

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI  
RECUPERO DELL' "EX MAGLIFICIO SIMON"**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno ..... del mese di .....  
dell'anno ..... in Campi Bisenzio, nella Casa  
Comunale alla Piazza Dante n. 36.

Innanzi a me **SIMONA CIRILLO**, Notaio in Campi Bisenzio  
con studio in Via Pier Paolo Pasolini n. 28, iscritto nel  
Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e  
Prato, sono presenti:

Da una parte

1) la Società "**SIMON S.R.L.**", con sede in Campi Bisenzio  
alla Via della Crescia n. 232 frazione "San Piero a Ponti",  
capitale sociale di euro ..... (..... /..)  
interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro  
delle Imprese di Firenze n. 00438600488 iscrizione al R.E.A.  
n. FI-227357, in persona dell'Amministratore unico Piero  
DESII, [REDACTED]

~~in persona del legale rappresentante Sig.  
Claudio Carmagnini nato a Campi Bisenzio il 05/05/1955 C.F.  
CRMCLD 55E05 B5070,~~ domiciliato per la carica presso la sede  
sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri che gli  
derivano dallo statuto sociale;

2) Sig.ra Sofia Desii, [REDACTED].

3) Sig.ra Sara Pettirossi, [REDACTED]

[REDACTED] a

nel seguito del presente atto denominati semplicemente  
«Proponenti»;

Dall'altra parte

2) il "**COMUNE DI CAMPI BISENZIO**" con sede in Campi Bisenzio,  
Piazza Dante n. 36, codice fiscale 80016750483, rappresentato  
da ....., nato a .....  
domiciliato per la carica che ricopre in Piazza Dante n. 36,  
in qualità di Dirigente pro tempore del Settore Gestione del  
Territorio del Comune di Campi Bisenzio (nel seguito del  
presente atto denominato semplicemente "Comune", allo scopo  
autorizzato con la deliberazione della Consiglio Comunale n

..... in data ..... che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera "Sub A", 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.

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certo, i quali premettono quanto segue:

PREMESSO CHE

1. La proponente in data 20/07/2009, prot.51658 ha presentato una proposta di piano di recupero denominato "Ex Maglificio Simon" con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro dello stesso piano attuativo, concernente aree situate in Via della Crescia - Via C. Pisacane occupate da fabbricati ex produttivi ed adiacenti aree scoperte e comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

2. le opere di urbanizzazione primaria interne alla perimetrazione del piano di recupero sono costituite dalla realizzazione di un'area a parcheggio pubblico corredata di illuminazione da cedere al Comune e dalla risagomatura dei marciapiedi su Via della Crescia a margine del perimetro del piano ~~ed in corrispondenza dell'incrocio con via Carlo Pisacane~~, il tutto all'interno della proprietà dei proponenti. Tali opere di urbanizzazione saranno realizzate con garanzia fideiussoria maggiorata nella misura di legge e sulla base dell'importo lavori stimato ed allegato al PdR a favore del Comune di Campi Bisenzio. Il tutto meglio definito negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano attuativo ed individuate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "Sub B";

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 loro interessati e più precisamente:

- l'ente urbano censito al catasto Terreni del detto Comune nel foglio 35, particella 235 di are 13,90 intestato per l'intera proprietà a Simon Srl;
- il fabbricato censito al catasto Fabbricati del detto Comune nel foglio di mappa 35, particella 235, categoria C/2 classe

1, consistenza mq 58 rendita € 59,91, via della Crescia Vecchia, piano Terra, intestato per l'intera proprietà a Simon Srl;

- il fabbricato censito al catasto Fabbricati del detto Comune nel foglio 35, particella 58 subalterno 500, Via della Crescia n. 232, piano T-1, categoria D/7, Rendita catastale euro 12.600,00 intestato per l'intera proprietà a Simon Srl;

- i seguenti posti auto scoperti censiti al catasto Fabbricati del detto Comune nel foglio 35, particella 58 sub. 511, 512, 513, 514, 516 e 517, categoria C/6, classe 1, via della Crescia 232, piano Terra, intestati per l'intero a Sofia Desii;

- il posto auto scoperto censito al catasto Fabbricati del detto Comune nel foglio 35, particella 58 sub. 515, categoria C/6, classe 1, mq 13 rendita € 36,26, via della Crescia 232, piano Terra, intestata per l'intero a Sara Pettirossi;

per una superficie complessiva di metri quadrati 4.797,16 (quattromilasettecentonovantasette virgola sedici) ~~4.873,00~~

~~(quattromilaottocentosettantatre) 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, le aree sopra indicate, comprese all'interno del perimetro del piano di recupero qui denominato "Ex Maglificio Simon", ricadono in parte in zona "A - centri storici" di cui all'art.110 delle NTA del RUC - categoria di intervento lettera "b - risanamento conservativo", in parte in zona Br "Zone Residenziali di ristrutturazione urbanistica" di cui all'art.119 ed in parte in "aree per parcheggi pubblici" di cui all'art.138 delle NTA;

5. ai sensi dell'art. 119 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico, l'edificazione nella zona BR è subordinata all'approvazione di un piano di recupero;

6. la Giunta Comunale nella seduta del 27/03/2012 con deliberazione n. 70, esecutiva, ha adottato il suddetto piano attuativo, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, con il relativo schema di convenzione;

7. in data 04/09/2012 con deliberazione di Giunta

Comunale n. 208 esecutiva, il piano di recupero, comprensivo della bozza di atto di convenzione è stato definitivamente approvato; in data 26/11/2013 con delibera di Giunta Comunale n.256 è stata approvata una modifica alla bozza di convenzione. Successivamente la Proponente ha presentato una richiesta di modifica di detta convenzione, adeguandone di conseguenza elaborati tecnici e grafici con istanza presentata il 15/09/2017 al protocollo 47892. In data 30/10/2019 con pec protocollo ..... il Comune di Campi Bisenzio rilasciava parere favorevole con prescrizioni alle modifiche di cui al punto precedente;

8. in data 15/05/2020 al prot. 25217 è stata presentata Variante ai sensi dell'art. 112 della L.R.T. 65/2014 al PdR, comprensiva di una nuova bozza di convenzione;

9. data ..... il/la Consiglio/Giunta Comunale con deliberazione di Consiglio/Giunta Comunale n..... esecutiva, ha approvato dette modifiche alla bozza di convenzione e le relative modifiche alle documentazioni tecniche e grafiche apportate di conseguenza al PdR

#### 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 3.1.2005 n.1 e successive modifiche e integrazioni;~~

\* la legge regionale n°65/2014 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;

\* il comma 13 dell'art. 5 del D.L. 13.05.2011 n. 70 convertito con modifiche con L. 106 del 12.7.2011 che dispone *"b) i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale*

*vigente, sono approvati dalla giunta comunale”;*

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

OBBLIGO GENERALE

La Proponente si impegna 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. La Proponente è obbligata 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 dalla Proponente 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 dalla Proponente 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 piano attuativo, deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici e di quelli vigenti alla data di presentazione, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C.; degli articoli della presente convenzione; delle N.T.A. del piano attuativo, che si allegano al presente atto sotto la lettera "Sub C" per formarne parte integrante e sostanziale; degli altri elaborati del piano attuativo, 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 contenziose~~

~~nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati,  
conformi alla stessa.~~

### Art. 3

#### ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese della Proponente o suoi aventi causa, in conformità al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n°..... del ....., redatto sulla base del progetto preliminare allegato al piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune.

2. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese della Proponente o suoi 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. La Proponente o suoi aventi causa si impegnano a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima o contestualmente alla richiesta ~~del permesso di costruire dei titoli abilitativi delle U.M.I. 2 e 3~~ relativi alla demolizione e ricostruzione delle volumetrie 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 delle 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 della Proponente, dando atto - ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del d.lgs. 15.11.1993 n°507, e successive modifiche e integrazioni - che la Proponente occuperà temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.

5. Il parcheggio pubblico su ~~Via Pisacane~~ ~~Via della Crescia,~~ ~~e gli accessi al complesso edilizio sempre da Via Pisacane,~~ che rientra tra le opere di urbanizzazione da

realizzare a cura e spese della Proponente su area di loro proprietà, ~~potranno essere rese fruibili allorquando il Comune renderà utilizzabile Via Pisacane come strada pubblica.~~ potrà essere realizzato e consegnato all'A.C. a fine lavori.

~~A questo fine si stabilisce che fino a quel momento la circolazione veicolare interna all'edificazione di cui al presente piano attuativo avverrà esclusivamente attraverso gli accessi previsti su via della Crescia e che fino ad allora sarà consentita, in deroga a quanto stabilito dalle N.T.A. del piano, la circolazione veicolare su tutte le aree interne, carrabili e pedonali, dell'intero intervento.~~

La circolazione veicolare interna all'edificazione e al parcheggio pubblico di cui al presente piano attuativo avverrà esclusivamente attraverso gli accessi previsti su via della Crescia, carrabili e pedonali. Gli accessi carrabili e pedonali alle aree private retrostanti saranno ad uso esclusivo dei residenti, con la sola eccezione dei parcheggi per la sosta di relazione del fondo commerciale in zona Br che saranno accessibili solo in orari diurni.

#### Art. 4

#### COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### E/O MANCATA REALIZZAZIONE

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~~ L'esecuzione, il completamento ed il collaudo delle opere di urbanizzazione relative all'allargamento del marciapiede sulla Via della Crescia e alla realizzazione del parcheggio pubblico sempre su Via della Crescia di cui al punto 2 delle premesse dovrà avvenire prima della presentazione del certificato di abitabilità/agibilità dei nuovi edifici da realizzare in zona Br (U.M.I. 2 e 3).

Se le opere di urbanizzazione non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al punto 2 ~~3~~ dell'articolo 9, inviterà la Proponente o suoi 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, la Proponente o suoi aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune

a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 5, 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 della Proponente o suoi aventi causa.

#### Art. 5

##### GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese della Proponente o suoi aventi causa e dei relativi oneri accessori ammonta a euro € ~~54.835,13~~ ~~(cinquantaquattromilaottocentotrentacinque~~ ~~virgola~~ ~~tredici~~ € ..... come risultante dal computo metrico estimativo di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva, n. .... del .....

2. A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari all'ammontare previsto nel comma 1, maggiorato di 1/3 (un terzo) per spese e imprevisti, avendo consegnato al Comune apposita garanzia fideiussoria assicurativa n. .... emessa da ..... in data ..... per euro € ~~73.113,51~~ ~~(settantatremilacentotredici~~ ~~virgola~~ ~~cinquantuno~~) € ....., pari alla somma stimata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione maggiorata di un terzo, 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 della Proponente o suoi 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 di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Proponente o suoi aventi causa autorizzano il Comune a disporre della garanzia fideiussoria 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 e della divisione; in ogni caso la Proponente o suoi 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.

#### Art. 6

##### ~~PERMESSI DI COSTRUIRE~~ TITOLI ABILITATIVI

1. Il piano attuativo denominato "Ex Maglificio Simon" è attuato attraverso il rilascio di singoli ~~titoli attuativi~~ (permessi di costruire, SCIA, e provvedimenti autorizzativi).

2. La presentazione dei ~~titoli autorizzativi~~ (permessi di costruire, SCIA e provvedimenti autorizzativi) è subordinata alla stipula della presente convenzione.

3. Il rilascio ~~dei titoli autorizzativi dei permessi di costruire relativi alla U.M.I. 1 e alle aree scoperte relativi alle sole U.M.I. 2 e 3~~ sono subordinate al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione (U.M.I. n.1) ~~(U.M.I. n.3)~~, oltretché al pagamento del contributo di costruzione, secondo le modalità e nelle misure previste dalla normativa statale, regionale e comunale vigente ~~a tal fine la Proponente dichiara espressamente di rinunciare a ogni richiesta di scomputo degli oneri concessori.~~

~~Le U.M.I. 4-5-6 potranno essere realizzate tramite titoli autorizzativi precedentemente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.~~

#### Art. 7

##### DEROGA DISTANZE

Il Comune di Campi Bisenzio, ai sensi del comma 3 dell'art.42 delle NTA vigenti, verificato che dagli elaborati del Piano Attuativo risulta verificato il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici, concede deroga alla distanza dall'area a parcheggio pubblico su via ~~C. Pisacane~~ della Crescia nonché deroga alla distanza dalle

strade ai sensi dell'art.41 e 43 delle NTA in quanto compatibile sia con la sicurezza della circolazione stradale, sia con un corretto inserimento nel contesto.

Art. 8

ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

La Proponente si impegna per sè e per i propri aventi causa:

~~1. a non effettuare chiusure negli spazi esterni che restano di proprietà privata previsti nel perimetro del Piano di recupero in modo da consentire la libera circolazione pedonale e ciclabile da parte di tutti i cittadini. Eventuali chiusure per motivi di sicurezza sono consentite nella fascia oraria notturna;~~

~~2. ad effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cui al punto 1, garantendone la fruizione pubblica, il decoro e la sicurezza;~~

3. 1 a presentare alla stipula della presente ~~convenzione~~ al momento della presentazione dei titoli autorizzativi delle UMI 2 e 3 ~~—l'attestazione di avvenuto versamento dell'importo complessivo di euro~~ ~~60.655,00~~ ~~(sessantamila seicentocinquanta e cinque virgola zero zero) euro~~ ..... (..... virgola .....) o la prima rata con fideiussione a garanzia dell'intero importo da pagare secondo le modalità e nelle misure previste dalla normativa statale, regionale e comunale vigente, a titolo di ristoro per la concessione di deroga alla distanza dall'area pubblica del parcheggio così come previsto dalla Delibera della Giunta Comunale n. 6 del 2011;

~~4. a presentare alla stipula della presente convenzione l'attestazione di avvenuto versamento della cifra di euro 6.825,00 (seimilaottocentoventicinque virgola zero zero) pari ad euro 25,00 (venticinque virgola zero zero) a mc di volume di compensazione derivante dall'aumento di superficie di trasformazione morfologica prevista dal piano attuativo;~~

5. 2. Al fine di contribuire ~~alla mitigazione dei problemi abitativi del territorio campigiano~~ al progresso della vita sociale e civile della comunità campigiana, ad elevare la qualità delle iniziative sociali e culturali finalizzate al miglioramento della qualità della vita urbana, ~~a cedere a titolo gratuito con spese a proprio carico all'Amministrazione Comunale entro 24 (ventiquattro) mesi dal rilascio del P.C. relativo all'UMI n.1 - Zona di~~

~~ristrutturazione urbanistica, n. 3 (tre) alloggi ciascuno di non meno di mq 55 (cinquantacinque) di superficie utile per un periodo temporale di anni 10 (dieci) a partire dalla formale consegna delle chiavi all'A.C.,~~ a concedere entro 12 (dodici) mesi dall'agibilità/abitabilità del fabbricato relativo all'UMI 3, il fondo commerciale a piano terreno su via della Crescia di Sul pari 63,81 mq, in comodato gratuito per un periodo di 70 (settanta) anni completato in ogni sua parte, dovrà risultare libero da persone e/o cose, pesi, livelli, ipoteche e quant'altro possa rendere inefficace il trasferimento o il pieno godimento.

I rapporti relativi alla ~~utilizzo di detti alloggi,~~ concessione di comodato gratuito di detto fondo commerciale, ~~alla manutenzione degli stessi ed alle modalità di riconsegna~~ saranno regolati da apposito atto da stipularsi alla consegna delle chiavi, al momento del quale la manutenzione dello stesso ed il pagamento di eventuali spese condominiali ordinarie diverranno a carico dell'Amministrazione Comunale.

~~6. Al fine di contribuire al progresso della vita sociale e civile della comunità campigiana, ad elevare la qualità delle iniziative sociali e culturali finalizzate al miglioramento della qualità della vita urbana, a versare, a titolo di mera liberalità, al rilascio del Permesso di costruire relativo all'UMI n. 1 - Zona di ristrutturazione urbanistica, un contributo di euro 106.300,00 (centoseimilatrecento virgola zero zero) corrispondente ad euro 25,00 (venticinque virgola zero zero) a mc di volumetria costruita.~~

~~L'attestazione di avvenuto versamento nelle casse comunali dell'intero importo sarà presentata al rilascio del Permesso di Costruzione.~~

3. La manutenzione del verde pubblico a corredo del parcheggio pubblico sarà mantenuta per 5 (cinque) anni dal collaudo a cura e spese dei proponenti e/o suoi aventi causa.

4. A cedere gratuitamente all'A.C. una fascia di terreno di larghezza pari a mt 1,50 lungo via Pisacane e per tutta la lunghezza del lotto di proprietà, al fine della realizzazione di un marciapiede. Fino ad allora nessun ingombro dovrà essere posizionato su tale fascia e la manutenzione rimarrà a carico della proponente o suoi aventi causa.

5. In riferimento alla verifica delle quantità minime di alberature nella zona Br di cui all'ex art. 46 delle NTA del

RUC mancandone 6 al limite di norma, tali alberature saranno o da piantumarsi con maggiorazione del 30% in area pubblica da indicare dall'A.C. o in secondo luogo monetizzate.

#### Art. 9

##### TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai ~~titoli autorizzativi permessi di costruire~~ e l'eventuale proroga dei termini finali, si rinvia alla legge regionale ~~n. 01/2005~~ n°65/2014, e successive modifiche e integrazioni.

2. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate e collaudate prima che sia dichiarata ~~la fine lavori~~ l'agibilità/abitabilità dei lavori relativamente agli interventi previsti dalle UMI ~~n. 1~~ n. 2 e 3 relative alla costruzione degli edifici e delle aree esterne, ~~ad esclusione di quanto già indicato all'art. 4 comma 1.~~

3. ~~L'abitabilità o agibilità dei nuovi edifici realizzati non potrà essere attestata ne certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.~~ 4. Il piano attuativo, ha validità decennale, ~~decorrente dalla esecutività della relativa delibera consiliare di approvazione,~~ dopodiché si intende decaduto. 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.

4. Il Proponente, se non avrà completato tutti i lavori di cui al Pdr entro la data indicata al punto precedente avrà possibilità di richiedere il prolungamento dei termini per un tempo strettamente necessario all'ultimazione di tutte le opere.

#### Art. 10

##### 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 della Proponente o suoi aventi causa, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. La Proponente o suoi 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. La Proponente o suoi 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 della Proponente o suoi 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 (tre)~~ 1 (uno) mese 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 sottocomparto autonomamente funzionale, su richiesta motivata della Proponente o suoi 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. 11

##### VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva la proponente o suoi 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 della proponente o suoi 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. 12

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere previste dalla convenzione, pari ad un totale di circa metri quadrati mq 498,14 sono meglio individuate in rosso nell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune che viene allegato sotto la lettera "Sub d" al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

2. Le aree, di cui al precedente punto 1, 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 della Proponente o suoi aventi causa.

3. 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, ad esclusione degli eventuali sottoservizi necessari ai fabbricati del Piano di Recupero.

4. Nello stesso termine di cui al comma 1, la Proponente o suoi aventi causa forniranno al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

5. 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.

6. 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 della proponente o suoi aventi causa.

7. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 10, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

~~8. Il parcheggio pubblico su via Pisacane sarà ceduto al Comune corredato di apposita chiusura temporanea concordata con gli uffici competenti.~~

~~Il Comune si impegna ad aprire il parcheggio al pubblico utilizzo solo dopo l'acquisizione delle aree della via~~

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 dalla Proponente o suoi 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 del Piano Attuativo 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 alla Proponente o suoi aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Art. 14

VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, modifiche al piano attuativo, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, nei casi previsti dalle NTA allegate alla presente convenzione.

Art. 15

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. 16

SPESE

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 della Proponente o suoi aventi causa.

Art. 17

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

Tav.1 Estratti cartografici e schema delle proprietà;

Tav.1.1 Schemi di aree da cedere al Comune, perimetro PdR, Planimetrie generali Stato Attuale, Progetto e Sovrapposto, Calcoli planivolumetrici di raffronto

Tav.2 Relazione tecnica - Relazione storico critica

Tav.3 Stato attuale - piante piano terra - 1° e coperture 1:200;

Tav.4 Stato attuale - prospetti e sezioni 1:200;

Tav.5 Stato di progetto - piante piano terra e primo 1:200;

Tav.6 Stato di progetto - piante piani 2° 3° copertura 1:200;

Tav.7 Stato di progetto - prospetti e sezioni 1:200;

Tav.8 Stato sovrapposto - piante piano T - 1°- coperture 1:200;

Tav.8.1 Stato sovrapposto fra approvato e variato - piante piano T - 1°- coperture 1:200;

Tav.9 Stato sovrapposto - prospetti e sezioni 1:200;

Tav.9.1 Stato sovrapposto fra approvato e variato - prospetti e sezioni 1:200;

Tav.10 Stato attuale - calcoli piani volumetrici 1:200;

Tav.11 Stato di progetto - calcoli piani volumetrici 1:200;

Tav.12 Stato di progetto - Verifica permeabilità e L.122/89;

Tav.13 Stato di progetto - Verifica Sup. Coperta, verifica idraulica e di invarianza;

Tav.14 Stato di progetto - Opere di Urbanizzazione;

Tav.14.1 Stato di progetto - Opere di Urbanizzazione - verifica L.13/89 e s.m.i.;

Tav.15 Stato di progetto - Verifica delle distanze, deroga e circolazione interna 1:200;



Tav.16 Stato di progetto - Verifica SU SNR RI, ETC UMI2 1:100;  
Tav.17 Stato di progetto - Verifica SU SNR RI, ETC UMI3 1:100;  
Tav.18 Stato di progetto - Sezioni prospetti UMI2 e 3 1:100;  
Tav.19 Stato di progetto - Verifica L.13/89 UMI2 e 3 1:100;  
Tav.20 Stato di progetto - Smaltimento liquami UMI2 e 3 1:100;  
Tav.21 Render e foto inserimenti;  
Tav.22 Computo metrico opere di Urbanizzazione;  
Tav.23 fascicolo "Documentazione Fotografica: edifici circostanti e area ex Maglificio Simon";  
~~fascicolo "Opere di Urbanizzazione": computo metrico, relazione tecnica estimativa, progetto e schema aree da cedere;~~  
~~fascicolo "Relazioni, indagini conoscitive e dichiarazioni";~~  
Tav.24 — bozza di convenzione;  
Tav.24.1 bozza convenzione - sovrapposto;  
Tav.25 - Norme Tecniche di attuazione;  
Tav.25.1 Norme Tecniche di attuazione - sovrapposto;  
Tav.26 Pareri Enti  
- Indagini geologiche, scheda di fattibilità ed elaborati grafici, estratti indagini geologico-tecniche Piano Strutturale Regolamento Urbanistico, indagine geofisica mediante sismica a rifrazione e tomografia sismica.  
- Relazione geologica di fattibilità ai sensi del DPGR 5/R/2020 e norme sovraordinate;

2. Il Piano attuativo, è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, ad eccezione degli elaborati b) ed e), in quanto atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione del piano stesso e depositati in originale agli atti del Comune, e individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 18

#### TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, la Proponente, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà 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. La Proponente ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 19

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. La Proponente autorizza 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 imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Proponente, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia su fogli per facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio qui di seguito e a margine degli altri fogli, nonchè sugli allegati alle ore