

allegato lett. B)

Repertorio n. di raccolta
**CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO
RESIDENZIALE DI ACCOGLIENZA MULTIDIMENSIONALE SPECIALISTICO PER
ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI, DISABILI, E/O CON DEFICIT
COGNITIVO, DENOMINATO RSA SAN GIORGIO, DA REALIZZARSI "IN
LOCALITÀ SAN GIORGIO A COLONICA" - COMUNE DI CAMPI BISENZIO
(FI).**

Repubblica Italiana

L'anno duemiladiciannove, il giorno
del mese di giugno

2019).

In Campi Bisenzio, via Pasolini n. 18, ove richiesto.

Innanzi a me, dottor Giuseppa MAZZARA, notaio in Prato,
iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti
di Firenze, Pistoia, Prato,

sono presenti:

- il "COMUNE DI CAMPI BISENZIO", con sede in Campi Bisenzio,
Piazza Dante n. 36, avente codice fiscale 80016750483 e
partita IVA 80016750483, nella persona di PASSANITI Domenico
Ennio Maria, nato a Pelago il 20 gennaio 1958, nella sua
qualità di direttore del 5° Settore Servizi Tecnici e
Valorizzazione del Territorio, nominato con Decreto sindacale
n. 9 del 22 febbraio 2016 adottato ai sensi del Regolamento
sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, che in copia
trovasi allegato sotto lettera "A" all'atto ai miei rogiti del
31 maggio 2018, repertorio n. 39.224/9.962, registrato a Prato
il 4 giugno 2018 al n. 6.241, e che interviene nel presente
atto nell'interesse esclusivo del Comune di Campi Bisenzio che
rappresenta, in forza dell'articolo 54 dello Statuto comunale
vigente ed ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lettera c) del
decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, autorizzato alla
sottoscrizione del presente atto con deliberazione della
Giunta Comunale n. 88 del giorno 8 giugno 2018, che in copia
certificata conforme, allego al presente sotto la lettera "

del

che in copia certificata conforme, allego al presente sotto la
lettera " ";

in appresso "Comune";

- "HSS REAL ESTATE S.R.L." società con unico socio, con sede
in Milano ed indirizzo in via Durini n. 9, capitale sociale di
euro 2.064.000,00, interamente versato, iscritta al n.
09695150152 del Registro delle Imprese, nonchè al n. 1.309.685
#p#

del Repertorio delle notizie Economiche e Amministrative presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Milano Monza Brianza Lodi, avente codice fiscale e partita IVA 09695150152, nella persona del Signor: VAILATI VENTURI Giuseppe, nato a Crema il 13 marzo 1970, domiciliato per la carica presso la sede sociale, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, dotato di idonei poteri, autorizzato al presente, a norma del vigente statuto sociale ed in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione datata 21 maggio 2019, che, in estratto certificato conforme, trovasi allegata sotto lettera "A" al contratto da me autenticato in data 27 maggio 2019, registrato a Prato il

e trascritto a Firenze il

in appresso il "proprietario" e/o "il Soggetto attuatore". Detti componenti, della cui identità personale sono certo, mi richiedono di ricevere il presente, al quale premettono:

1. La società "HSS REAL ESTATE S.R.L." società con unico socio, è proprietaria, degli immobili siti nel Comune di Campi Bisenzio meglio individuabili:

* al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa 9, particella 266, seminativo arborato, classe 2, superficie Ha. 0.84.40, reddito dominicale euro 45,77, reddito agrario euro 19,62;

* al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al foglio di mappa 9, particella 267, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 28, rendita catastale euro 34,71, per una superficie complessiva di metri quadrati ottomilaquattrocentosessantotto virgola zero zero (8.468,00) circa.

2. Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 201 del 2 dicembre 2004 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati a per attrezzature di interesse pubblico riferito all'articolo 137.

3. In data 30 Novembre 2017 protocollo n. 63630 con modello cartaceo e regolarizzato successivamente con prot. 67989 del 21 Dicembre 2018 con inoltro della pratica allo sportello SUAP, attraverso il portale STAR, è stato presentato progetto per la costruzione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) a San Giorgio a Colonica, in via Delle Ruote nel Comune di Campi Bisenzio (Firenze) al confine con il Comune di Prato, denominata "RSA SAN GIORGIO" nella quale sono

#p#

individuare una serie di attività socio sanitarie finalizzate alla realizzazione di una serie di servizi ed in particolare:

- un edificio residenza R.S.A. e due centri diurni per anziani non autosufficienti e con deficit cognitivo R.S.A.

La struttura avrà ottanta (80) posti letto di tipo residenziali "ore ventiquattro" (h. 24) oltre ad un (1) centro diurno integrato per anziani non autosufficienti da venti (20) posti e un (1) centro diurno integrato per anziani colpiti da disabilità e/o con deficit cognitivo, suddivisi secondo la configurazione di seguito indicata:

1. Un'area residenziale in R.S.A. per anziani non autosufficienti da sessanta (60) posti letto, di cui sei (6) posti sollievo, suddivisa in:

- due (n. 2) moduli base da venti (20) posti letto cadauno, dedicata ad anziani non autosufficienti che hanno bisogno di differenti livelli di assistenza, di cui sei (6) posti letto per sollievo;

- un (1) modulo specialistico da venti (20) posti letto per anziani con problematiche di deficit cognitivo;

2. Un'area residenziale specialistica in R.S.A. con un modulo specialistico da dieci (10) pl per anziani in stato vegetativo del 3° livello, gestibili in R.S.A.;

3. Un'area residenziale da dieci (10) posti letto in R.S.A. con un (1) modulo specialistico da dieci (10) posti letto in regime di cure intermedie per anziani con o senza demenza e con quadri clinici psico fisici problematici;

4. Un'area dedicata al Centro Diurno da venti (20) posti riservato ad anziani non autosufficienti, colpiti da disabilità psichica e/o da deficit cognitivo e demenze;

5. Un'area dedicata a Centro Diurno integrato per anziani non autosufficienti da venti (20) posti.

4. Tale struttura ha ottenuto parere favorevole da parte della società della salute zona Fiorentina Nord Ovest a firma del Direttore dottor Franco Doni per settanta (70) posti, con comunicazione del 26 febbraio 2018 protocollo n. 1.659.

Tanto premesso, che forma parte integrante con quanto appresso, i componenti convengono, stipulano e dichiarano quanto segue:

Articolo 1 - OBBLIGO GENERALE

La società "HSS REAL ESTATE S.R.L." società con unico socio, come sopra rappresentata, si impegna per sé e i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono a favore del Comune di Campi Bisenzio, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi

#p#

convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Articolo 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

2. Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo all'attuazione del contenuto della presente convenzione. Si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e/o porzione dell'immobile oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla società "HSS REAL ESTATE S.R.L." società con unico socio, con la presente convenzione si trasferiscano anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; inoltre le eventuali garanzie, ove fossero già prestate dal soggetto attuatore 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 eventuali ed idonee garanzie a sostituzione o integrazione, ove richieste.

3. L'attuazione del permesso di costruire deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.).

4. Con la sottoscrizione della presente convenzione HSS REAL ESTATE S.R.L. si impegna a dare piena attuazione alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti legittimi e non lesivi del Comune allo scopo finalizzati, conformi alla stessa.

Articolo 3 - DESTINAZIONE USO DEGLI IMMOBILI ED IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. L'immobile da realizzarsi sarà un centro residenziale di accoglienza multidimensionale specialistico per anziani non autosufficienti, disabili e/o con deficit cognitivi.

Preso atto della destinazione ad attrezzatura d'interesse comune dell'immobile da realizzarsi il Soggetto attuatore, società "HSS REAL ESTATE S.R.L." società con unico socio, si impegna:

- 1) Ad attivare una filiera corta, per quanto possibile, per gli approvvigionamenti di beni alimentari e per le forniture di alcuni beni di consumo e servizi, quali la lavanderia, le pulizie e la ristorazione, che quando non espressamente svolti direttamente in struttura, saranno preferibilmente attinti localmente fra le aziende pubbliche e

#p#

private residenti a Campi Bisenzio e nella città metropolitana.

- 2) A favorire assunzioni, di personale il più possibile fra i cittadini residenti di Campi Bisenzio, compatibilmente con la presenza della necessaria offerta di addetti specifici e di personale specializzato presente in loco.

- 3) A convenzionare per la effettuazione diretta dei Servizi di trasporto logistica ed assistenza degli Ospiti della R.S.A. con le associazioni del volontariato locale. A tal proposito verrà costituito un apposito tavolo di lavoro volto ad individuare i servizi e le disponibilità delle associazioni sul territorio.

- 4) A lasciare un vano, con accesso dedicato, per il Comune di Campi di Bisenzio messo a disposizione all'interno della struttura R.S.A., come meglio individuato nella planimetria con perimetrazione color rosso per la durata di anni dieci (10), che si allega al presente sotto lettera " ". Tale vano verrà utilizzato dall'Amministrazione Comunale a semplice richiesta previo preavviso di almeno cinque (5) giorni.

- 5) Consentire una precedenza di accesso, a parità di condizioni, ai residenti nel Comune di Campi Bisenzio per dieci (10) posti letto R.S.A. che si renderanno liberi tempo per tempo nei limiti della compatibilità con il regime di libera scelta della R.S.A. ad oggi valido sul territorio della Regione Toscana.

- 6) Il Soggetto attuatore e soggetto gestore, società "HSS REAL ESTATE S.R.L." società con unico socio, si impegna a contrattualizzare le forniture di farmaci e parafarmaci necessari alla struttura sanitaria con la Società Farmapiana S.p.a. di Campi Bisenzio.

Articolo 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE, ANCORCHE' NECESSARIE E QUALORA RICHIESTE FORMALMENTE DALL'ENTE PUBBLICO.

1. Le opere di urbanizzazione, necessarie alla realizzazione del progetto, trattandosi di intervento edilizio diretto su area privata, saranno eseguite a cura e spese del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, in conformità agli elaborati progettuali allegati alla richiesta di Permesso a Costruire.

2. La realizzazione eventuale delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, senza nulla pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi.

Articolo 5 - PERMESSO A COSTRUIRE

#p#

1. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un Centro Residenziale di accoglienza multidimensionale specialistico per anziani non autosufficienti, disabili e /o con deficit cognitivo è subordinato alla stipula della presente convenzione.

2. E' consentito apportare in fase di esecuzione varianti al fine di migliorarne la funzionalità e la parte architettonica dell'edificio e dell'area di pertinenza.

Articolo 6 - ONERI CONCESSORI

1. Trattandosi di un edificio per attrezzature e di attività di interesse comune, ai sensi dell'articolo 17, comma 3 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo 188 della Legge Regionale n. 65/2014, il relativo Permesso di Costruire sarà rilasciato a titolo gratuito.

Si dà atto che una eventuale modifica della destinazione urbanistica e della destinazione d'uso dell'immobile comporterà il pagamento degli oneri concessori come nuova volumetria.

Articolo 7 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori si farà riferimento a quanto stabilito nel Permesso a Costruire.

2. L'abitabilità o agibilità dell'edificio sarà rilasciata rispettando le modalità stabilite nel Permesso a Costruire e comunque dovranno essere presentati al momento della richiesta tutte le certificazioni e collaudi come per legge.

Articolo 8 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione agli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, sono a carico esclusivo del Soggetto attuatore o suoi aventi causa.

Articolo 9 - TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree e/o di porzione dell'immobile realizzato, il trasferimento stesso sarà da comunicare tempestivamente al Comune e la società "HSS REAL ESTATE S.R.L." società con unico socio, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a lei derivanti dalla presente convenzione, come previsto dall'articolo 2, convenzione che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

2. La società "HSS REAL ESTATE S.R.L." società con unico socio, ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili in solido verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

#p#

Articolo 10 - 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.

Articolo 11 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

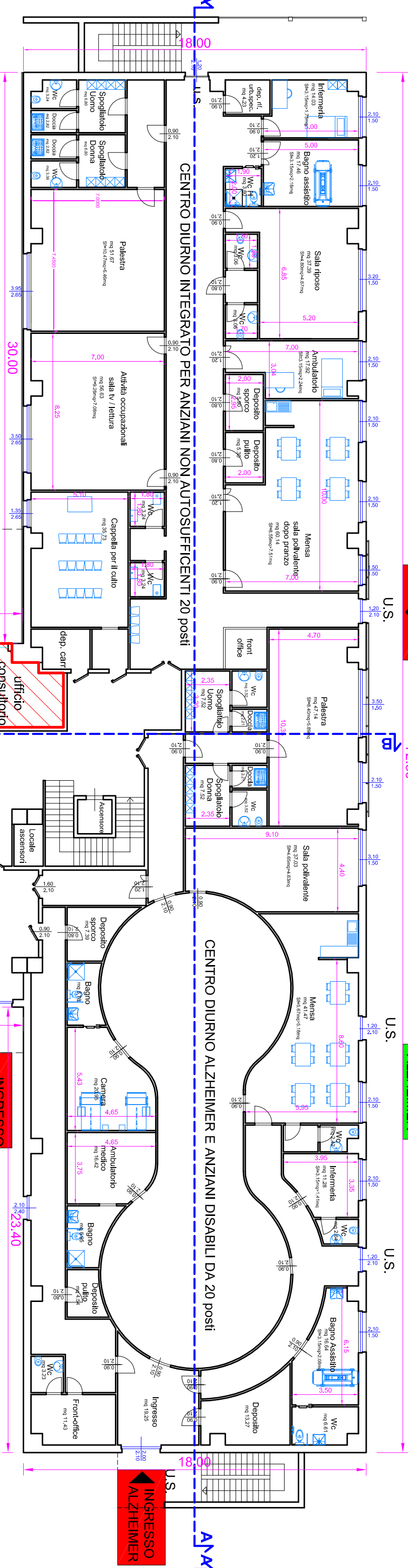
1. La società "HSS REAL ESTATE S.R.L." società con unico socio, proprietaria degli immobili in oggetto, autorizza il competente Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

2. 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. I componenti dichiarano di esonerarmi dalla lettura degli allegati a quest'atto per la piena conoscenza che dichiarano averne acquisito precedentemente.

**INGRESSO
CID**

72.50

**GIARDINO
MNEMONICO
ALZHEIMER**



Piano Terra

**INGRESSO
PUBBLICO**

**INGRESSO
CAMERA
CALDA**

**INGRESSO
ALZHEIMER**

**INGRESSO
OBITORIO**

**INGRESSO
MAESTRANZE**

**INGRESSO
MAESTRANZE
CUCINA E DERRATE**

