifico Permesso di Costruire.

Il rilascio dei titoli edilizi per le UMI è comunque indipendente dal rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere su indicate.

Le opere saranno definite in base ai disciplinari del Comune e, sinteticamente possono riassumersi in:

- scotico del percorso esistente;
- pavimentazione del percorso con misto granulometrico stabilizzato;
- ripristino scoli acque piovane a dispersione;
- installazione parapetti in legno tipo maremmana;
- posa di cestini.

2.I Soggetti proponenti firmatari si obbligano, per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare completamente le suddette opere interne al perimetro del Piano di Recupero e a consentirne l'uso pubblico compatibilmente con l'orario di apertura della Scuola.

3. Resta inteso che sarà a carico dei Soggetti proponenti firmatari anche la progettazione e realizzazione delle reti idriche, telefoniche, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica interne al P. di R. comprensiva delle connessioni alla rete principale da realizzare.

4. Le parti si danno atto che a seguito delle verifiche preliminari richieste per l'attuazione della U.M.I. 1 ai sensi della Scheda PR15 del RU le opere di urbanizzazione suddette potranno essere integrate e/o modificate fermo restando il rispetto dello schema generale. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo dovrà soddisfare completamente il fabbisogno di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero P. di R..

5. Eventuali altre opere di urbanizzazione, derivanti dalle valutazioni prescritte dalla Scheda PR15 per l'attuazione della U.M.I. 1, saranno disciplinate con specifico accordo integrativo procedimentale ex art. 11 L. 241/1990.

**ART. 6 - PRESENTAZIONE DI PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE**

1. Il progetto delle opere di urbanizzazione sarà unitario per tutte le UMI, e per la sola U.M.I. 1 avrà valore meramente indicativo. Potranno comunque essere rilasciati distinti e separati permessi di costruire relativi ad opere di urbanizzazione ricadenti all'interno di singole UMI, con l'eccezione della U.M.I. 1, per la quale sarà necessaria una specifica approvazione del progetto definitivo, a seguito delle verifiche previste dalla già richiamata Scheda PR15, tenuto conto delle modalità stabilite dall'art. 2 co. 3 e dall'art. 5 co. 5 della presente Convenzione.

I permessi di costruire rilasciati saranno gratuiti a norma dell'Art. 188 comma 1 lett. b della L.R. n. 65/2014.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Il rilascio ai Soggetti proponenti firmatari di un permesso di costruire, che costituisca variante al progetto di recupero e ripristino del percorso pedonale storico paesaggistico di cui all'Art. 5 non costituisce variante al P. di R. e non comporta la stipula di un nuovo atto di Convenzione.

ART. 8 - IMPEGNI DEI PROPONENTI FIRMATARI

1. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere immutata la destinazione d'uso degli immobili, così come previsti dal P. di R., per anni 20 (venti).

2. In caso di violazione di tale impegno sarà applicata una sanzione pari all'aumento di valore prodotto dall'incremento volumetrico, stimato dall'U.T.E. – Ufficio del Territorio (ferme restando le altre sanzioni previste dalle norme vigenti).

3. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui all'Art. 5 punto 1 contemporaneamente agli interventi edilizi.

4. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere le aree agricole di proprietà, ricadenti all'interno del P. di R. in conformità a quanto stabilito dal piano di recupero approvato. A tale proposito si impegnano, oltre al normale esercizio dell'attività agricola, a garantire interventi manutentivi stagionali anche nelle aree non coltivate.

5. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, a presentare idonea garanzia di esecuzione delle opere di urbanizzazione contestualmente agli interventi di costruzione di cui all'art.4, ai sensi dell'art. 133 comma 2 della legge regionale 65/2014.

6. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti suddetti documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Fiesole, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" - corrispondente all'importo lordo delle opere di urbanizzazione da realizzare. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi. L'importo delle opere è determinato in relazione alla stima sommaria allegata alla presente Convenzione redatta secondo i prezzi unitari di cui al prezziario regionale corrente. Nell'ambito del procedimento di formazione del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione l'importo sopra determinato sarà aggiornato sulla base del Computo Metrico Estimativo redatto secondo i prezzi unitari di cui al prezziario regionale corrente, con conseguente integrazione dell'importo posto a base della garanzia fideiussoria già costituita.

7. Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

8. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione secondo quanto previsto dal Codice dei Contratti e dal relativo Regolamento di Esecuzione, a cura e spese dei soggetti proponenti firmatari.

9. A seguito del collaudo o della emissione del certificato di regolare esecuzione con apposito atto, registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti proponenti firmatari verranno disciplinate le modalità di fruizione pubblica delle opere di cui all'art. 5 punto 1.

ART. 9 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE **DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI PRIVATI**

1. Le opere private di cui al precedente Art. 4 dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico e del P. di R. dei permessi di costruire.

2. Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dal P. di R. nelle U.M.I. di cui all'Art.4 saranno ultimati rilascio entro i termini di validità dei rispettivi titoli abilitativi. Gli interventi oggetto della presente convenzione, dovranno essere comunque realizzati e completati entro il termine di 10 anni decorrenti dalla data di approvazione del Piano di Recupero.

ART. 10 - ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Gli obblighi, gli impegni, i vincoli e derivanti dalla presente convenzione sono assunti dai soggetti proponenti firmatari per sé, per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

I Soggetti proponenti firmatari si impegnano inoltre a non trasferire pro quota le aree interessate dal P.di R. ed in particolare di aree interessata a opere di urbanizzazione di cui all'Art. 5.

ART. 11 - SPESE DI REGISTRAZIONE TRASCRIZIONE E TECNICHE

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dei Soggetti proponenti firmatari che se le assumono con richiesta di ogni beneficio fiscale applicabile.

ART. 12 - RINUNZIA ALLA IPOTECA LEGALE

1. Le parti autorizzano la trascrizione della presente Convenzione nei pubblici registri immobiliari di Firenze, con piena rinunzia alla ipoteca legale con esonero di chiunque da ogni responsabilità o ingerenza al riguardo.

ART. 13 - CONTROVERSIE

1. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine all'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione della presente convenzione e degli atti che ne costituiscono esecuzione, compresa ogni ragione di danni, sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione ai sensi del D.lgs. n. 28/2010, sue eventuali modifiche e successivi decreti di attuazione. Le parti si obbligano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale. Si esclude comunque fin d'ora la clausola arbitrale.