



COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)
Progetto Unitario Convenzionato (PUC) (art.121 L.R. 65/2014)
"VIA CASTRONELLA"

PROPRIETA': EDILTOSCANA s.a.s. di Simonetti Massimo e C.
via del Gelsomino, n.5, 50013 Campi Bisenzio (FI)
P.IVA 00955280482

Calogero Andolina
via di Mezzo, n.1, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. NDLCGR50T20L603U

Calogero Nobile
via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. NBLGGR50C20L603J

Francesco Capici
via Palagetta, n.25, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. CPCFNC53S04G273K

Giuseppa Di Carlo
via Santa Maria, n.122, 50013 Campi Bisenzio (FI)
CF. DCRGPP55B55H428K

PROGETTISTA: Arch. Marianna Coglievina

GEOLOGO: Dott. Franco Ceccarini

SCHEMA DI CONVENZIONE

G

FEBBRAIO 2019

FIRME PROPRIETARI

TIMBRI PROGETTISTI

Massimo Simonetti
Giuseppa Di Carlo
EDILTOSCANA s.a.s.
di SIMONETTI MASSIMO & C.
Via del Gelsomino, 5 - 50013 Campi Bisenzio (FI)
Reg. Imp. - C.F. P.IVA 00955280482
Francesco Capici
Andrea Ceccarini

**CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
DENOMINATO: “PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO VIA CASTRONELLA”**

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ (____/____/20____), davanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____, iscritto al collegio notarile e distretti riuniti di Firenze, Prato e Pistoia (ovvero: avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario Generale del Comune di Campi Bisenzio, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267); nella Casa Comunale posta in Campi Bisenzio, Piazza Dante 36, senza assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti i Signori:

EDILTOSCANA s.a.s. di Simonetti Massimo e C. con sede in via del Gelsomino, n.5, 50013, Campi Bisenzio (FI), P.IVA 00955280482, in persona del legale rappresentante _____, dotato dei poteri necessari alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale

Calogero Andolina,

Calogero Nobile

Giuseppa Di Carlo

Francesco Capici,

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «i Proponenti»;

Dall'altra parte COMUNE DI CAMPI BISENZIO, con sede in Campi Bisenzio (FI), Piazza Dante n. 36, codice fiscale 80016750483, Partita IVA 00421110487, rappresentato da _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica che ricopre in Piazza Dante n. 36, in qualità di Dirigente del V Settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio" del Comune di Campi Bisenzio (nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Comune”), il quale qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267 e dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, allo scopo autorizzato da _____

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale rogante sono personalmente certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale:

PREMESSO CHE

1. I Proponenti in data 09.08.2018, prot. n. 42485 hanno presentato una proposta di PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO “VIA CASTRONELLA” con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro dell'area BC di VIA CASTRONELLA, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

2. le opere di urbanizzazione primaria interne alla perimetrazione del piano sono costituite da:

a. area destinata a parcheggio pubblico;

b. area destinata a verde pubblico;

così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano;

3. i Proponenti dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in quanto hanno la piena disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietari di terreni situati nel Comune, individuati al N.C.T. da:

- foglio 10, particelle n° 268 (porzione). Mq. 3552,64 di proprietà EDILTOSCANA s.a.s. di Simonetti Massimo e C. via del Gelsomino, n.5, 50013 Campi Bisenzio (FI) P.IVA 00955280482
- foglio 10, particelle n° 701 (porzione). Mq. 1322,03 di proprietà di Calogero Andolina, nato a il e residente in, C.F.....; Calogero Nobile, nato a il e residente in, C.F.....; Giuseppa Di Carlo nata a il e residente in, C.F.....; Francesco Capici, nato a il e residente in, C.F.....;

per una superficie complessiva di mq 4.874,67 circa, come risultante dalla documentazione presentata al Comune, di cui al precedente punto 1);

4. nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.C. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione C.C. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati a RESIDENZA ED ALTRI USI e ricadono all'interno del perimetro del PUC qui denominato "VIA CASTRONELLA";

5. ai sensi dell'art. 118 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico, l'edificazione nell'area è subordinata all'approvazione del PUC di cui all'art. 15 bis delle N.T.A. stesse;

6. la Giunta comunale nella seduta del _____ con deliberazione n. _____, esecutiva, ha approvato il suddetto PUC, comprensivo del relativo progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione, con il relativo schema di convenzione;

7. con deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del progetto unitario medesimo;

8. con atto al rogito è stato definito ai sensi dell'art. 42 commi 3 e 5 delle NTA del RUC vigente, l'accordo per la minore distanza dai confini dell'area pubblica;

VISTI

- la L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.Lgs n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 10.11.2014 n. 65, e successive modifiche e integrazioni;
- i decreti ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;
- il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. 65 del 14.04.2003, definitivamente approvato con deliberazione Consiliare n°122 del 27.9.2004;
- il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione Consiliare n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

OBBLIGO GENERALE

I Proponenti si impegnano per sé e i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Art. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I Proponenti sono obbligati in solido per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo: si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; inoltre le garanzie già prestate dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. L'attuazione del progetto unitario convenzionato deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C.; degli articoli della presente convenzione; delle N.T.A. del PUC e degli altri elaborati del PUC, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
4. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi allo stesso.

Art. 3

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del "PUC VIA CASTRONELLA" nel Comune di Campi Bisenzio, secondo quanto meglio di seguito specificato:
 - a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte dei Proponenti delle opere di urbanizzazione interne al progetto unitario medesimo, così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi del "Progetto di fattibilità tecnico economica" delle opere di urbanizzazione primaria allegato al piano e costituite da:
 - 1) opere di urbanizzazione interne al progetto unitario a questo funzionali (parcheggio pubblico, verde pubblico e sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno al piano) - opere a scomputo.
 - 2) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte dei Proponenti dell'opera di mitigazione idraulica.
 - b) la cessione gratuita da parte dei Proponenti al Comune di Campi Bisenzio delle aree specificate nell'allegato sub "....." del presente atto .
 - c) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato;il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previsti in prosieguo.

Art. 4

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa, in conformità al progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n° del....., redatto sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica allegato al PUC approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune. I prezzi del computo metrico del progetto di urbanizzazione dovranno essere desunti dai seguenti prezziari, come specificato a margine di ciascuna voce dell'elenco prezzi unitari: BOLLETTINO INGEGNERI della Provincia di Firenze edito dal Collegio degli Ingegneri (dell'anno in corso) - PREZZARIO della Regione Toscana (dell'anno in corso).

2. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa, senza nulla pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi, con particolare riferimento, per le opere che coinvolgono il servizio idrico integrato, alle linee guida approvate con la deliberazione del 29 luglio 2008 dell'Assemblea consortile dell'Autorità di Ambito Ottimale (A.T.O.) n°3 "Medio Valdarno".

3. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima della presentazione del titolo edilizio relativi ai lotti edificabili, e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini della cessione gratuita al Comune.

4. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione sono fin d'ora messe a disposizione dei Proponenti, dando atto - ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del d. l.g.s. 15.11.1993 n°507, e successive modifiche e integrazioni - che i Proponenti occuperanno temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.

5. Le parti si danno reciprocamente atto che:

a) l'importo delle opere di urbanizzazione primaria interne al progetto unitario a questo funzionali, sono state quantificate nell'importo di euro secondo il computo allegato al PUC e precisamente determinato in euro..... secondo il progetto definitivo approvato;

b) che tale spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è comunque inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a), calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 35 comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016, con conseguente applicazione dell'art. 36, comma 4 del medesimo decreto e dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

c) la realizzazione dell'intervento avverrà scomputando gli oneri di urbanizzazione primaria per l'importo delle opere interne al progetto unitario definite a questo funzionali nella presente convenzione, importo calcolato secondo quanto indicato al comma 1 del presente articolo.

d) al momento della presentazione del titolo edilizio (SCIA), la Società dovrà pagare il contributo di costruzione dovuto, al netto degli scomputi disciplinati dalla presente convenzione, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore all'atto del titolo edilizio.

e) I costi delle urbanizzazioni primarie potranno essere oggetto di scomputo ad eccezione delle reti per i sottoservizi di proprietà non acquisiti al patrimonio dell'Ente.(vedi art.4 co.2).

Art. 5

MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora, nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e cioè prima della ultimazione del primo edificio realizzato sulle aree edificabili, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al punto 4 dell'articolo 6, inviterà i Proponenti o loro aventi causa, con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime.

2. Se non è dato inizio ai lavori entro due mesi dal ricevimento della comunicazione di messa in mora, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 6, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà per il Comune di eseguire le opere non eseguite o completate, in conformità con il permesso di costruire, a spese dei Proponenti o loro aventi causa.

Art. 6

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa e dei relativi oneri accessori ammonta a € _____, come risultante dal computo metrico estimativo di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva, n. _____ del _____.

2. A garanzia dell'effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari all'ammontare pari all'ammontare previsto dal quadro economico dell'opera, maggiorato di 1/3 per spese e imprevisti, avendo consegnato al Comune apposita fideiussione bancaria (ovvero: polizza assicurativa) n. _____ in data _____ emessa da _____ per € _____, con scadenza fino al _____ e comunque fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei Proponenti o loro aventi causa, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. Nell'ipotesi d'inadempimento alle obbligazioni assunte, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale e della divisione; in ogni caso i Proponenti o loro aventi causa sono obbligati in solido sia tra loro che con i loro garanti. La garanzia è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento; la presente clausola dovrà essere preventivamente trascritta sulla garanzia.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Art. 7

TITOLI EDILIZI

1. Il PUC denominato "VIA CASTRONELLA" è attuato attraverso un solo titolo edilizio (SCIA) relativo al lotto che comprende l'edificio, nonché al Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

2. Il titolo edilizio per l'edificazione privata è subordinato alla stipula della presente convenzione.

3. La presentazione del titolo edilizio (SCIA) relativo alla costruzione dell'edificio è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, oltretutto al pagamento del contributo di costruzione, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore all'atto del titolo edilizio.

4. Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà tenere conto della realizzazione della rotatoria su via Barberinese, già oggetto di accordi contenuti nella convenzione relativa al Piano attuativo denominato "AREA BC COMPRESA TRA VIA BARBERINESE, VIA TOSCA FIESOLI E VIA CASTRONELLA"

approvata con delibera GC n.83 dell'08.06.2018. Qualora nei tempi di attuazione del PUC il progetto della rotatoria non venisse realizzato, dovrà essere prevista con idonea variante al permesso di costruire soluzione alternativa del raccordo tra Via Castronella e Via Barberinese con il prolungamento del marciapiede, senza che quest'ultima opera sia oggetto di scomputo.

Art. 8

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai titoli edilizi e l'eventuale proroga dei termini, si rinvia alla legge regionale. 10.11.2014 n°65, e successive modifiche e integrazioni.

2. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente al primo edificio realizzato sui lotti edificabili.

3. L'agibilità degli edifici realizzati sui lotti non potrà essere attestata né certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

4. Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ha validità quinquennale, decorrente dalla esecutività della relativa delibera di Giunta di approvazione, dopodiché si intende decaduto ad eccezione dei casi indicati all'art.15 bis comma 3 delle NTA del RUC. Entro tale termine, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, se non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati.

Art. 9

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori presenta al Comune, insieme alla documentazione tecnica di rito, una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei Proponenti o loro aventi causa, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. I Proponenti o loro aventi causa sono tenuti, con congruo anticipo, a procedere per mezzo di propri tecnici alla ricognizione della relativa situazione catastale, compresi i necessari tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia al Direttore dei lavori e al collaudatore.

3. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

4. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza dei Proponenti o loro aventi causa, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico degli stessi.

5. Il collaudo, ovvero il certificato di regolare esecuzione, sarà effettuato da un tecnico abilitato nominato dall'Ufficio tecnico del Comune, ovvero emesso dal Dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune.

6. L'approvazione del collaudo definitivo, ovvero del certificato di regolare esecuzione definitivo, dovrà essere effettuata dal Comune entro 3 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

7. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sotto comparto autonomamente funzionale, su richiesta motivata dei Proponenti o loro aventi causa, ovvero del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune, per esigenze proprie di

quest'ultimo, esso ne assume il relativo maggior onere.

Art. 10

VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva i proponenti o loro aventi causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, dalle responsabilità per il riscontro dei vizi, anche occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del c.c.

2. A tale scopo il Comune potrà anche successivamente al collaudo esigere da parte dei proponenti o loro aventi causa, nel rispetto di quanto previsto dai succitati art. 1667 e 1669 c.c. e a loro cura e spese, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

Art. 11

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere previste dalla convenzione, come meglio individuate in blu nell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune che viene allegato sub "...." al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, saranno cedute in forma gratuita al Comune, entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, sarà a carico dei Proponenti o loro aventi causa.

2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

3. Nello stesso termine di cui al comma 1, i Proponenti o loro aventi causa forniranno al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

4. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 5.

5. Fino alla presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune, o comunque fino allo scadere degli specifici termini previsti dalla presente convenzione in cui i soggetti esecutori si impegnano alla manutenzione di alcune opere di urbanizzazione, tutte le relative responsabilità saranno a carico dei proponenti o loro aventi causa.

6. Per le aree a verde pubblico comunale interne al PUC, i Proponenti o loro aventi causa si impegnano, per un periodo di 15 anni dalla data di fine dei lavori, a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba e la cura e pulizia generale, al fine anche di garantire l'attecchimento delle alberature piantumate, e con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito, e con esonero del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi prodotti nel periodo in tali aree. Nel caso in cui i Proponenti o loro aventi causa non provvedano, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.

7. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 9, comma 7, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

Art. 12

ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

1. I Proponenti convengono di cedere gratuitamente le seguenti aree:
 - a) l'area destinata a "verde pubblico attrezzato e impianti sportivi" sottoposta a vincolo di totale inedificabilità e individuata al N.C.T. da: foglio 10 particella 331 (tutta) e foglio 10 particella 268 (porzione)
 - b) l'area destinata a "verde di rispetto" individuata al N.C.T. da: foglio 10 particella 701 (porzione) come meglio rappresentata nell'allegato "....". Tali aree, situate esternamente al PUC, sono cedute al fine di consentire una migliore riqualificazione dell'area sottoposta a vincolo cimiteriale e dell'area di rispetto della viabilità.
2. Le suddette aree saranno cedute dai Proponenti libere da vincoli e da costruzioni provvisorie di qualsiasi tipo e natura e in condizioni di totale legittimità urbanistica.
4. I Proponenti concedono con la sottoscrizione della presente convenzione servitù per il pubblico passaggio all'area verde da cedersi secondo l'art. 3 per la realizzazione di "verde pubblico attrezzato e impianti sportivi" di cui al comma 1, indicato quale percorso pedonale nella planimetria allegata. Tale servitù dovrà essere oggetto di trascrizione.
4. I Proponenti si impegnano a realizzare la piantumazione degli alberi nella zona di verde di rispetto così come specificato negli allegati "....." del PUC.
5. Qualora una delle soluzioni di cui ai commi precedenti non risulti anche parzialmente ragionevolmente praticabile, per oggettive limitazioni dell'area o dell'attività, può essere consentito, previa determinazione dirigenziale, che il mancato assolvimento dell'obbligo sia compensato con la corresponsione di un'indennità pari ad € 400,00 per ogni albero non messo a dimora, da far confluire in apposito fondo destinato all'implementazione del patrimonio arboreo della città.

Art. 13

CONTROLLO E VIGILANZA

1. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.
2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dai Proponenti o loro aventi causa per la direzione dei lavori, il cui nominativo e quello di eventuali sostituti saranno comunicati per iscritto al Comune prima dell'inizio dei lavori, e che svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.
3. Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico del Comune, concordando altresì la loro incidenza economica in modo tale da non apportare variazione in diminuzione all'importo complessivo delle opere definito dal computo metrico estimativo; una volta concordate, tali varianti non comportano variante alla presente convenzione.
4. In qualsiasi momento il Comune può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni progetto unitario approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo.
5. In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi ai Proponenti o loro aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Art. 14

VARIANTI AL PUC

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche al progetto unitario nei seguenti casi:

- a. Il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza;
- b. La variazione del numero delle unità immobiliari e del dimensionamento dei singoli alloggi se nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 11 delle N.T.A.
- c. L'assetto tipologico-architettonico degli edifici.

così come indicati dalle N.T.A. del progetto unitario stesso, che si allegano al presente atto sub "A".

2. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente costituiscono condizione per una richiesta di variante al progetto unitario convenzionato tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.

Si fa presente inoltre che qualsiasi modifica alla presente convenzione costituisce condizione per una richiesta di variante al PUC, salvo quanto disciplinato all'art. 7 comma 4.

Art. 15

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il PUC è composto da:

2. Il PUC è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed i Proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, ad eccezione delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.), in quanto atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione del progetto unitario stesso e depositati in originale agli atti del Comune, e individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 16

TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, i Proponenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

2. I Proponenti ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 17

FORO COMPETENTE

1. Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione e alla esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, è competente il Foro di Firenze.

Art. 18

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I Proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Regolamento urbanistico comunale.

4. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Proponenti o loro aventi causa.

Io sottoscritto Notaio, a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano pertanto in ogni sua parte, (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cognitivi alle parti, ho ommesso la lettura), sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

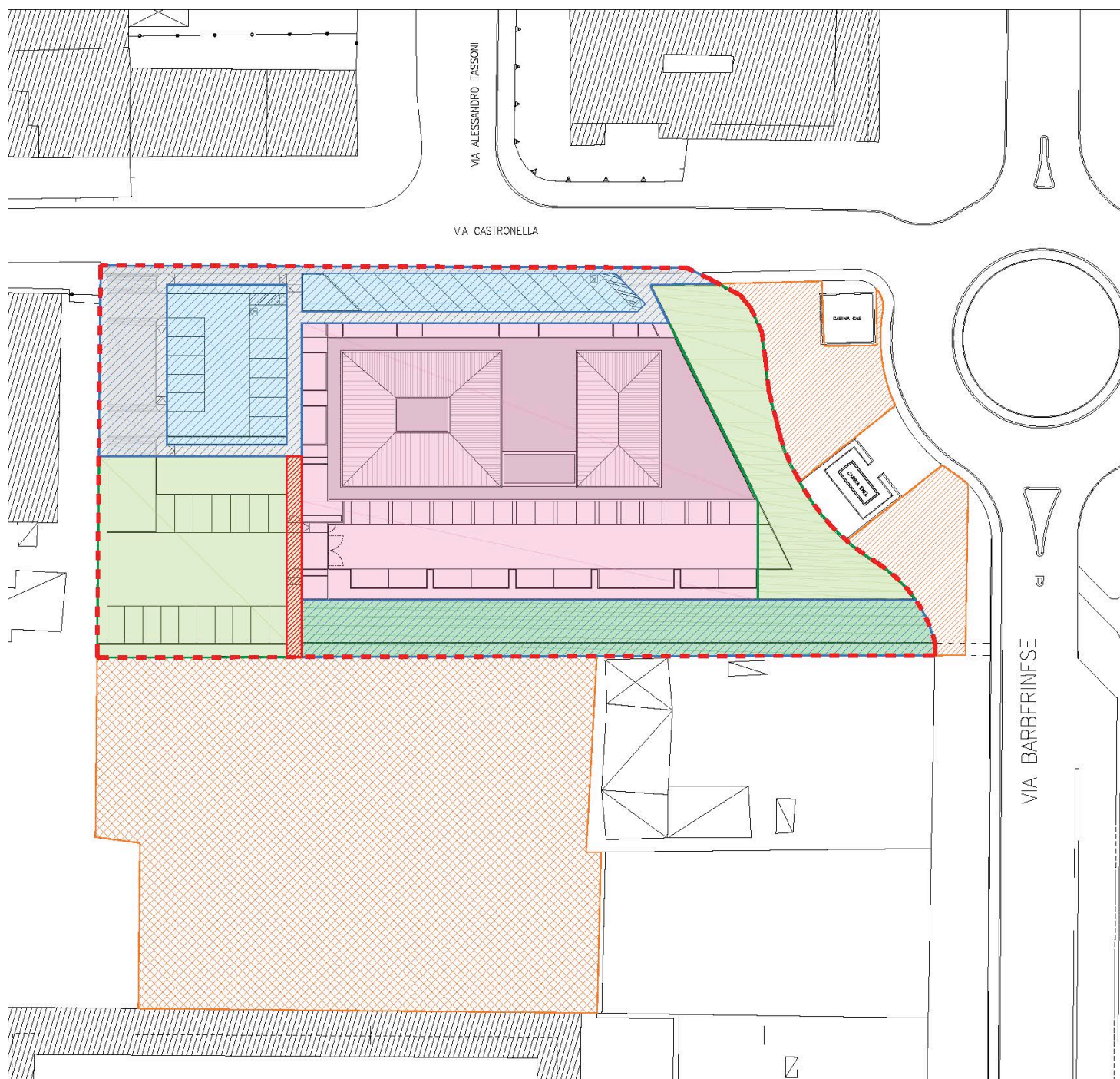
Letto, confermato, sottoscritto.

IL RAPPRESENTANTE IL/I PROPONENTE/I
DEL COMUNE

IL NOTAIO

ALLEGATO "..."

Aree da cedere al Comune e concessione di passaggio pubblico



LEGENDA



perimetro PUC



Lotto edificabile 2.108,69 mq



verde privato

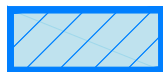


Aree da cedere al Comune = 1.679,71 mq

di cui:



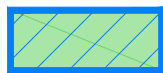
Viabilità (nuova sede stradale e marciapiedi) = 487,63 mq



Parcheggi pubblici di progetto = 567,41 mq

Parcheggi pubblici richiesti ai sensi dell'art. 138 comma 8 lett.a delle NTA del RU vigente (mq 10 per ogni 33 mq di Sul edificabile residenziale) = 241,31 mq

Parcheggi pubblici richiesti ai sensi del DM 1444/1968 art.5 (ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi) = 318,95 mq



Verde Pubblico di progetto = 624,67 mq

Verde pubblico richiesti ai sensi del DM 1444/1968 art.3
(mq 9 per ogni abitante insediato) = 288,00 mq

Verde pubblico richiesti ai sensi del DM 1444/1968 art.5 (ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi) = 318,95 mq



Aree esterne al PUC da cedere al Comune :



Area per realizzazione di verde pubblico = 3.108,92 mq



Area per realizzazione verde di rispetto = 502,87 mq



Percorso pedonale oggetto di concessione di pubblico passaggio