

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO**

**ATTUATIVO DENOMINATO “PMU 4.10”**

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_), davanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor

\_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al

collegio notarile \_\_\_\_\_

Da una parte:

**EDILCIACCI S.r.l.** con sede in Prato (PO), viale Montegrappa nc. 120,

partita IVA 02323310975, in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_,

residente \_\_\_\_\_ dotata dei

poteri necessari alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto

sociale;

**CODEMA COSTRUZIONI S.r.l.** con sede in Campi Bisenzio, via

dell'Albero nc. 27, Cod. Fisc. 01819250976, in persona del legale

rappresentante \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a

dell'\_\_\_\_\_ dotata dei poteri necessari alla stipula del presente atto in

forza del vigente statuto sociale;

**COMFIBRE S.p.a.** con sede in Prato (PO), via S. Iacopo n. 32, Partita IVA

00244250973, Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro

Imprese di Pistoia-Prato 00801040486, capitale sociale euro 1.100.000,00

interamente versato ed esistente, rappresentata dal Consigliere Delegato dr.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

██████████, dotato dei poteri necessari alla stipula del presente atto in forza del  
vigente statuto sociale;

nel seguito del presente atto denominati semplicemente "i Proponenti";

Dall'altra parte:

**COMUNE DI CAMPI BISENZIO**, C.F. ██████████, rappresentato da ██████████,

nato a ██████████ il ██████████, domiciliato per la carica che ricopre in Piazza

Dante n. 36, in qualità di Dirigente *pro tempore* del Settore 4

Programmazione e Gestione del Territorio del Comune di Campi Bisenzio,

allo scopo autorizzato con decreto sindacale n. 1 in data 31.05.2023 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, dell'art. 54 dello Statuto

Comunale nonché dell'art. 29 co 1 lett j del Regolamento sull'ordinamento dei

servizi e degli uffici e dichiara di agire per conto e nell'interesse

dell'Amministrazione che rappresenta,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune";

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Ufficiale

rogante sono personalmente certo, premettono quanto segue:

### **PREMESSO CHE**

1. I Proponenti in data 13/12/2019 con prot. n. 70382 hanno presentato una

proposta di Piano Attuativo denominato P.M.U. n. 4.10 con il quale viene

regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro del P.M.U. n. 4.10 di

cui al vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), comprensivo del

relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di

urbanizzazione;

2. Le opere di urbanizzazione primaria interne alla perimetrazione del piano

sono costituite da:

- prosecuzione di via Alfieri ed adeguamento e prosecuzione di via Colombina, comprensive di percorsi ciclo-pedonali e verde di rispetto;
- area parcheggio pubblico con verde di corredo lungo il proseguimento di via Alfieri;
- parcheggio pubblico lungo via Colombina;
- pista ciclo-pedonale nell'area a verde in prossimità della rotonda;
- reti e sottoservizi;

così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto

preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano;

3. I Proponenti dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli

obblighi derivanti dalla presente Convenzione, in quanto hanno la piena

disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietari di terreni

situati nel Comune, individuati al N.C.T. di Campi Bisenzio da:

proprietà **EDILCIACCI S.r.l.**, foglio 6 particella n. 1698-1700-1701-1726-

1729; foglio 10 particelle n. 1670-1671-1672-1676-1677-1678-1679-1680-

1681-1683-1684-1686-1687-1689-1692-1694-1695-1698, per una superficie

complessiva di mq 30.061 circa; oltre alla particella n. 1696 esterna al

perimetro del PMU;

proprietà **COMFIBRE S.p.a.**, foglio 6 particella n. 1728, foglio 10 particelle

n. particelle 1669-1682-1685-1688-1691-1693, per una superficie

complessiva di mq 19.030 circa;

proprietà **CODEMA S.r.l.**, foglio 10 particelle n. 1673-1674, per una

superficie complessiva di mq 2.128 circa;

4. Nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.C. n. 201 del 2/12/2004 ed approvato con deliberazione C.C. n. 90 del 20/07/2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati ricadono all'interno del perimetro del Piano Attuativo in oggetto con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- “Zone produttive di nuova definizione (Zona D2) di cui all’art. 132 delle NTA del RUC;
- “Vpr-Verde privato vincolato” di cui all’art. 115 delle NTA del RUC;
- “Parcheggi pubblici” di cui all’art. 138 delle NTA del RUC;
- “Itinerari pedonali e ciclabili” di cui all’art. 93 delle NTA del RUC;
- “Metanodotto” di cui all’Art.100 delle NTA del RUC;
- “Verde di rispetto” di cui all’art. 95 delle NTA del RUC;
- “Attrezzature metropolitane (F)” di cui all’art.139 delle NTA del RUC;
- “Aree sottoposte a totale inedificabilità” di cui all’art.102 delle NTA del RUC;
- “Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto” di cui all’art.89 delle NTA del RUC;
- “Cassa di espansione idraulica” di cui all’art. 142 delle NTA del RUC;

5. Ai sensi degli artt. 11 e 129 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico, l’edificazione nell’area è subordinata all’approvazione del Piano Attuativo di cui all’art. 13 delle N.T.A. stesse;

6. Con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 60 del 29/12/2022, è stato approvato lo schema di accordo procedimentale, successivamente stipulato in data 18/01/2023, per

l'approvazione del PMU 4.10 e contestuale variante al Regolamento Urbanistico;

7. Il Consiglio Comunale, nella seduta del \_\_\_\_\_ con deliberazione n. \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il suddetto Piano Attuativo, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, comprensivo del relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, con il relativo schema di convenzione;

8. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, il piano attuativo è stato definitivamente approvato;

9. Con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del Piano medesimo;

#### **VISTI**

- la L. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il DPR n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni;
- la LRT 65/2014 e successive modifiche e integrazioni;
- i decreti ministeriali n. 1404/1968 e n. 1444/1968;
- il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 201 del 2/12/2004 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 20/07/2005, come modificato con le successive varianti;

- il nuovo Piano Strutturale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 16/06/2020, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del 28/10/2021, divenuto efficace in data 14/01/2022;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### Art. 1 - OBBLIGO GENERALE

I Proponenti si impegnano per sé e per i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, in solido tra loro, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile, 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. Costituiscono inoltre parte integrante del presente atto e sono ad esso materialmente allegate per consentire una lettura sinottica dell'articolato, i seguenti allegati:

**Allegato A:** Planimetria delle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro del P.M.U. come descritte al punto 2 delle premesse (Tavola H3-A);

**Allegato B:** Aree oggetto di cessione gratuita (Tavola E5);

**Allegato C:** Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

2. I Proponenti sono obbligati in solido per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo al rispetto delle previsioni della presente Convenzione.

3. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Le garanzie già prestate dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. L'attuazione del Piano Attuativo in esame deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C.; degli articoli della presente Convenzione; delle N.T.A. del Piano Attuativo in esame (Allegato C), degli altri elaborati del Piano Attuativo, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

5. La sottoscrizione della presente Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa da parte dei Proponenti e dei loro aventi causa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi allo stessa.

#### Art. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione del P.M.U. n. 4.10 nel Comune di Campi Bisenzio, come meglio di seguito specificato:

a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte dei Proponenti delle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro del P.M.U. così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al

progetto di fattibilità tecnica e economica, che insistono sulle particelle interne al Piano Attuativo (come distinte con il colore verde nell'Allegato B al presente atto);

b) l'esecuzione diretta da parte dei Proponenti delle reti dei sottoservizi, di adduzione e di scarico all'interno dei lotti privati ed il loro collegamento alle reti pubbliche, l'esecuzione delle opere pubbliche di collegamento alle reti esistenti;

c) la cessione gratuita da parte dei Proponenti al Comune di Campi Bisenzio delle aree indicate con colore rosso nell'Allegato B al presente atto per la realizzazione della nuova Variante della via Barberinese;

d) la cessione gratuita da parte dei Proponenti al Comune di Campi Bisenzio delle aree di cui al punto a), indicate con colore verde nell'Allegato B al presente atto;

e) la cessione gratuita da parte dei Proponenti al Comune di Campi Bisenzio delle aree su cui insiste la rotonda realizzata in comune con il PMU 4.11 identificate dalla particella n. 1683 del foglio di mappa 10, indicata con colore viola nell'Allegato B al presente atto, e interna al perimetro del Piano e dalla particella n. 1696 del foglio di mappa 10 indicata con colore giallo nell'Allegato B al presente atto, esterna al perimetro del Piano;

f) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato.

2. Quanto sopra verrà realizzato secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previste nel prosieguo.



#### Art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a realizzare, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 e all'Allegato B della presente Convenzione in conformità al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, redatto sulla base del progetto di fattibilità tecnico economica allegato al piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune. Le opere di urbanizzazione saranno soggette al regime di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondo la legislazione vigente, come specificato all'art. 5 della presente Convenzione.

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

3. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire e a comunicare inizio dei lavori alle/delle opere di urbanizzazione primaria ~~di cui al comma 1~~ prima ~~o contestualmente~~ alla ~~della~~ richiesta dei permessi di costruire relativi ai lotti privati edificabili e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per consentirne la precisa individuazione ai fini delle cessione gratuita al Comune.

4. Prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria, i proponenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le particelle sulle quali verrà realizzata la Nuova variante Barberinese Ovest individuate al N.C.T. al foglio 10 particelle 1670-1673-1677-1684-1687;

#### Art. 5 - REGIME DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

##### E DEGLI SCOMPUTI

1. Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le opere di cui all'art. 3 comma 1 del presente atto sono strettamente funzionali alla realizzazione dell'intervento di cui al P.M.U. 4.10 e, pertanto, ai fini del presente articolo, sono da considerare a tutti gli effetti opere di urbanizzazione primaria.

2. I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria soggette a scomputo dei corrispondenti oneri devono intendersi dati dal valore delle opere eseguite, escludendo:

a) i costi per la realizzazione delle reti dei sottoservizi, di adduzione e di scarico (fognatura, acqua, energia elettrica, illuminazione, gas, comunicazioni etc.) poste all'interno dei lotti privati;

b) gli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo, iva e tasse, le somme per imprevisti nonché le spese di trasferimento al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;

c) gli oneri per l'approntamento del cantiere di lavoro per l'esecuzione delle opere oggetto di scomputo, compresi, nessuno escluso, e quelli afferenti per assicurare le necessarie condizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro.

3. Le parti si danno reciprocamente atto che:

a) l'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 comma 1 del presente atto è stimato in € \_\_\_\_\_ (come da deliberazione della G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_); tale importo è inferiore alla soglia di cui all'art. 14, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 36/2023, con conseguente applicazione dell'art. 13 comma 7 del medesimo decreto, dell'art. 16, comma 2bis del DPR 380/2001 e dell'art. 191, comma 12, della L.R.65/2014;

b) tutte le opere di urbanizzazione primaria contemplate nel presente Piano Attuativo di cui all'art. 4 comma 1 del presente atto saranno realizzate, a propria cura e spese, direttamente dai Proponenti in conformità al progetto e/o ai progetti approvati a tale scopo dalla Giunta Comunale.

4. Le parti concordano che la realizzazione dell'intervento da parte dei Proponenti avverrà scomputando integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria e che pertanto:

a) gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati fino alla totale concorrenza dei costi di realizzazione delle corrispondenti opere come definite dall'art. 4, comma 1 del presente atto e con le esclusioni di cui al comma 2 del presente articolo;

b) ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle edificazioni private i Proponenti dovranno versare al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria per intero, nonché il costo di costruzione, ove dovuto, oltre all'eventuale eccedenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura, riferibile all'intervento assentito, in vigore al momento del rilascio stesso dei corrispondenti atti abilitativi.

5. Entro sei mesi dall'approvazione definitiva degli atti di collaudo, ciascuna delle opere di urbanizzazione primaria, assieme alle relative aree di sedime, sarà ceduta gratuitamente al Comune.

6. Le parti si danno concordemente atto che le aree di proprietà comunale coinvolte nei lavori, in quanto necessarie a realizzare le opere di urbanizzazione primaria funzionali al P.M.U. 4.10, con la stipula della presente Convenzione vengono, dal Comune medesimo, messe gratuitamente a disposizione dei Proponenti, i quali le restituiranno al Comune all'atto della cessione gratuita dell'opera collaudata su di essa insistente.

#### Art. 6 - MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora, nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione ~~e cioè prima della ultimazione del primo edificio realizzato sulle aree edificabili~~, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al punto 3 dell'articolo 11, inviterà i Proponenti o loro aventi causa, con comunicazione PEC o alternativamente con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime.

2. Se non è dato inizio ai lavori entro due mesi dal ricevimento della comunicazione di messa in mora, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 7, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà per il Comune di eseguire le opere non eseguite o completate, in conformità con il permesso di costruire, a spese dei Proponenti o loro aventi causa.

Art. 7 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE

DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

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

2. A garanzia dell'effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, i Proponenti prestano adeguate garanzie finanziarie (prestate da una Banca oppure da un Intermediario Finanziario oppure da Confidi maggiori iscritti all'albo ex art. 106 del TUB, c.d. "albo unico" oppure da una primaria Compagnia Assicurativa italiana autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo 15), contenente esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc e nonché ai termini e ai benefici di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 cc, per un importo pari all'ammontare previsto al punto 1 del presente articolo, maggiorato di 1/3, avendo consegnato al Comune apposita polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_, con scadenza fino al \_\_\_\_\_ e comunque fino alla data di presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria previste e delle corrispondenti aree da parte del Comune.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei Proponenti o loro aventi causa, quando una parte

funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. Resta fermo che la suddetta garanzia potrà essere svincolata e/o estinta unicamente fino ad una quota massima del .....%, in quanto la quota residua rimarrà vincolata a garanzia delle obbligazioni derivanti dagli oneri manutentivi decennali a carico dei Proponenti per tutta la durata del predetto impegno.

4 Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano il Comune a disporre della suddetta 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.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale e della divisione; in ogni caso i Proponenti o loro aventi causa sono obbligati in solido sia tra loro che con i loro garanti.

La garanzia è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento; la presente clausola dovrà essere preventivamente trascritta sulla garanzia.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Proponenti o loro aventi

causa di cui all'articolo 13 comma 5, nonché 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.

#### Art. 8 - PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Il presente Piano Attuativo sarà attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire, relativi a ciascun lotto o a ciascun singolo edificio, nonché alle opere di urbanizzazione. Relativamente al singolo lotto è ammesso il rilascio di più titoli abilitativi nel caso che il primo di questi non saturi l'intera capacità edificatoria assegnata al lotto stesso, come disciplinato dalle N.T.A. del Piano Attuativo di cui trattasi in coerenza con le N.T.A. del RUC vigente.

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

3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti privati edificabili è subordinato al preventivo ~~o contestuale~~ rilascio del permesso di costruire e conseguente comunicazione inizio lavori relativo alle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo, oltrechè al pagamento della residua quota degli oneri dell'urbanizzazione primaria, se dovuta, alla quota dell'urbanizzazione secondaria, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

#### Art. 9 - ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

1. Vista la Del. G.C. n. 64 del 09/06/2015, che stabilisce la ripartizione della spesa per aree ed opere inerenti la messa in sicurezza idraulica relativa alla

realizzazione della **Cassa di Espansione Vingone Lupo**, e in virtù della quale i "Proponenti" si impegnano, per sé e per propri aventi causa, a contribuire al pagamento di Euro 412.755,63 (quattrocentododicimilasettecentocinquantacinque/63) quale quota parte inerente la realizzazione dell'opera di cui trattasi attualmente in fase di ultimazione ed eseguita a cura del Consorzio di Bonifica Medio Valdarno, il cui versamento dovrà essere effettuato prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi alle edificazioni di interesse privato.

2. Vista la Del. G.C. n. 124 del 06/10/2015, che stabilisce la ripartizione della spesa per aree ed opere relativa alla realizzazione del "Collettore orientale di scarico delle acque meteoriche scolanti provenienti dall'abitato di Campi Bisenzio", e in virtù della quale i "Proponenti" si impegnano, per sé e per propri aventi causa, a contribuire al pagamento di Euro 413.111,40 (quattrocentonovantacinquemilanovecentoottantaquattro/16) quale quota parte inerente la realizzazione dell'opera di cui trattasi, il cui versamento dovrà essere effettuato su richiesta dell'Amministrazione e comunque prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi alle edificazioni di interesse privato.

#### Art. 10 - FASI E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai permessi di costruire, nonché dell'eventuale proroga dei termini finali, si rinvia alla LRT 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

2. Le opere di urbanizzazione di cui all'art.2 e all'Allegato B, in quanto propedeutiche alla realizzazione dei singoli lotti privati edificabili, dovranno essere ultimate e collaudate prima dell'inizio lavori dei singoli lotti privati edificabili. ~~propedeutiche alla realizzazione devono essere ultimate prima che~~



~~sia dichiarata la fine dei lavori relativamente al primo edificio realizzato sui lotti privati edificabili.~~

3. L' agibilità degli edifici privati realizzati sui lotti e delle relative pertinenze è subordinata al preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

4. Il Piano Attuativo ha validità decennale, decorrente dalla esecutività della relativa delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale, 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.

#### Art. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, di cui all'art. 4 comma 1, il Direttore dei lavori presenta al Comune, insieme alla documentazione tecnica di rito, una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

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

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

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

5. Le opere sono collaudate da un tecnico nominato dal Comune e a spese dei Proponenti o loro aventi causa, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

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

7. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sottocomparto autonomamente funzionale, su richiesta motivata dei Proponenti o loro aventi causa, ovvero del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le 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. 12 - VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

#### Art. 13 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere previste dalla Convenzione, come meglio individuate con il colore verde nell'elaborato planimetrico rappresentato nell'Allegato B al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, saranno cedute in forma gratuita al Comune, entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime.

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

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

4. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 12.

5. Fino alla presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune, e comunque non oltre entro sei mesi dal collaudo secondo quanto indicato al precedente comma 1, tutte le relative responsabilità, compresa la manutenzione, saranno a carico dei Proponenti o loro aventi causa, fatto salvo quanto indicato dal successivo punto.

6. Per le aree a verde pubblico comunale e per il verde di corredo al parcheggio pubblico, i Proponenti o suoi aventi causa si impegnano, per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data di fine dei lavori, a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba e la cura e pulizia generale, al fine anche di garantire l'attecchimento delle alberature piantumate, con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito, con esonero

del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi che dovesse derivare dalla predetta attività manutentiva in tali aree. Nel caso in cui il Proponente o suoi aventi causa non provvedano, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.

7. Le aree sulle quali è stata realizzata parte della rotonda in comunione con il PMU 4.11, di cui all'art. 3 comma 1 punto e), e indicate con i colori viola e giallo nell'Allegato B, saranno cedute da parte dei Proponenti al Comune di Campi Bisenzio nella medesima data della stipula della presente convenzione.

8. Le aree destinate alla realizzazione della nuova Variante della via Barberinese di cui all'art. 3 comma 1 punto c), indicate con il colore rosso nell'Allegato B, saranno cedute gratuitamente da parte dei Proponenti al Comune di Campi Bisenzio nella medesima data della stipula della presente convenzione.

#### Art. 14 - CONTROLLO E VIGILANZA

1. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

2. Le opere di urbanizzazione primaria descritte saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dai Proponenti o loro aventi causa per la direzione dei lavori, il cui nominativo e quello di eventuali sostituti saranno comunicati per iscritto al Comune prima dell'inizio dei lavori, e che svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

3. Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione primaria 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 ai Proponenti o loro aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

#### Art. 15 - VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche al piano attuativo, nei casi indicati dalle N.T.A. del piano stesso, che si allegano al presente atto sub C.

2. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.

#### Art. 16 - FORO COMPETENTE

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. 17 - 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 dei Proponenti o loro aventi causa.

#### Art. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il Piano Attuativo è composto da:

1. A1- ESTRATTO MAPPA
2. A2 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE  
CON CARTOGRAFIA RUC
3. A3 - DATI CATASTALI TABELLE E VISURE
4. B1-B3-B7 - ESTRATTO CRT RILIEVO
5. B6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
6. C1-C2 - QUADRO CONOSCITIVO
7. C1bis - SOVRAPPOSTO PMU VIGENTE E VARIATO
8. D1-D2 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO
9. D3 - VERIFICHE SUPERFICI DI PROGETTO
10. E1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
11. E2 - PLANIMETRIA GENERALE
12. E3 - COROGRAFIA - SEZIONI
13. E4 - INDIVIDUAZIONE LOTTI EDIFICABILI- AREE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE
14. E5 - AREE DA CEDERE

- |     |  |
|-----|--|
| 15. | E8-A - TIPOLOGIE EDILIZIE - PIANTE EDIFICIO A - UMI 1        |
| 16. | E8-B - TIPOLOGIE EDILIZIE - PROSPETTI EDIFICIO A - UMI 1     |
| 17. | E8-C - TIPOLOGIE EDILIZIE - PIANTE EDIFICIO B - UMI 1        |
| 18. | E8-D - TIPOLOGIE EDILIZIE - PROSPETTI EDIFICIO B - UMI 1     |
| 19. | E8-E - TIPOLOGIE EDILIZIE - PIANTE EDIFICIO C - UMI 2        |
| 20. | E8-F - TIPOLOGIE EDILIZIE - PROSPETTI EDIFICIO C - UMI 2     |
| 21. | E8-G - TIPOLOGIE EDILIZIE - PIANTE EDIFICIO D - UMI 2        |
| 22. | E8-H - TIPOLOGIE EDILIZIE - PROSPETTI EDIFICIO D - UMI 2     |
| 23. | E10-A - RELAZIONE AGRONOMICA                                 |
| 24. | E10-B - PLANIMETRIA GENERALE OPERE A VERDE                   |
| 25. | E11 - FOTOINSERIMENTI  |
| 26. | F - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE                             |
| 27. | G - SCHEMA DI CONVENZIONE                                    |
| 28. | H1-A - RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE             |
| 29. | H1-B - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI<br>URBANIZZAZIONE |
| 30. | H2 - ACCESSIBILITA' SPAZI PUBBLICI                           |
| 31. | H3-A - PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI<br>URBANIZZAZIONE       |
| 32. | H3-B - SEZIONI OPERE DI URBANIZZAZIONE                       |
| 33. | H3-C - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI                              |
| 34. | I1 CERTIFICAZIONE AMBIENTALE                                 |
| 35. | I2 BILANCIO AMBIENTALE STRATEGICO                            |
| 36. | I3-A - RAPPORTO AMBIENTALE                                   |
| 37. | I3-B - SINTESI NON TECNICA                                   |

38. L2 - PARERENTI

39. N1A - RELAZIONE GEOLOGICA

40. N1B - RELAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

41. N1C - INDAGINI GEOGNOSTICHE

42. N5 - RELAZIONE IDRAULICA

43. Elab. 1-ESTRATTO CARTOGRAFICO RUC – Tav.07 – STATO  
VIGENTE

44. Elab. 2-ESTRATTO CARTOGRAFICO RUC – Tav.07 – STATO  
SOVRAPPOSTO

45. Elab. 3-ESTRATTO CARTOGRAFICO RUC – Tav.07 – STATO  
VARIATO

2. Il Piano attuativo approvato è parte integrante e sostanziale della presente  
Convenzione.

3. Il Comune ed i Proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui  
al comma 1, ad eccezione degli elaborati di cui al punto 14 (elaborato  
planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune),  
al punto 26 (Norme Tecniche di Attuazione), e al punto 31 (elaborato  
planimetrico delle Opere di Urbanizzazione) in quanto atti pubblici allegati  
alle deliberazioni di adozione e approvazione del piano stesso sono depositati  
in originale agli atti del Comune, e individuabili univocamente e  
inequivocabilmente, non vengono quindi allegati materialmente alla  
Convenzione.

#### Art. 19 - TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da  
comunicare tempestivamente al Comune, i Proponenti, mediante specifica



clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente Convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

2. In tal caso rimarranno pertanto responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione, esclusivamente i Proponenti ancora proprietari ed i nuovi acquirenti delle aree trasferite.

#### Art. 20 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

2. I Proponenti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente Convenzione 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 dei Proponenti, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al presente atto.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Io sottoscritto Notaio oppure Segretario Generale, a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro

volontà, liberamente manifestatami secondo la legge e lo confermano pertanto in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cogniti alle parti, ho omesso la lettura, sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

Letto, confermato, sottoscritto.

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

I PROPONENTI

IL NOTAIO / SEGRETARIO GENERALE