



COMUNE DI SIENA



PCI - Piano Complesso di Intervento "Parco Scientifico Tecnologico"

di cui al DPV 1 del R.U.

**Operatori: Comune di Siena
Novartis Vaccines & Diagnostic Srl**

Responsabile del Procedimento: Arch. Rolando Valentini

Progettisti per il Comune di Siena

Arch. Fabrizio Valacchi
Arch. Francesco Ventani
Geom. Valentina Fosi

Progetti e studi viabilità

Ing. Daniela Capotorti
Ing. Eugenio Rossi

Indagini Geologico-tecniche

Geol. Lucia Buracchini
Geol. Sandra Grassi
Geol. Marco Signorelli

V.A.S.

Arch. Rossana Papini
Arch. Marco Vannocci

Progettisti per Novartis Vaccines & Diagnostics Srl

Arch. Roberto Fineschi
Ing. Francesco Vigni

Collaborazioni

Ing. Florio Faccendi
P.E. Francesco Fratiglioni
Geom. Michele Golini
P.E. Francesco Mazzoni

Masterplan

Prof. Ing. Vittorio Magnago Lampugnani

Geologia

Geol. Fabio Giannetti
Geol. Sandro Rossi Paccani

V.A.S. e V.I.

Arch. Donato Sabia

ELABORATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

D9

Elaborato modificato a seguito delle Osservazioni

DATA

Dicembre 2010

CONVENZIONE URBANISTICA

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO (P.C.I.) AI SENSI DEGLI ARTT. 56 E 57 L.R.T. N. 1/2005 ED ARTT 23 R.U.

L'anno _____, il giorno _____

In Siena, via di Città n. 81, in una stanza di ufficio al piano primo.

Davanti a me _____ notaio in Siena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, sono comparsi i signori:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente e quindi legale rappresentante del "Comune di Siena", con sede in Siena, Piazza del Campo n. 1 autorizzato a quanto segue dal combinato disposto dell'articolo 62 dello Statuto Comunale e dall'articolo 67 del relativo Regolamento dei Contratti;

- _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto non in proprio, bensì nella qualità di legale rappresentante della società - _____, con sede in _____, via _____ n. _____, iscritta al Registro delle Imprese di _____ con il codice fiscale n. _____ autorizzato a questo atto dai poteri conferitigli.

I comparenti della cui identità personale, qualifica e rappresentanza io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE

- il Piano Strutturale, approvato con delibera consiliare n. 32 del 13/02/2007, prevede nell'area compresa tra via Fiorentina, strada del Petriccio-Belriguardo, via Milanese e strada di Marciano, interventi mirati alla realizzazione di un parco-scientifico e tecnologico il cui ruolo supera l'ambito comunale e che avrà quindi effetti sul piano delle attività di eccellenza;

- per l'ambito di cui sopra la Giunta Comunale di Siena con propria delibera n. 324 del 15/10/2008, secondo gli indirizzi politici amministrativi resi dal Consiglio Comunale con la citata deliberazione n. 285 del 10/09/2008, ha approvato lo schema di avviso pubblico per la selezione dei soggetti interessati a partecipare al PCI del Parco Scientifico e Tecnologico e nominato il Responsabile del Procedimento e il Garante della Comunicazione;

- in data 27/11/2008 la Società Novartis ha presentato una proposta consistente nella riorganizzazione dell'area produttiva di via Fiorentina per convertirla a destinazione "direzionale di ricerca", con una ristrutturazione urbanistica che sostituisca man mano i vecchi edifici con nuovi adeguati ai moderni standard di risparmio energetico, e con la realizzazione di un Parco nell'area verde di Villa Gori-Petrucci (ex Park Hotel). Tale proposta, ancorché non allegata, costituisce parte integrante del presente atto;

- tale proposta è stata ritenuta ammissibile da parte del Comune di Siena per cui, a seguito delle prevista fase concertativa pubblico-privato, l'area è stata inserita nel Regolamento Urbanistico così come adottato dal Consiglio Comunale in data 18/05/2010 con DCC n. 131 ;

- che il RU adottato con delibera del Consiglio Comunale 18/05/2010, n. 131., all'art 23 prevede il ricorso al piano Complesso di Intervento per le Aree di trasformazione integrata, tra cui il Parco Scientifico e Tecnologico (ATI 1), disciplinato dal DPV 1;

- il DPV 1 prevede interventi i cui obiettivi generali, i riferimenti qualitativi, le dotazioni pubbliche e di verde pubblico, le prescrizioni e indicazioni progettuali per gli interventi edilizi, le valutazioni

previste sono tutte ricomprese nell'ambito del Dossier progettuale valutativo – dell'ATI 1 – Parco Scientifico e Tecnologico.;

- la proposta di PCI risulta conforme al DPV 1 di cui all'art. 23 del RU ed all'Allegato 2 "Le aree della trasformazione con la fattibilità", e attuabile per stralci funzionali in riferimento alla rilevanza economico-finanziaria e urbanistica;

- le aree interessate dalla proposta di PCI sono soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004;

- la predetta proposta di PCI prevede che nell'ambito dell'intervento di cui trattasi alcune aree vengono destinate alla realizzazione di interventi di "direzionale di ricerca", e che altre aree vengano riservate alla realizzazione di attrezzature e spazi pubblici dell'insediamento, spazi verdi attrezzati e aree necessarie al miglioramento della viabilità esistente;

- tale proposta prevede la cessione di aree previste dall'Amministrazione per consentire l'attuazione di interventi pubblici;

- la predetta proposta di PCI prevede, nel rispetto di quanto indicato nel RU, l'utilizzazione della capacità edificatoria prevista da detto strumento di governo;

- la proposta di PCI è risultata, oltre che conforme alle prescrizioni della LR1/2005 e ai criteri e agli obiettivi della procedura di evidenza pubblica altresì meritevole di approvazione sotto il profilo dell'organizzazione di volumi e della destinazione degli spazi di uso pubblico e delle previste opere pubbliche, viabilistiche e ambientali;

- gli spazi pubblici risultano dimensionati in termini adeguanti rispetto alle vigenti normative regionali e alle previsioni del RU in materia di standard,

- il Comune di Siena, con deliberazione consiliare n. _____ del _____ ha approvato il P.C.I. in argomento dell'area relativa a ATI – 1, ai sensi della Legge Regionale n. 1 del 3 gennaio 2005.

- l'area oggetto di P.C.I. ha una superficie territoriale di mq. 217.340;

Tutto ciò premesso, volendo formalizzare gli impegni derivanti dal citato intervento urbanistico, che la proprietà citata deve assumere nei confronti del Comune di Siena, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

2. Costituiscono parte integrante anche gli elaborati di progetto e le relazioni che compongono il P.C.I. "Parco scientifico e tecnologico (ATI 1)" anche se non materialmente allegate al presente atto e più esattamente:

- A1 Relazione Generale;
- A2 Documentazione fotografica;
- B1 Estratto dal RU adottato – "La disciplina della gestione e trasformazione degli insediamenti in area urbana";
- B2 Estratto dal RU adottato – DPV "ATI1", schede della reticolarità "RP18" e "RP54";
- C1 Individuazione perimetro PCI su CTR;
- C2 Individuazione perimetro PCI su Rilievo Aerofotogrammetrico di dettaglio interno alla proprietà Novartis";
- C3 Individuazione perimetro PCI su Foto Aerea;
- C4 Piano Particellare – Individuazione delle particelle da sottoporre a procedura espropriativa;

- C5 Elenco dei proprietari delle particelle da sottoporre a procedura espropriativa;
- D1 Uso e destinazione dei suoli;
- D2 Planivolumetrico illustrativo delle previsioni di trasformazione – Scenario futuro;
- D3 Individuazione degli interventi di dotazioni pubbliche o di uso pubblico;
- D4 Valutazione di massima delle Opere Pubbliche e di Urbanizzazione;
- D5 Sovrapposizione delle destinazioni urbanistiche sul planivolumetrico di scenario;
- D6 Allineamenti edilizi e Piani fuori terra;
- D7 Schemi Servizi Tecnologici nelle aree di trasformazione del PCI;
- D8 Norme Tecniche di Attuazione;
- D9 Schema di convenzione;
- D10 Sovrapposto tra stato attuale e configurazione indicativa del Masterplan;
- D11 Studio di intervisibilità e inserimento dell'intervento;
- E1 Sezioni Territoriali del PCI – Stato attuale;
- E2 Sezioni Territoriali del PCI – Scenario futuro;
- F1 Tipologie indicative degli edifici – Sezione indicativa del viale interno;
- F2 Sezioni indicative delle Opere Pubbliche;
- G1 Relazione Geologico-tecnica;
- G2 Carta Geologica;
- G3 Carta Geologica di dettaglio;
- G4 Riferimenti geognostici e geotecnici;
- G5 Pericolosità Geomorfologica;
- G6 Pericolosità Idraulica;
- G7 Pericolosità Sismica Locale;
- G8 Carta degli interventi;
- G9 Carta della Fattibilità;
- G10 Atlante delle schede riassuntive degli interventi;
- H1 Rapporto ambientale e Valutazione degli effetti attesi;
- H2 Sintesi non tecnica.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione, così come specificato nelle premesse, l'attuazione del P.C.I. "Parco scientifico e tecnologico" nel Comune di Siena, compresa in tale attuazione l'esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore privato e a propria totale cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria interne all'area Novartis, nonché gli allacciamenti ai servizi a rete e la cessione gratuita al Comune di Siena delle aree in appresso specificate, nei tempi e con i contenuti previsti in prosieguo.

2. Le parti convengono che degli elaborati sopra elencati al precedente art. 1 hanno carattere prescrittivo ed inderogabile (salva apposita variante normativa) gli elaborati:

- B1 Estratto dal RU adottato – "La disciplina della gestione e trasformazione degli insediamenti in area urbana";
- B2 Estratto dal RU adottato – DPV "AT11", schede della reticolarità "RP18" e "RP54";
- C4 Piano Particellare – Individuazione delle particelle sottoposte a Vincolo preordinato all'esproprio;
- C5 Elenco dei proprietari delle particelle sottoposte a Vincolo preordinato all'esproprio;
- D1 Uso e destinazione dei suoli;
- D6 Allineamenti edilizi e Piani fuori terra;
- D8 Norme Tecniche di Attuazione;
- D9 Schema di convenzione;
- G5 Pericolosità Geomorfologica;
- G6 Pericolosità Idraulica;
- G7 Pericolosità Sismica Locale;
- G8 Carta degli interventi;
- G9 Carta della Fattibilità;

– G10 Atlante delle schede riassuntive degli interventi.

3. A tutti gli altri elaborati viene consensualmente attribuito carattere indicativo e dimostrativo, cosicché eventuali diverse soluzioni progettuali che dovessero avvenire in sede di permesso di costruire (purché contenute entro le regole e nel rispetto dei tre elaborati prescrittivi e delle N.T.A.) non implicheranno la necessità di modifica della presente convenzione e delle previsioni urbanistiche ad essa presupposte.

ART. 3 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Per la realizzazione degli edifici nelle aree edificabili di cui alle premesse la Società attuatrice si obbliga a corrispondere al Comune l'intero contributo per oneri di urbanizzazione secondo gli importi in essere al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire e con le modalità previste in via generale.

2. Non sarà operato nessuno scomputo in riferimento alle spese sostenute dalla Società per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne all'area privata.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ESECUTORE

1. La Società, oltre ad impegnarsi a pagare integralmente gli oneri di urbanizzazione come previsto all'articolo precedente, si obbliga altresì, a cedere gratuitamente al Comune, entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, le aree di proprietà necessarie alla realizzazione o all'adeguamento delle opere di urbanizzazione come individuate negli elaborati C4 e C5 per un'estensione totale di circa mq 2.500. Salvo le risultanze del frazionamento, il tutto secondo le previsioni delle apposite planimetrie e nell'ambito delle regole tecniche e cronologiche previste nel prosieguo del presente atto.

ART. 5 - RETI DI ADDUZIONE E SCARICO

1. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico a servizio degli edifici da realizzarsi sulle aree di cui alle premesse sarà effettuata a cura e spese della Società attuatrice senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale e secondo le prescrizioni e condizioni delle aziende erogatrici dei servizi a rete.

ART. 6 - ULTERIORI IMPEGNI DEI SOGGETTI CONTRAENTI

1. La società si impegna a corrispondere in un'unica rata l'importo dei contributi dovuti per i singoli permessi di costruire così come previsto dalle vigenti disposizioni al momento del rilascio dei permessi medesimi per consentire al Comune di dare attuazione alle opere necessarie per migliorare la viabilità esistente.

2. Il pagamento degli oneri relativo ad ogni permesso di costruire dovrà garantire la realizzazione delle opere pubbliche infrastrutturali di pari importo da realizzare con il seguente ordine di priorità, desumibile dall'elaborato D3:

- Interventi A, B, D, F, H (da eseguire in maniera unitaria) - *adeguamento viabilità e passaggio pedonale via Fiorentina*
- Intervento G – *parcheggio via P. Strozzi*
- Intervento C – *rotatoria via Milanesi – strada Petriccio Belriguardo – strada delle Coste*
- Intervento E – *adeguamento sede stradale via Milanesi*

3. Con riferimento alla riorganizzazione della viabilità lungo la via Fiorentina (interventi A, B, D, F, H) il Comune di Siena si impegna a dare avvio all'iter per la relativa realizzazione delle opere a far data dall'avvenuto introito dei contributi dovuti per il rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento 1A e a completare i lavori entro 24 mesi dalla stessa data.

ART. 7 - IMPEGNI A CARICO DEL COMUNE

1. Il Comune di Siena si impegna ad integrare le aree di sua proprietà e/o di proprietà di terzi necessarie per la realizzazione della viabilità esterna al P.C.I. "Parco scientifico e tecnologico", come prevista negli elaborati D3, D4 ed F2.

ART. 8 - PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Il P.C.I., denominato "Parco scientifico e tecnologico", per gli interventi che prevedono l'intervento edilizio diretto, sarà attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire, relativi a ciascun comparto o a ciascun singolo edificio, del verde, nonché relativi alle opere di urbanizzazione; per gli interventi delle Fasi 2 e 3 l'attuazione avverrà tramite opportuni Piani Attuativi.

2. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione.

3. Al rilascio dei permessi a costruire onerosi relativi ai lotti edificabili dovrà seguire la progettazione della viabilità a cura del Comune, che sarà da realizzare a mezzo degli importi corrisposti dalla Società Novartis per gli oneri di urbanizzazione; e a tal fine la Società dichiara espressamente di rinunciare a ogni richiesta di scomputo degli oneri concessori.

ART. 9 - TEMPI DELLE REALIZZAZIONI EDIFICATORIE

1. Al rilascio del primo permesso di costruire relativo ai diversi progetti edilizi che saranno presentati e riguardanti i comparti edificabili in regime edilizio diretto come individuati dal P.C.I. "Parco scientifico e tecnologico", dovrà seguire la sistemazione della viabilità di Via Fiorentina.

2. In ogni caso le opere di urbanizzazione e di miglioramento della viabilità previste dovranno essere ultimate prima della comunicazione di fine lavori relativa all'ultimo edificio realizzato sugli interventi a regime edilizio diretto come stabilito dal P.C.I.

ART. 10 – PARCHEGGIO PROVVISORIO

1. L'agibilità del primo manufatto previsto potrà essere dichiarata, a condizione che nel frattempo venga attrezzata e sia utilizzabile una superficie adeguata per parcheggio anche a carattere provvisorio.

2. Dopo il primo intervento edificatorio dovrà provvedersi nei successivi alla contemporanea costruzione di parcheggi pertinenziali in struttura con immediato ripristino della superficie usata per il parcheggio provvisorio, che sarà destinata agli usi previsti nella definitiva progettazione del P.C.I..

3. Qualora la Società non dovesse provvedere all'intervento di demolizione delle opere provvisorie sull'area, ai fini della sua destinazione finale, tale intervento potrà essere realizzato d'ufficio dal Comune, in danno della Società, sulla quale saranno fatti gravare i relativi costi.

ART. 11 - CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Si chiarisce che la Società rinuncia espressamente a ogni richiesta di scomputo, anche parziale, degli oneri concessori; poiché, le opere di urbanizzazione interne all'area di proprietà saranno realizzate a totale cura e spese della Società – senza necessità di ricorso ad una procedura di evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto esecutore.

2. Le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle norme di sicurezza dei cantieri, dei contratti collettivi di lavoro, nonché la tutela, protezione, assicurazione, assistenza dei lavoratori.

3. Le opere di urbanizzazione interne e gli allacciamenti alle reti verranno eseguite sotto la direzione dei lavori di un Tecnico abilitato incaricato dai soggetti esecutori il cui nominativo, e quello di eventuali sostituti, saranno comunicati all'Amministrazione comunale prima dell'inizio lavori.

4. I competenti funzionari comunali potranno, previo preavviso, accedere in ogni momento ai cantieri per controllare i lavori e la loro regolare esecuzione.

ART. 12 - COLLAUDI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE

1. La Società si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, i collaudi di tutte le opere di urbanizzazione interne degli allacciamenti.

ART. 13 – EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha efficacia di dieci anni dalla data della sottoscrizione.
2. Al trascorrere del decennio, la convenzione resterà tuttavia efficace per ciò che attiene agli oneri urbanizzatori a carico della Società e per quanto attiene alla possibilità di completare l'edificato sulla base delle scadenze dei singoli permessi di costruire.
3. Per quanto concerne i successivi Piani Attuativi per le Fasi 2 e 3, essi saranno dotati di relative ulteriori opportune convenzioni.

ART. 14 - TRASFERIMENTO DELLE AREE AL COMUNE

1. Le particelle di proprietà della Società, così come campite in colore giallo nell'elaborato C4 ed individuate in elenco nell'elaborato C5, nella loro totalità o solo parzialmente, a secondo delle esigenze rese esplicite dal progetto stesso del PCI, saranno cedute gratuitamente al Comune entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione per consentire al Comune di programmare i lavori di adeguamento della viabilità e consentire l'utilizzo degli oneri concessori per l'esecuzione delle stesse opere.
2. Resta inteso che le aree cedute dovranno essere libere da censi, livelli, ipoteche, diritti colonici, servitù, trascrizioni passive e vincoli pregiudizievoli.
3. Fino alla cessione delle aree al Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità connesse, sono a carico della Società.

ART. 15 - SPESE

1. Tutte le spese tecniche per gli atti preliminari (relazioni, tipi di frazionamento, stime e simili) e notarili di stipula, registrazione e trascrizione relativi anche agli atti pubblici conseguenti ai patti della presente convenzione, tutti compresi e nessuno escluso, sono a carico del soggetto esecutore.
2. Per lo svolgimento dei compiti assegnati all'Amministrazione Comunale per il monitoraggio, previsti dalla VAS e dalla Valutazione Integrata, la società è tenuta a versare a favore dell'Amministrazione Comunale, una somma pari all'uno per mille (1‰) da calcolarsi sul costo di costruzione di ogni singolo intervento, così come determinato dall'art. 121 della L.R. n. 1/2005;
3. Il versamento di cui al comma 2 deve essere effettuato dalla Società contestualmente al pagamento dei contributi relativi ai singoli permessi di costruire.