

# **Piano Complesso di Intervento PCI 3 “La Villa”**

**Atto coordinato della convenzione stipulata in  
data 23/05/2013**

**tra Comune e le società Il Tabernacolo  
Costruzioni Generali srl, Casini Futura srl,  
Paolo e Roberto Lottini srl, e F.lli Lottini snc**

Testo coordinato con:

- convenzione stipulata il 23/05/2013 rogito notaio De Luca in Prato, registrata a Prato il 13/06/2013 al n. 5973/IT, trascritta a Firenze il 13/06/2013 al n.1692/11658
- modificata con deliberazione C.C. n. 50 del 10/04/2014 – atto modificativo stipulato in data 12/06/2014 rep. 156826 rogito Notaio De Luca in Prato, registrato in Prato il 24/06/2014 al n. 6015 e trascritto a Firenze il 25/06/2014 al n. 10202;
- modificata con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo stipulato in data 04/10/2016 rep. 157974 rogito Notaio De Luca in Prato, registrato in Prato il 14/10/2016 al n. 11318 e trascritto a Firenze il 14/10/2016 al n. 25622.

## CONVENZIONE

CONVENZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI COSTRUZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI NELL'AMBITO DELL'ATTUAZIONE DI PIANO COMPLESSO DI INTERVENTO (P.C.I. 3 LA VILLA) AI SENSI DEGLI ARTT. 56 E 57 L.R.T. N. 1/2005 ED ARTT. 15 E 133 BIS R.U.C. VIGENTE

Data dell'autentica notarile.

Con la presente scrittura privata, redatta in unico originale, destinata per volontà delle parti, a rimanere permanentemente depositata, per chiunque vi abbia interesse, presso l'archivio del Notaio Francesco De Luca, i sottoscritti:

da una parte:

- FELICE PIETRO PASQUALE, nato a Celenza Sul Trigno il 5 gennaio 1951, il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma in rappresentanza del "COMUNE DI CAMPI BISENZIO" (Palazzo Comunale Piazza Dante n. 36) presso cui è domiciliato per la carica, codice fiscale 80016750483, nella sua qualità di Dirigente del Settore "Gestione del Territorio" a quanto appresso autorizzato in forza dell'art. 54 dello statuto comunale nonché da: decreto sindacale n. 2 del 1 febbraio 2013 che in copia certificata conforme all'originale, in data odierna, si allega al presente atto sotto la lettera "A"; delibera del Consiglio Comunale n. 64 dell'11 aprile 2013 divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Dlgs n. 267/2000, che in copia certificata conforme all'originale, in data odierna, si allega al presente sotto la lettera "B"; determinazione n. 34, in data odierna, che in copia certificata conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C"; in appresso indicato anche solamente "Comune";

e dall'altra:

- POLI ALFIERO, nato a Campi Bisenzio (FI) il giorno 9 settembre 1942;

- ZANFRANCESCHI LORIS, nato a Montale (PT) il giorno 18 giugno 1949;

i quali intervengono al presente atto non in nome proprio ma nella loro qualità di coamministratori in carica e come tali nella rappresentanza organica della società "IL TABERNACOLO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L." con sede in Campi Bisenzio, Via San Quirico n. 290, ove domiciliano per la carica, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle imprese di Firenze n. 05974500489 capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato, muniti dei più ampi poteri di firma per la stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale;

- CECCHI GIAN FRANCO, nato a Firenze (FI) il giorno 22 aprile 1965 e residente a Prato Via Nuti n. 81, il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma quale speciale procuratore della società "CASINI FUTURA S.r.l." con sede in Prato Viale Vittorio Veneto n. 80, ove domiciliano per la carica, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila/00) interamente versato, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Prato numero 02140010972, munito dei più ampi poteri di firma per la stipula del presente atto in forza procura speciale autenticata dal Notaio Francesco De Luca di Prato in data 22 maggio 2013 rep. n. 156109 che in originale al presente si allega sotto la lettera "D";

- LOTTINI ROBERTO, nato a Firenze (FI) il giorno 11 aprile 1938, il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e consigliere e come tale nella rappresentanza organica della società "PAOLO E ROBERTO LOTTINI S.r.l." con sede in Firenze Via Scialoia n. 49, ove domicilia per la carica, capitale sociale Euro 90.000,00 (novantamila/00) interamente versato, codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al registro delle imprese di Firenze numero 05903160488, munito dei più ampi poteri di firma per la stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale nonché di delibera di nomina del giorno 11 novembre 2008;

- LOTTINI PAOLO, nato a Firenze (FI) il giorno 4 luglio 1940, il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma quale socio e legale rappresentante della società "FRATELLI LOTTINI - S.N.C." con sede in Firenze Via Scialoia n. 49, ove domicilia per la carica, codice fiscale, partita

IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze numero 01082600485, munito dei più ampi poteri di firma per la stipula del presente atto in forza dei vigenti patti sociali; tutte le suddette società in appresso saranno indicate anche come “Società”.

#### Premesso

1) che le società “IL TABERNACOLO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.” per la quota di 62.763/100000 (sessantaduemilasettecentosessantatré centomillesimi), “CASINI FUTURA S.r.l.” per la quota di 17.864/100000 (diciassettemilaottocentosessantaquattro centomillesimi), “PAOLO E ROBERTO LOTTINI S.R.L.” per la quota di 15.991/100000 (quindicimilanovecentonovantuno centomillesimi) e “FRATELLI LOTTINI – S.N.C.” per la quota di 3382/100000 (tremilatrecentottantadue centomillesimi) sono comproprietarie di alcuni appezzamenti di terreno ubicati in Comune di Campi Bisenzio individuate catastalmente

- - nel foglio di mappa 6 particelle:

- \* 1468 seminativo arborato, classe 1, mq. 541 con R.D. Euro 3,63 e R.A. 1,54;
- \* 1460 seminativo arborato, classe 1, mq. 196 con R.D. Euro 1,32 e R.A. 0,56;
- \* 1448 seminativo arborato, classe 1, mq. 485 con R.D. Euro 3,01 e R.A. 1,50;
- \* 1458 seminativo arborato, classe 1, mq. 962 con R.D. Euro 6,46 e R.A. 2,73;
- \* 1449 seminativo arborato, classe 1, mq. 11.030 con R.D. Euro 74,05 e R.A. 31,33;
- \* 1459 seminativo arborato, classe 1, mq. 422 con R.D. Euro 2,83 e R.A. 1,20;
- \* 1451 seminativo arborato, classe 1, mq. 8.322 con R.D. Euro 55,87 e R.A. 23,64;
- \* 1452 seminativo arborato, classe 1, mq. 2.532 con R.D. Euro 17,00 e R.A. 7,19;
- \* 1453 seminativo arborato, classe 1, mq. 402 con R.D. Euro 2,70 e R.A. 1,14;
- \* 1454 seminativo arborato, classe 1, mq. 2.827 con R.D. Euro 18,98 e R.A. 8,03;
- \* 1475 seminativo arborato, classe 1, mq. 136 con R.D. Euro 0,91 e R.A. 0,39;
- \* 1461 seminativo arborato, classe 1, mq. 115 con R.D. Euro 0,77 e R.A. 0,33;
- \* 1473 seminativo arborato, classe 1, mq. 1.540 con R.D. Euro 10,34 e R.A. 4,37;
- \* 1472 seminativo arborato, classe 1, mq. 385 con R.D. Euro 2,58 e R.A. 1,09;
- \* 1463 seminativo arborato, classe 1, mq. 14 con R.D. Euro 0,09 e R.A. 0,04;
- \* 1429 seminativo arborato, classe 1, mq. 1.114 con R.D. Euro 7,48 e R.A. 3,16;
- \* 1430 seminativo arborato, classe 1, mq. 266 con R.D. Euro 1,79 e R.A. 0,76;
- \* 1441 seminativo arborato, classe 1, mq. 219 con R.D. Euro 1,47 e R.A. 0,62;
- \* 1442 seminativo arborato, classe 1, mq. 3.641 con R.D. Euro 24,45 e R.A. 10,34;
- \* 1443 seminativo arborato, classe 1, mq. 303 con R.D. Euro 2,03 e R.A. 0,86;
- \* 1483 seminativo arborato, classe 1, mq. 175 con R.D. Euro 1,17 e R.A. 0,50;
- \* 1484 seminativo arborato, classe 1, mq. 46 con R.D. Euro 0,31 e R.A. 0,13;
- \* 1477 seminativo arborato, classe 1, mq. 448 con R.D. Euro 3,01 e R.A. 1,27;
- \* 1480 seminativo arborato, classe 1, mq. 82 con R.D. Euro 0,55 e R.A. 0,23;
- \* 1481 seminativo arborato, classe 1, mq. 20 con R.D. Euro 0,13 e R.A. 0,06;
- \* 1433 seminativo arborato, classe 1, mq. 42 con R.D. Euro 0,28 e R.A. 0,12;
- \* 1486 seminativo arborato, classe 1, mq. 234 con R.D. Euro 1,57 e R.A. 0,66;
- \* 1488 seminativo arborato, classe 1, mq. 2.993 con R.D. Euro 20,09 e R.A. 8,50;
- \* 1159 seminativo arborato, classe 1, mq. 1.954 con R.D. Euro 13,12 e R.A. 5,55;
- \* 1434 seminativo arborato, classe 1, mq. 6.843 con R.D. Euro 45,94 e R.A. 19,44;
- \* 1435 seminativo arborato, classe 1, mq. 857 con R.D. Euro 5,75 e R.A. 2,43;
- \* 1436 seminativo arborato, classe 1, mq. 772 con R.D. Euro 5,18 e R.A. 2,19;
- \* 1437 seminativo arborato, classe 1, mq. 308 con R.D. Euro 2,07 e R.A. 0,87;
- \* 1438 seminativo arborato, classe 1, mq. 166 con R.D. Euro 1,11 e R.A. 0,47;
- \* 1439 seminativo arborato, classe 1, mq. 34 con R.D. Euro 0,23 e R.A. 0,10;<sup>1</sup>
- \* 1440 seminativo arborato, classe 1, mq. 24 con R.D. Euro 0,16 e R.A. 0,07;
- \* 1393 seminativo arborato, classe 1, mq. 27 con R.D. Euro 0,17 e R.A. 0,08;

- - nel foglio di mappa 5 particelle:

---

<sup>1</sup> Corretto d'ufficio per errore materiale

\* 880 seminativo arborato, classe 1, mq. 2.343 con R.D. Euro 15,73 e R.A. 6,66;

\* 881 seminativo arborato, classe 1, mq. 366 con R.D. Euro 2,46 e R.A. 1,04.

Viene precisato tra le parti:

\* che le particelle 1468, 1460, 1448, 1458, 1449, 1459, 1451, 1452, 1453, 1454, 1475, 1461, 1473, 1472 e 1463 sono derivate dalle particelle originarie 1392, 1394 e 1399 giusta il Tipo di Frazionamento del 14 febbraio 2013 protocollo FI0052320;

\* che le particelle 1429 e 1430 sono derivate dalla particella originaria 133 giusta il Tipo di Frazionamento del 12 febbraio 2013 protocollo FI0050599;

\* che le particelle 1441, 1442 e 1443 sono derivate dalle particelle originarie 1378 e 1380 giusta il Tipo di Frazionamento del 13 febbraio 2013 protocollo FI0051554;

\* che le particelle 1483 e 1484 sono derivate dalla particella originaria 1163 giusta il Tipo di Frazionamento del 18 febbraio 2013 protocollo FI0054033;

\* che le particelle 1477, 1480 e 1481, sono derivate dalla particella originaria 134 giusta il Tipo di Frazionamento del 18 febbraio 2013 protocollo FI0054030;

\* che la particella 1433 è derivata dalla particella originaria 210 giusta il Tipo di Frazionamento del 12 febbraio 2013 protocollo FI0050600;

\* che le particelle 1488 e 1486 sono derivate dalle particelle originarie 1431 e 1432 (entrambe derivate dall'originaria particella 210 giusta il succitato frazionamento) giusta il Tipo di Frazionamento del 20 febbraio 2013 protocollo FI0055793;

\* che le particelle 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439 e 1440 sono derivate dalla particella originaria 1157 giusta il Tipo di Frazionamento del 12 febbraio 2013 protocollo FI0050601;

\* che le particelle 880 e 881 del foglio di mappa 5 sono derivate dalla particella originaria 50 giusta il Tipo di Frazionamento del 18 febbraio 2013 protocollo FI0054034;

5) che dette particelle di terreno sono pervenute alle suddette società:

a) quanto alla società "IL TABERNAICOLO COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.":

\* parte in forza di atto di Compravendita e Permuta ai miei rogiti in data 3 marzo 2011 repertorio n. 154245/21774, registrato a Prato il 15 marzo 2011 al n. 3444 e trascritto a Firenze il 16 marzo 2011 ai nn. 6051 e 6052 di reg. part. e successivo atto di rinuncia alla condizione sospensiva ai miei rogiti in data 21 dicembre 2012 repertorio n. 155765/22714, registrato a Prato il 14 gennaio 2013 al n. 545 ed annotato il 18 gennaio 2013 ai nn. 255 e 256 di reg. part.;

\* parte in forza di atti di Compravendita e Permuta ai miei rogiti in data 26 febbraio 2013 repertorio n. 155885/22799, registrato a Prato il 22 marzo 2013 al n. 3010 e trascritto a Firenze il 22 marzo 2013 al n. 6146 di reg. part.;

b) quanto alla società "CASINI FUTURA S.r.l." in forza di atto di compravendita ai miei rogiti in data 26 febbraio 2013 repertorio n. 155886/22800 registrato a Prato il 22 marzo 2013 al n. 3014 e trascritto a Firenze il 25 marzo 2013 al n. 6224 di reg. part.

c) quanto alle società "PAOLO E ROBERTO LOTTINI S.r.l." e "FRATELLI LOTTINI – S.N.C." in forza di atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Gunnella di Firenze repertorio n. 42896/20592, registrato a Firenze il 22 marzo 2013 al n. 5197 e trascritto a Firenze il 22 marzo 2013 ai nn. 6147/6148 e 6149 di reg. part.;

6) che dette società hanno quindi la disponibilità della quasi totalità dei terreni ricadenti nel P.C.I. 3 del Comune di Campi Bisenzio come precisato in appresso;

7) che gli ulteriori terreni, aventi un'estensione complessiva di circa mq. 45 (quarantacinque), che vanno a comporre il P.C.I. 3 appartengono al Comune di Campi Bisenzio e, secondo gli elaborati di progetto di cui in appresso, costituiranno area di sedime di opere pubbliche che le Società dovranno cedere gratuitamente al Comune medesimo;

8) che con deliberazione del Consiglio Comunale di Campi Bisenzio n. 118 del 13 ottobre 2008, pubblicata sul BURT n. 50 del 26 novembre 2008, è stata approvata la variante al R.U.C. di allineamento al P.S.;

9) che con tale delibera le destinazioni urbanistiche dei terreni come sopra catastalmente individuati, sono state definite con la qualificazione di P.C.I. 3, denominazione della quale quindi si

farà d'ora in poi menzione nella presente convenzione e, quindi, assoggettate a Piano Complesso di intervento ex artt. 56 e 57 L.R.T. n. 1/2005 ed artt. 15 e 133 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico Comunale,

10) che il presente atto di convenzione sostituisce integralmente ogni altra pattuizione tra le parti, e loro danti causa, con riferimento alle aree qui disciplinate;

11) che visti

\* il D.P.R. n. 380/2001 ed in particolare l'art. 12 e l'art. 16;

\* la L.R. 3 gennaio 2005 n. 1;

\* il D.M. n. 1404/1968 e n. 1444/1968;

\* il vigente R.U.C, approvato con Delibera C.C. n. 118 del 13 ottobre 2008;

\* la Valutazione Integrata discussa in Consiglio Comunale il 22 giugno 2010;

12) che la definizione dell'area come ambito territoriale di un Piano Complesso di Intervento, comporta che quest'ultimo possa essere approvato o con le forme proprie del R.U.C. ovvero con le forme di un piano attuativo a seconda che abbia i connotati sostanziali, e cioè il livello di dettaglio, dell'uno o dell'altro, nella seconda ipotesi raccogliendosi in un unico provvedimento la conclusione della procedura di approvazione del piano complesso di intervento nelle forme proprie del R.U.C. ed anche quella del piano attuativo;

13) che nel caso di specie con la suddetta delibera n. 64 del 11 aprile 2013 il Consiglio comunale ha rinvenuto negli elaborati allegati alla convenzione un livello di dettaglio progettuale idoneo ed adeguato ad un piano attuativo, cosicché la relativa delibera di approvazione ha implicato, contestualmente, approvazione dell'uno e dell'altro strumento, e pertanto le successive attuazioni urbanizzatorie ed edificatorie potranno aver luogo con singoli permessi di costruire.

Verificato che l'intervento delineato dagli elaborati di progetto di cui in appresso costituisce una modifica riduttiva rispetto all'intervento che è stato oggetto di valutazione integrata, cosicché è esclusa sia la necessità di ripetere la valutazione medesima, sia la necessità di procedere a VAS.

Ciò premesso e confermato si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 - PREMESSE**

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

2. Parimenti costituiscono parte integrante gli elaborati di progetto e le relazioni che compongono il P.C.I. 3 anche se non materialmente allegate al presente atto e più esattamente:

Tav. n. 1 Estratto di Ruc Catastale – Fotogrammetrico;

Tav. n. 2 Rilievo strumentale dell'area;

Tav. n. 3 Sovrapposizione Catasto RUC - Tabella proprietà;

Tav. n. 4 Documentazione fotografica dell'area;

Tav. n. 5 Planimetria generale con dati urbanistici;

Tav. n. 6 Planimetria generale con verifica degli standard – verde e parcheggio;

Tav. n. 7 Planimetria generale con lotti di intervento e tabella;

Tav. n. 8 Rendering;

Tav. n. 9 Tipi Edilizi;

Tav. n. 10 Planimetria generale con verifica aree a parcheggio privato nei lotti di intervento;

Tav. n. 11 Planimetria generale con verifica permeabilità nei lotti di intervento;

Tav. n. 12 Planimetria generale con indicazione delle essenze e verifica del numero delle alberature;

Tav. n. 13 Planimetria generale con sezioni tipo stradali e sezione canale di laminazione;

Tav. n. 14 Schema delle reti di adduzione;

Tav. n. 15 Aree da cedere al Comune;

R1 Relazione generale sull'intervento;

R2 Relazione tecnica opera pubblica;

R3 Relazione sulla sistemazione a verde;

R4 Relazione idraulica;

R5 Relazione geologica;

E1 Certificazione ambientale – B.A.L.;

E2 Computo metrico estimativo;  
E3 pareri enti erogatori;  
E4 N.T.A.;  
E5 Schema di Convenzione.

3. Costituiscono, infine, parte integrante del presente atto - e sono ad esso materialmente allegare per consentire una lettura sinottica dell'articolato e delle Tavole che lo integrano - le seguenti Tavole:

Tav. A opere di urbanizzazione interne al comparto;  
Tav. B opere di mitigazione del rischio idraulico;  
Tav. C opere di urbanizzazione esterne al comparto;  
Tav. D aree oggetto di cessione gratuita, tal quali;  
Tav. E edificazioni di interesse privato (si precisa che la grafica ha mero valore indicativo).

## **ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del P.C.I. 3 nel Comune di Campi Bisenzio, compresa in tale attuazione, salvo quanto meglio di seguito specificato:

- a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte della Società delle opere di urbanizzazione interne al comparto del P.C.I. 3 di cui alla Tav. A;
- b) l'esecuzione diretta da parte della Società delle opere di mitigazione del rischio idraulico di cui alla Tav. B;
- c) l'esecuzione diretta da parte delle Società delle opere di urbanizzazione esterne al comparto del P.C.I. 3 di cui alla Tav. C;
- d) l'esecuzione diretta da parte delle Società delle opere pubbliche di collegamento alle reti esistenti;
- e) la cessione gratuita da parte delle Società al Comune di Campi Bisenzio delle aree tal quali specificate nella Tav. D;
- f) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato di cui alla Tav. E; il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previste in appresso.

2. Le parti convengono che, oltre alla presente Convenzione, degli elaborati elencati al precedente Art. 1, hanno carattere prescrittivo ed inderogabile (salva apposita variante normativa) esclusivamente le tavole:

- Tav 6 Planimetria generale con verifica standard (verde e parcheggio);
- Tav 7 Planimetria generale con lotti di intervento e tabella;
- Tav 15 Aree da cedere al Comune;
- E4 Norme tecniche di attuazione.

3. Salvo quanto specificato all'art. 3, comma 4, agli altri elaborati viene consensualmente attribuito carattere indicativo e dimostrativo, cosicché la loro eventuale modifica (che sia contenuta entro le regole e nel rispetto degli elaborati prescrittivi) non implicherà la necessità di modifica della presente convenzione e delle previsioni urbanistiche ad essa presupposte, ma opererà soltanto nel senso di condurre ad eventuali modifiche dei permessi di costruire, alla grafica contenuta nella Tav. E viene attribuito valore meramente indicativo.

4. L'approvazione del Piano Complesso di Intervento, se ed in quanto occorra, ha valore di variante al R.U.C.

## **ART. 3- OPERE<sup>2</sup> DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO**

1. Le società si impegnano a progettare e realizzare a propria totale cura e spese le opere di urbanizzazione interne al comparto PC3 articolandole per stralci funzionali, così come previsto dal settimo comma dell'art. 28. L. 1150/42 (modificato dalla L. 164/2014), ed adeguandole alle tre Unità Minime di Intervento (UMI), individuate rispettivamente: giallo (UMI1) verde (UMI2) e rosa

---

<sup>2</sup> errore materiale corretto d'ufficio conformemente allo schema di convenzione approvato con deliberazione C.C. 64/2013.

(UMI3) nell'allegato A, composto di 3 pagine, previa sottoscrizione dei componenti e di me Notaio. Tali UMI devono considerarsi come autonome e separate l'una dall'altra sotto ogni profilo, quali ad esempio: garanzie, rilascio dei permessi a costruire, realizzazione, collaudi delle opere e relative cessioni al Comune, e ciò con particolare riferimento all'art. 10, all'art. 13, all'art. 14, all'art. 17, all'art. 18 e all'art. 21 della presente Convenzione.<sup>3</sup>

2. Entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del loro collaudo, tali opere saranno cedute gratuitamente al Comune, insieme alle aree di loro pertinenza.

3. Le parti si danno concordemente atto che l'area di circa mq. 45 (quarantacinque) proprietà del Comune sulla quale ricadranno alcune delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, con la stipula del presente atto viene, dal Comune medesimo, messa gratuitamente a disposizione delle Società, le quali la restituiranno al Comune insieme all'opera su di essa insistente.

4. Le parti si danno, altresì, concordemente atto che il tracciato della pista ciclabile indicato nella Tav. A è meramente indicativo, cosicché la sua eventuale modifica (anche con riduzione di lunghezza) non implicherà la necessità di modifica della presente convenzione, né delle previsioni urbanistiche ad essa presupposte, ma opererà soltanto in sede di rilascio dei permessi di costruire; resta peraltro fermo l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree su cui insiste l'attuale tracciato della pista ciclabile, anche nell'ipotesi di modifica del tracciato medesimo.

#### **ART. 4 - OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

1. Le società, in persona dei rispettivi legali rappresentanti,<sup>4</sup> a propria totale cura e spese, si impegnano a realizzare le opere di mitigazione del rischio idraulico raffigurate nella Tav. B secondo il progetto esecutivo che verrà fornito dal Comune.

2. Le parti constatano che le opere di mitigazione del rischio idraulico si collocano in parte preponderante all'esterno del comparto e per parte minoritaria all'interno del medesimo; concordano pertanto che le opere di mitigazione del rischio idraulico seguono per intero la disciplina delle opere esterne al comparto.

3. Le parti si danno concordemente atto che un eventuale spostamento (totale o parziale) della parte dell'opera di mitigazione idraulica che oggi è previsto all'interno del Comparto, per portarlo sul lato esterno del "Braccio Nord" della Circonvallazione - ove sia concordato con tutti gli Enti competenti - non implicherà necessità di modifica della presente convenzione.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO**

1. Le società in persona dei rispettivi legali rappresentanti,<sup>5</sup> a propria totale cura e spese, si impegnano e realizzare le opere di urbanizzazione esterne al comparto del P.C.I. 3, che sono indicate nella Tav. C e che consistono:

- a) nel c.d. "braccio Nord della Circonvallazione", perimetrato in azzurro nella Tav. C;
- b) nel c.d. "braccio Sud della Circonvallazione", perimetrato in rosso nella Tav. C;
- c) nelle opere di mitigazione del rischio idraulico che sono perimetrato in blu nella Tav. C;
- d) nella ri-sistemazione ed adeguamento della strada esistente lungo il campo sportivo, proveniente da Via del Tabernacolo, perimetrata in verde nella Tav. C.

2. Quanto alle opere di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1, le parti si danno concordemente atto che:

- la Giunta Comunale, con Delibera n. 90 del 6 aprile 2012 ha approvato il progetto preliminare elaborato dall'Ing. Paolo Leggeri;

---

<sup>3</sup> Comma sostituito con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016. Precedentemente così recitava: "Le Società rispettivamente in persona come sopra, si impegnano a progettare e realizzare, a propria totale cura e spese, le opere di urbanizzazione interne al comparto del P.C.I. 3 che sono indicate nella Tav. A".

<sup>4</sup> Errore materiale corretto d'ufficio (già "rappresentati").

<sup>5</sup> Errore materiale corretto d'ufficio (già "rappresentati").

- con nota a protocollo n. 60.606.2012 del 10 ottobre 2012 il Sindaco del Comune di Campi Bisenzio ha invitato l'Ing. Leggeri a sviluppare il progetto definitivo tenendo conto delle seguenti esigenze:

- a) eliminare il sottopasso pedonale e prevedere un semaforo a chiamata;
- b) ridurre il tratto di pista ciclabile fino all'intersezione della stessa con quella che sarà realizzata a carico dei privati nell'ambito del P.C.I. 3;
- c) ridurre la spesa per alberi e arbusti da Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00);

Le Società, in persona dei rispettivi legali rappresentanti,<sup>6</sup> si impegnano a realizzare le opere cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1 per come esse risulteranno dal progetto definitivo che dovrà adeguarsi alle indicazioni impartite dal Sindaco al progettista con la ricordata nota 60.606.2012 del 10 ottobre 2012.

3. Quanto all'opera di cui alla lettera d) del precedente comma 1, le parti si danno concordemente atto che essa costituisce una mera estensione della viabilità mediana interna al comparto e stabiliscono pertanto che tale opera sia disciplinata dalle norme qui dettate per le opere interne al comparto; inoltre, con la stipula del presente atto, l'area di sedime di tale opera viene messa gratuitamente a disposizione delle Società, le quali la restituiranno al Comune insieme all'opera su di essa esistente.

4. Entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del relativo collaudo, ciascuna delle opere sarà ceduta gratuitamente al Comune. Insieme con la cessione dell'opera di cui alla lettera c) del precedente comma 1, le Società cederanno gratuitamente al Comune anche l'area di sedime di quella porzione dell'opera che ricadrà all'interno del comparto; insieme con la cessione dell'opera di cui alla lettera d), le Società restituiranno al Comune la relativa area di sedime.

#### **ART. 6 - 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 senza nulla pretendere dalla Amministrazione Comunale e secondo le prescrizioni e condizioni delle aziende erogatrici dei servizi.

#### **ART. 7 - ALTRI OBBLIGHI DELLA SOCIETA'**

1. Le società, in persona dei rispettivi legali rappresentanti, si obbligano altresì, nei confronti del Comune a:

- a) cedere gratuitamente al Comune entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione, le aree raffigurate nella Tav. D, nello stato in cui esse attualmente si trovano;
- b) effettuare, a propria cura e spese, una volta ultimate le opere di urbanizzazione interne al comparto o stralci funzionali di esse come specificato,<sup>7</sup> il frazionamento catastale ai fini della loro precisa individuazione e cessione a favore del Comune di Campi Bisenzio che ne garantirà l'uso pubblico perenne;
- c) cedere gratuitamente al Comune, entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del relativo collaudo, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e le relative aree di pertinenza; si precisa che resta fermo l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree su cui insiste l'attuale tracciato della pista ciclabile, anche nell'ipotesi di modifica del tracciato medesimo;
- d) cedere gratuitamente al Comune, entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del relativo collaudo, ciascuna delle opere di cui all'art. 5; si precisa che unitamente alla cessione dell'opera di cui alla lettera c) di tale art. 5 dovrà essere ceduta al Comune anche l'area di sedime di quella porzione dell'opera che ricadrà all'interno del comparto e che unitamente alla cessione dell'opera di cui alla lettera d) dell'art. 5 dovrà essere restituita al Comune la relativa area di sedime;

<sup>6</sup> Errore materiale corretto d'ufficio (già "rappresentati").

<sup>7</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 all'art. 7, 1 comma, lettera b) si eliminano le parole "in prosieguo" dopo "come specificato".



f) effettuare la manutenzione delle aree a verde pubblico colorate in verde nella Tav. A per un periodo di 36 (trentasei) mesi dalla loro cessione al Comune di Campi Bisenzio.

## **ART. 8 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E REGIME DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Le parti si danno reciprocamente atto che l'importo degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione dell'intero intervento sono inferiori alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 163/2006, aggirandosi - secondo un calcolo approssimativo - attorno all'importo di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila/00).

2. Le parti si danno, altresì, reciprocamente atto che, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto, è prevista una spesa a carico della Società che supera l'importo di cui al comma che precede; le parti concordano, quindi, che la realizzazione dell'intervento avverrà scomputando integralmente gli oneri di urbanizzazione.

3. Al momento del rilascio dei permessi di costruire, dunque, le Società dovranno pagare unicamente il contributo del costo di costruzione ove dovuto e provvedere a quanto previsto dall'art. 13 comma 3.<sup>8</sup>

4. Le parti si danno concordemente atto che tutte le opere di urbanizzazione, sia interne che esterne al comparto, così come le opere di mitigazione del rischio idraulico, saranno realizzate direttamente dalle Società, a propria cura e spese, al di fuori dell'ambito di applicabilità del D.Lgs. 163/2006, giacché:

- le opere a scomputo degli oneri saranno "sotto soglia", con applicazione dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 380/2001;

- le restanti opere, non essendo a scomputo, non implicheranno esborsi di denaro pubblico, nemmeno in via indiretta.

5. Le parti concordano che qualora in esito all'approvazione dei progetti definitivo e/o esecutivo - in cui dovranno essere recepite le indicazioni impartite al progettista con nota del Sindaco a protocollo 60.606.2012 del 10 ottobre 2012 - il costo delle opere di cui alle lettere a) e b) dell'art. 5 dovesse risultare superiore a quello previsto nel progetto preliminare approvato dalla Giunta comunale con Delibera n. 90 del 6 aprile 2012, le Società avranno diritto a rinegoziare con il Comune i contenuti della presente Convenzione.

6. Nel caso di fatti impreveduti ed imprevedibili (quali, a titolo di esempio: sorpresa geologica, rinvenimenti archeologici, inquinamenti o ordigni che impongano bonifiche, etc.) che comportino un aumento delle spese necessarie all'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui alle lettere a), b) e c), dell'art. 5, di modo che queste risultino superiori al costo previsto nel computo metrico estimativo di corredo ai progetti finali che saranno approvati dal Comune, le Società avranno<sup>9</sup> diritto a rinegoziare con il Comune i contenuti di presente Convenzione.

## **ART. 9 - EDIFICAZIONI DI INTERESSE PRIVATO**

1. Le Società potranno realizzare interventi edilizi nella misura massima di 35.000 (trentacinquemila) mc. di volumetria privata ad uso residenziale di 20.000 (ventimila) mc. di volumetria privata ad altri usi.

2. Le volumetrie ad uso residenziale e non previste dall'art. 133 Bis del RUC potranno essere attuate per stralci funzionali così come individuati e distinti nelle tre Unità Minime di Intervento – UMI – nella Tavola A allegata alla presente convenzione e precisamente UMI1 in giallo, UMI2 in verde ed UMI3 in rosa, con la precisazione che tale elaborato grafico ha valore meramente

---

<sup>8</sup> Comma sostituito con atto modificativo stipulato in data 12/06/2014 rep. 156826 - art. 2 lettera A). Precedentemente così recitava: "Al momento del rilascio dei permessi di costruire, dunque, le Società dovranno pagare unicamente il contributo del costo di costruzione, ove dovuto".

<sup>9</sup> Errore materiale corretto d'ufficio (già "avrà").

indicativo, vincolanti essendo per contro solo quelle previsioni contenute nelle NTA che riguardano volumi, altezze massime, distanze dai confini e superficie massima coperta.<sup>10</sup>

3. Ogni singola UMI potrà essere realizzata sotto ogni profilo in modo autonomo e separato rispetto alle altre, sia per quanto riguarda la progettazione, il rilascio dei permessi a costruire, le garanzie, l'edificazione, i collaudi delle opere di urbanizzazione ivi previste che dovranno poi essere cedute al Comune ai sensi dell'art. 3 della presente Convenzione, le attestazioni di agibilità, ecc.<sup>11</sup>

4. La volumetria "ad altri usi" sarà destinata, in tutto o in parte, ad uso commerciale che comprenderà anche una Media Struttura di Vendita; viene qui stabilito, quindi, che l'approvazione del Piano Complesso di Intervento costituisce titolo valido e sufficiente al rilascio alle Società, o loro aventi causa, di una autorizzazione all'apertura di una Media Struttura di Vendita da realizzarsi nell'area di cui alla Tav. E - Lotto 9 anche in deroga agli artt. 18 e 10 delle N.T.A. del R.U.C.. Il materiale rilascio dell'autorizzazione all'apertura della Media Struttura di Vendita da parte dei competenti Uffici del Comune di Campi Bisenzio, dovrà intervenire entro i 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del Piano Complesso di Intervento e costituirà atto dovuto.

#### **ART. 10 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO**

1. A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 così come suddivise nelle singole UMI1, UMI2, ed UMI3, risultanti dalla tavola A,<sup>12</sup> nonché dell'opera di cui alla lettera d) dell'art. 5, le Società presteranno adeguata garanzia di importo pari al costo<sup>13</sup> di realizzazione di tali opere, risultante dal progetto che sarà approvato dal Comune, incrementato di un terzo, mediante apposita assicurazione bancaria o assicurativa, con scadenza non inferiore al biennio dalla data del suo rilascio e con previsione di rinnovabilità (nella misura in cui occorra) fino all'approvazione comunale del certificato di collaudo delle opere garantite.

2. La garanzia non può essere estinta se non previa approvazione comunale del collaudo delle opere garantite e di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta delle Società, quando un lotto delle opere sia stato regolarmente eseguito e, sempre previa approvazione del collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

3. In ogni caso, la garanzia resterà vincolata nella misura pari ad Euro 100.000,00 (centomila/00) fino all'avvenuto assolvimento dell'impegno assunto dalle Società ai sensi dell'art. 7, comma 1), lettera f).

4. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, le Società 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 da 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; in ogni caso le Società sono obbligate in solido anche con i propri 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 trascritta sulla garanzia.

---

<sup>10</sup> Comma sostituito con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016. Precedentemente così recitava: "La volumetria "ad uso residenziale" prevista all'art. 133 bis del R.U.C. potrà essere attuata in 8 (otto) lotti, come dalla Tav. E, con la precisazione che tale elaborato grafico ha valore meramente indicativo, vincolanti essendo – per contro - solo quelle previsioni contenute nelle NTA che riguardano volumi, altezze massime, distanze dai confini e superficie massima coperta".

<sup>11</sup> Comma sostituito con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016.. Precedentemente così recitava: "La volumetria "ad altri usi" prevista all'art. 133 bis del R.U.C. sarà collocata nel lotto 9 della Tav. E, con la precisazione che tale elaborato grafico ha valore meramente indicativo".

<sup>12</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 dopo le parole "all'art. 3" si aggiunge: "così come suddivise nelle singole UMI1, UMI2, ed UMI3, risultanti dalla tavola A".

<sup>13</sup> Errore materiale corretto d'ufficio.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni - escluse quelle coperte dalla garanzia di cui al primo comma dell'art. 11 -, connesse all'attuazione della convenzione, da queste richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio sia demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.<sup>14</sup>

7. Il rilascio dei permessi di costruire le opere di cui all'art. 3 così come suddivise nelle singole UMI1, UMI2, ed UMI3, risultanti dalla tavola A e l'opera di cui alla lettera d) dell'art. 5 è subordinato alla previa prestazione della garanzia.<sup>15</sup>

#### **ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO E DELLE OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

1. A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 5, le Società presteranno adeguate garanzie, mediante apposite polizze bancarie o assicurative: secondo quanto previsto nella I parte dell'allegata Tavola B.<sup>16</sup>

2. Salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 12, le garanzie dovranno essere prestate secondo quanto previsto nella I parte dell'allegato Tavola B; gli importi dovranno essere calcolati con riferimento al computo metrico estimativo di corredo al progetto che verrà consegnato dal Comune ed incrementati di un terzo;<sup>17</sup> tuttavia nell'ipotesi di cui al comma 4 dell'art. 15 l'importo della garanzia dovrà essere pari all'importo risultante dal computo metrico di corredo al progetto presentato dalle società ed approvato dal Comune, incrementato di un terzo.

3. La mancata tempestiva prestazione anche di una sola delle garanzie di cui al comma 1 di questo articolo, comporta l'immediato ed automatico divieto, per le Società, di intraprendere e/o continuare la realizzazione delle edificazioni di interesse privato.

4. Ciascuna garanzia non può essere estinta se non previa approvazione comunale del collaudo della relativa opera.

5. Nella ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte ai sensi delle lettere a), b) e c) dell'art. 5, le Società autorizzano il Comune a disporre della relativa garanzia nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

6. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale; in ogni caso le Società sono obbligate in solido anche con i propri 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 trascritta sulla garanzia.

---

<sup>14</sup> Comma sostituito con atto modificativo stipulato in data 12/06/2014 rep. 156826 - art. 2 lettera B). Precedentemente così recitava: *"Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni - escluse quelle coperte dalla garanzia di cui al primo comma dell'art. 11 - a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario, sia ripristinatorio, sia demolitorio, erogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive"*.

<sup>15</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 dopo le parole *"all'art. 3"* si aggiunge: *"così come suddivise nelle singole UMI1, UMI2, ed UMI3, risultanti dalla tavola A"*.

<sup>16</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 si sostituiscono le parole: *" (...) potranno essere prestate tre distinte polizze a garanzia di ciascuna di tali opere ."* con le parole: *" (...) secondo quanto previsto nella I parte dell'allegata Tavola B"*.

<sup>17</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016. si sostituisce il periodo che inizia con: *"Salvo quanto previsto (...)"* fino a: *" (...) incrementato di un terzo (...)"* con il seguente periodo: *"Salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 12, le garanzie dovranno essere prestate secondo quanto previsto nella I parte dell'allegato Tavola B; gli importi dovranno essere calcolati con riferimento al computo metrico estimativo di corredo al progetto che verrà consegnato dal Comune ed incrementati di un terzo; (...)"*.

7. Il ritiro dei permessi di costruire di ciascuna delle opere di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 5 è condizionato alla previa costituzione della relativa garanzia secondo quanto previsto nella I parte dell'allegata Tavola B.<sup>18</sup>

## **ART. 12 - IMPEGNI A CARICO DEL COMUNE**

1. Il Comune, entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del Piano Complesso di Intervento da parte del Consiglio comunale, si impegna a rilasciare alle Società o loro aventi causa, una autorizzazione all'apertura di una nuova Media Struttura di Vendita realizzabile nell'area di cui alla Tav. E – Lotto n. 9.

2. Entro il termine perentorio del 31 marzo 2015 il Comune di Campi Bisenzio si impegna a mettere gratuitamente a disposizione delle Società tutte le aree di proprietà comunale e/o di proprietà di terzi necessarie per la realizzazione delle opere di cui alle lettere a) b) e c) dell'art. 5; entro il medesimo termine perentorio del 31 marzo 2015 il Comune fornirà gratuitamente alle Società anche i progetti esecutivi di tali opere.<sup>19</sup>

3. Purché venga rispettato comunque il termine finale del 31 marzo 2015, il Comune potrà procedere ad una autonoma consegna di aree e progetti per ciascuna delle tre opere di cui al comma 2 di questo articolo, peraltro, nella ipotesi in cui i progetti, e le aree necessari per la realizzazione dell'opera di cui alla lettera c) dell'art. 5 non dovessero essere i primi ad essere messi a disposizione delle Società i termini di cui ai commi dal 4 ad 8 dell'art. 15 inizieranno a decorrere - a carico delle Società - soltanto a partire dalla messa a loro disposizione di progetti ed aree necessari per la realizzazione dell'opera di cui alla lettera c) dell'art. 5.<sup>20</sup>

4. In ogni caso, il Comune si rende garante del fatto che il completamento globale dell'opera di mitigazione del rischio idraulico avverrà - anche per le parti non di competenza delle società - in tempi coerenti con i tempi di ultimazione dell'UMI,<sup>21</sup> facendosi carico, altrimenti, della realizzazione di idonee soluzioni alternative, anche provvisorie.

## **ART. 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE**

1. Il P.C.I. 3 sarà realizzato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire, anche relativi a ciascun lotto o a ciascun singolo edificio, nonché relativi alle opere di urbanizzazione.

2. Il rilascio dei permessi a costruire relativi alle edificazioni di interesse privato è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 così come suddivise nelle singole UMI1, UMI2, ed UMI3, risultanti dalla tavola A<sup>22</sup> ed alla lettera d) dell'art. 5, secondo quanto meglio specificato all'art. 14.

3. Al momento del rilascio dei permessi di costruire per le edificazioni di interesse privato, qualora le opere di urbanizzazione di cui ai punti a), b) e c) del comma 1 dell'art. 5 non fossero già state

<sup>18</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 si aggiungono, dopo le parole: “... *relativa garanzia.*” le parole: “... *secondo quanto previsto nella I parte dell'allegata Tavola B.*”

<sup>19</sup> Comma sostituito con atto modificativo stipulato in data 12/06/2014 rep. 156826 - art. 2 lettera C). Precedentemente così recitava: “*Entro il termine perentorio del 30 dicembre 2013 il Comune di Campi Bisenzio si impegna a mettere gratuitamente a disposizione delle Società tutte le aree di proprietà comunale e/o di proprietà di terzi necessarie per la realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 5; entro il medesimo termine perentorio del 30 dicembre 2013 il Comune fornirà gratuitamente alle Società anche i progetti esecutivi di tali opere.*”

<sup>20</sup> Comma sostituito con atto modificativo stipulato in data 12/06/2014 rep. 156826 - art. 2 lettera C). Precedentemente così recitava: “*Purché venga rispettato comunque il termine finale del 30 dicembre 2013, il Comune potrà procedere ad una autonoma consegna di aree e progetti per ciascuna delle tre opere di cui al comma 2 di questo articolo; peraltro, nella ipotesi in cui i progetti e le aree necessari per la realizzazione dell'opera di cui alla lettera c) dell'art. 5 non dovessero essere i primi ad essere messi a disposizione delle Società, i termini di cui al comma 2 dell'art. 11 nonché tutti i termini di cui ai commi dal 4 ad 8 dell'art. 15 inizieranno a decorrere - a carico delle Società - soltanto a partire dalla messa a loro disposizione di progetti ed aree necessari per la realizzazione dell'opera di cui alla lettera c) dell'art. 5.*”

<sup>21</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 si sostituisce la frase “*con i tempi di ultimazione del PCI3*” con la frase “*con i tempi di ultimazione dell'UMI1*”.

<sup>22</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 dopo le parole “*all'art. 3*” si aggiunge: “*così come suddivise nelle singole UMI1, UMI2, ed UMI3, risultanti dalla tavola A*”.

realizzate, le Società dovranno pagare il contributo del costo di costruzione e dovranno fornire idonea polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, di importo pari a quello degli oneri di urbanizzazione dovuti per i permessi di costruire di cui si chiede il rilascio avente durata di anni uno, rinnovabile. Detta fideiussione/fideiussioni sarà/saranno svincolata/e dal Comune solo a seguito della presentazione delle garanzie di cui all'art. 11.<sup>23</sup>

#### **ART. 14 - TEMPI DELLE REALIZZAZIONI EDIFICATORIE INTERNE AL COMPARTO**

1. Entro centoventi (120) giorni dalla stipula del presente atto le Società presenteranno al Comune il progetto unitario delle opere di cui all'art. 3 ed alla lettera d) dell'art. 5 ai fini dell'ottenimento del permesso a costruire; il progetto potrà individuare in modo distinto le opere di urbanizzazione funzionali all'agibilità di ciascun lotto o edificio delle edificazioni di interesse privato.

2. Ai fini del rilascio dei permessi a costruire, le Società potranno presentare progetti relativi alle edificazioni di interesse privato solo dopo aver presentato il progetto unitario delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 di questo articolo.

3. Il ritiro del permesso a costruire le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 di questo articolo è subordinato alla presentazione della relativa garanzia<sup>24</sup> così come disciplinata dal precedente art. 10.

4. E' condizione per il ritiro del primo permesso a costruire relativo alle edificazioni di interesse privato il preventivo ritiro del permesso a costruire le relative opere di urbanizzazione<sup>25</sup> di cui al comma 1 di questo articolo.

#### **ART. 15 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO**

1. [abrogato]<sup>26</sup>

2. Il Comune di Campi Bisenzio si impegna a mettere gratuitamente a disposizione delle Società tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui alla lettera c) dell'art. 5 entro il 31 dicembre 2016 e di cui alle lettere a) e b) del medesimo art. 5 entro il 30 ottobre 2017. Contestualmente alla consegna delle aree saranno forniti alle Società anche i relativi progetti esecutivi delle opere esterne al comparto che dovranno essere realizzate a cura e spese delle Società, al proposito le parti concordano e specificano che, con riferimento alle opere di cui alle lettere a) e b) dell'art. 5, il progetto dovrà essere coerente con le indicazioni impartite al progettista con nota del Sindaco a protocollo n. 60.606.2012 del 10 ottobre 2012. Salvo quanto segue, le opere esterne al comparto dovranno essere realizzate come da allegato crono-programma (Tavola B).<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> Comma sostituito con atto modificativo stipulato in data 12/06/2014 rep. 156826 - art. 2 lettera D). Precedentemente così recitava: "Al momento del rilascio dei permessi di costruire le edificazioni di interesse privato, le Società dovranno pagare unicamente il contributo del costo di costruzione ove dovuto".

<sup>24</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 dopo le parole: "(...) *presentazione della (...)*" si inserisce la parola: "*relativa*".

<sup>25</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 dopo le parole "*del permesso a costruire le*" si inserisce la parola "*relative*".

<sup>26</sup> Il comma 1 "*Il Comune di Campi Bisenzio si impegna a mettere gratuitamente a disposizione delle Società tutte le aree di proprietà comunale e/o di proprietà di terzi necessarie per la realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 5 entro il termine perentorio del 31 marzo 2015.*" è stato abrogato con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016. Il comma 1, già sostituito con atto modificativo stipulato in data 12/06/2014 rep. 156826 - art. 2 lettera E), recitava nella versione originaria di cui alla convenzione del 23/05/2013: "*Il Comune di Campi Bisenzio si impegna a mettere gratuitamente a disposizione delle Società tutte le aree di proprietà comunale e/o di proprietà di terzi necessarie per la realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 5 entro il termine perentorio del 31 dicembre 2013*".

<sup>27</sup> Il comma 2 ("*Entro e non oltre il medesimo termine del 31 marzo 2015 il Comune fornirà gratuitamente alle Società anche i progetti esecutivi di tutte le opere di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 5; le parti concordano e specificano che, con riferimento alle opere di cui alle lettere a) e b) dell'art. 5, il progetto esecutivo dovrà essere coerente con il progetto definitivo che, a sua volta - dovrà essere approvato secondo le indicazioni impartite al progettista con nota del Sindaco a protocollo 60.606.2012 del 10 ottobre 2012*") è stato sostituito con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016. Precedentemente era già stato sostituito con atto modificativo stipulato in data 12/06/2014 rep. 156826 - art. 2 lettera E), la cui formulazione originaria così recitava: "*Entro e non*

3. I termini di cui ai successivi commi dal 4 all'8 inizieranno a decorrere, – a carico delle Società - soltanto a partire dalla consegna da parte del Comune dei progetti e delle aree necessari per la realizzazione dell'opera di cui alla lettera c) dell'art. 5.<sup>28</sup>
4. Nei trenta (30) giorni successivi alla consegna del progetto, le Società potranno presentare al Comune proposte di miglioramento del progetto stesso, corredate di computo metrico estimativo. Il Comune dovrà, in tal caso, pronunciarsi sulle proposte delle Società entro i successivi trenta (30) giorni, trascorsi i quali il silenzio equivarrà ad approvazione delle proposte. Salve eventuali esigenze di assenti di altre amministrazioni, il Comune sin da ora presta il proprio consenso a proposte che comportino modifica del tracciato della pista ciclabile (anche con riduzione della sua lunghezza) e/o spostamento di un tratto dell'opera di mitigazione idraulica sul lato esterno (rispetto al comparto) del "Braccio Nord" della circonvallazione.
5. Sul progetto approvato ai sensi del comma 4 che precede le Società si impegnano a chiedere il rilascio del permesso a costruire entro il termine di quindici (15) giorni dalla approvazione ed il Comune si impegna a rilasciare il permesso a costruire entro i quindici (15) giorni successivi alla presentazione della domanda.
6. Il ritiro del permesso a costruire è subordinato alla prestazione della garanzia così come disciplinata dal precedente art. 11.
7. Tra la data del ritiro del permesso a costruire e l'inizio, da parte delle Società, dei lavori per la realizzazione dell'opera assentita, non potranno intercorrere più di novanta (90) giorni: il mancato tempestivo inizio dei lavori comporta l'immediato ed automatico divieto per le Società, di intraprendere e/o continuare la realizzazione delle edificazioni di interesse privato.
8. I lavori dovranno essere realizzati secondo il cronoprogramma di cui alla I parte dell'allegato Tavola B.<sup>29</sup>

## **ART. 16 – CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

1. Le Società si impegnano a comunicare al Comune le generalità dell'impresa/e esecutrice/i di tutte le opere di urbanizzazione e di mitigazione del rischio idraulico ed il Comune si riserva la facoltà di richiedere motivatamente alle Società la sostituzione degli esecutori designati in caso di accertate gravi violazioni delle normative vigenti, tali da far dubitare della qualità dei lavori.
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.

---

*oltre il medesimo termine del 31 dicembre 2013, il Comune fornirà gratuitamente alle Società anche i progetti esecutivi di tutte le opere di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 5; le parti concordano e specificano che, con riferimento alle opere di cui alle lettere a) e b) dell'art. 5, il progetto esecutivo dovrà essere coerente con il progetto definitivo che - a sua volta - dovrà essere approvato secondo le indicazioni impartite al progettista con nota del Sindaco a protocollo n. 60.606.2012 del 10 ottobre 2012".*

<sup>28</sup> Il comma 3 ("Purché venga rispettato comunque il termine finale del 31 marzo 2015, il Comune potrà procedere ad una autonoma consegna di aree e progetti per ciascuna delle opere di cui al comma 1 che precede, fermo restando peraltro che i termini di cui ai successivi commi dal 4 all'8 inizieranno a decorrere, – a carico delle Società - soltanto a partire dalla consegna da parte del Comune dei progetti e delle aree necessari per la realizzazione dell'opera di cui alla lettera c) dell'art. 5") è stato modificato con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 che elimina la frase da: "Purché ..." fino a "... peraltro che ...". Precedentemente era già stato sostituito con atto modificativo stipulato in data 12/06/2014 rep. 156826 - art. 2 lettera E), la cui formulazione originaria così recitava: "Purché venga rispettato comunque il termine finale del 31 dicembre 2013, il Comune potrà procedere ad una autonoma consegna di aree e progetti per ciascuna delle opere di cui al comma 1 che precede, fermo restando peraltro che i termini di cui ai successivi commi dal 4 all'8 inizieranno a decorrere – a carico delle Società - soltanto a partire dalla consegna da parte del Comune dei progetti e delle aree necessari per la realizzazione dell'opera di cui alla lettera c) dell'art. 5".

<sup>29</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 il comma 8 è sostituito. Precedentemente recitava: "I lavori dovranno essere ultimati entro i diciotto (18) mesi dalla data del ritiro del relativo permesso di costruire".

3. Le opere di urbanizzazione e le opere di mitigazione del rischio idraulico 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 al Comune prima dell'inizio dei lavori.
4. I competenti funzionari comunali potranno, anche senza preavviso, accedere in ogni momento ai cantieri per controllare i lavori e la loro regolare esecuzione.

#### **ART. 17 – COLLAUDI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

1. Le Società si impegnano ad effettuare, a propria cura e spese, i collaudi di tutte le opere di urbanizzazione e di mitigazione del rischio idraulico ed a consegnare, quindi, tali opere, nei tempi previsti dalla presente convenzione al Comune già collaudate.
2. Il Comune si riserva di indicare un tecnico di propria fiducia per assistere alle operazioni di collaudo, e di approvare gli atti di collaudo.
3. Qualora, in fase di approvazione degli atti di collaudo, il Comune dovesse riscontrare difformità delle opere realizzate rispetto a quelle previste nel/i progetto/i concessionato/i, potrà prescrivere le specifiche lavorazioni da eseguire, assegnando alle Società un termine per la loro realizzazione e subordinando l'approvazione del collaudo alla verifica in contraddittorio dell'adempimento alle prescrizioni impartite.
4. Il Comune si impegna ad approvare gli atti di collaudo entro il termine di novanta (90) giorni dalla consegna, da parte delle Società, degli atti stessi ovvero, nell'ipotesi di cui al precedente comma 3, nei novanta (90) giorni dalla redazione del verbale di constatazione dell'adempimento alle prescrizioni.

#### **ART. 18 – CERTIFICATI DI AGIBILITA'**

1. L'agibilità degli edifici di interesse privato realizzati dovrà essere attestata e certificata dopo l'approvazione da parte del Comune dei certificati di collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3.
2. Tuttavia, l'agibilità dei singoli edifici o dei lotti di interesse privato realizzati potrà essere certificata anche prima dell'approvazione del collaudo finale della totalità delle opere di cui all'art. 3: a tal fine le Società provvederanno a redigere il collaudo parziale, provvisorio e/o definitivo, di quelle sole opere di cui all'art. 3 che assicurino la necessaria idoneità funzionale dei singoli edifici o lotti realizzati, e tali collaudi parziali costituiranno oggetto di approvazione da parte del Comune. Tale approvazione costituirà condizione necessaria e sufficiente per il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio o del lotto cui le opere di urbanizzazione collaudate sono funzionali.
3. In ogni caso, il rilascio del certificato di agibilità relativo all'ultimo lotto o edificio di interesse privato dovrà essere rilasciato dopo l'avvenuta approvazione comunale del collaudo della totalità delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3.

#### **ART. 19 - VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

Il collaudo delle opere di urbanizzazione e di mitigazione del rischio idraulico non solleva i soggetti esecutori e/o i loro aventi causa, nonché le imprese esecutrici delle opere medesime, delle responsabilità per il riscontro di vizi occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e quanto sopra anche ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

#### **ART. 20 – MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

1. La presente convenzione vincola le parti a far data dalla sua stipula ed ha efficacia di dieci (10) anni a far tempo dalla stipula stessa.

2. Al trascorrere del decennio, la convenzione resterà tuttavia efficace per ciò che attiene al completamento delle opere di interesse pubblico sulla base delle scadenze dei singoli permessi di costruire il tutto come meglio chiarito dai commi seguenti.

3. Qualora, nell'arco del tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e di mitigazione del rischio idraulico previste dalla presente convenzione, tali opere non fossero state realizzate<sup>30</sup> e/o completate, il Comune inviterà i soggetti esecutori, o loro aventi causa con raccomandata a.r., all'esecuzione e/o completamento delle medesime.

4. In caso non sia dato inizio ai lavori richiesti entro novanta (90) giorni dal ricevimento della comunicazione di messa in mora suddetta, le Società autorizzano sin d'ora il Comune a disporre immediatamente delle relative garanzie, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, fermo restando che il Comune avrà la facoltà di fare eseguire le opere non costruite in danno della Società, in conformità con il permesso di costruire.

#### **ART. 21 – TRASFERIMENTO AL COMUNE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO E DELLE RELATIVE AREE**

1. Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, realizzate in base alla Unità Minima di Intervento – UMI 1, UMI 2 ed UMI 3 previste dall'allegato "A", e le relative aree saranno cedute gratuitamente al Comune entro sei (6) mesi dalla approvazione del relativo collaudo; si precisa che resta fermo l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree su cui insiste l'attuale tracciato delle piste ciclabili, anche nell'ipotesi di modifica del tracciato medesimo.<sup>31</sup>

2. Entro sei (6) mesi dall'approvazione del collaudo relativo a ciascuna delle opere di cui all'art. 5, tale opera sarà ceduta al Comune. Insieme con la cessione dell'opera di cui alla lettera c) dell'art. 5 le Società cederanno gratuitamente al Comune anche l'area di sedime di quella porzione dell'opera che ricadrà all'interno del comparto; insieme con la cessione dell'opera di cui alla lettera d) dell'art. 5 le Società restituiranno al Comune la relativa area di sedime.

3. Resta inteso che le aree cedute dovranno essere libere da censi, livelli, ipoteche, diritti colonici, servitù, trascrizioni passive e vincoli pregiudizievoli.

4. Fino alla cessione delle aree e delle opere al Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità connesse, sono a carico della Società.

5. Per le aree a verde pubblico, colorate in verde nella Tav. A le società si obbligano alla manutenzione dell'intervento realizzato per trentasei (36) mesi dalla data di fine lavori al fine di garantire l'attecchimento delle essenze vegetali.

#### **ART. 22 - SPESE**

Tutte le spese tecniche per gli atti preliminari (relazioni, frazionamenti, stime e simili) e notarili di stipula, registrazione e trascrizioni relativi anche agli atti pubblici conseguenti ai patti della presente convenzione, tutti compresi e nessuno escluso, sono a carico delle Società che, in persona dei rispettivi legali rappresentanti, se le assumono.

#### **ART. 23 - ALLEGATI**

Vengono allegate alla presente convenzione, a formarne parte integrante e sostanziale, sotto le lettere "E", "F", "G", "H" e "I" le seguenti tavole:

Tav. A opere di urbanizzazione interne al comparto;

Tav. B opere di mitigazione del rischio idraulico;

Tav. C opere di urbanizzazione esterne al comparto;

---

<sup>30</sup> Errore materiale corretto d'ufficio (già "realizzazione").

<sup>31</sup> Con deliberazione C.C. n. 159 del 29/09/2016 – atto modificativo di convenzione del 04/10/2016 il comma 1 è sostituito. Precedentemente recitava: "Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 realizzate e le relative aree, così come risultanti dalla Tav. A, saranno cedute gratuitamente al Comune entro sei (6) mesi dalla approvazione del collaudo della totalità delle opere di cui al medesimo art. 3; si precisa che resta fermo l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree su cui insiste l'attuale tracciato della pista ciclabile, anche nell'ipotesi di modifica del tracciato medesimo".



Tav. D aree oggetto di cessione gratuita, tal quali;

Tav. E edificazioni di interesse privato (si precisa che la grafica ha mero valore indicativo).

Le società, in persone dei rispettivi legali/volontari rappresentanti assumono tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche.

I sottoscritti autorizzano il Notaio che autenticherà il presente atto al trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

\*\*\*\*\*

ROGITO NOTAIO DE LUCA IN PRATO STIPULATA IN DATA 23 MAGGIO 2013 REPERTORIO N. 156113  
RACCOLTA N. 22962 – REGISTRATO A PRATO IL 13 GIUGNO 2013 AL N. 5973 E TRASCRITTO A FIRENZE  
IL 13 GIUGNO 2013 AL N. 1692/11658