

**“PIANO DI MASSIMA UNITARIO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE
PRODUTTIVA N. 4.12”.**

L'anno duemila____, addì _____ del mese di _____
(___/___/20___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor Francesco De Luca, notaio in Prato , iscritto al collegio
notarile e distretti riuniti di Firenze, Prato e Pistoia

Da una parte

Querci Giuseppe nato a Firenze il 21/09/1939 c.f. QRCGPP39P21D612T
Codema Costruzioni s.r.l. con sede nel Comune di Campi Bisenzio in Via dell'Albero n. 27 p.i.
01819250976
Colzi Barbara nata a Campi Bisenzio 16/10/54 c.f. CLZBBR54R56B507D
Colzi Maria Grazia nata a Firenze il 05/01/62 c.f. CLZMGR62A45D612M
Colzi Riccardo nato a Firenze il 05/01/62 c.f. CLZRRC62A05D612D
Gori Claudio nato a Prato il 20/03/1952 c.f. GROCLD52C20G999C
Romoli Nara nata a Firenze il 16/06/27 c.f. RMLNRA27H56D612O
Sarti Stefania nata a Vicchio il 08/07/61 c.f. SRTSFN61L48L838A
Tessilopera s.n.c. con sede nel Comune di Campi Bisenzio in Via Castronella n. 172 p.i.
03663790487
Gianassi Chiara nata a Firenze il 19/10/78 c.f. GNSCHR78R59D612D
Gianassi Laura nata a Firenze il 26/01/70 c.f. GNSLRA70A66D612S
F.lli Fiaschi s.n.c. di Fiaschi Ing. Piero e C. c.f. 00830460481
Fideco s.r.l. con sede nel Comune di Campi Bisenzio in Via dell'Albero n. 27
p.i. 00326770971
Teorema Immobiliare di Baldi Sandra N. s.a.s. con sede nel Comune di Campi Bisenzio in via
de' Tintori n. 3 c.f./p.i. 01857750978
Bragaglia Liliana nata a Caserta il 05/07/50 c.f. BRGLLN50L45B963Z
Lippini Emilio nato a Prato il 04/08/50 c.f. LPPMLE50M04G999J
Comanducci&Martinelli di Comanducci Luigi e C. con sede nel Comune di Campi Bisenzio in
Via di Gattinella n. 18 p.i. 00732720487
Gelli Alessio nato a Firenze il 20/05/68 c.f. GLLLSS68E20D612A
Gelli Michela nata a Firenze il 25/11/76 c.f. GLLMHL76S65D612P

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

Dall'altra parte

COMUNE DI CAMPI BISENZIO, C.F. 80016750483, rappresentato da _____, nato a _____ il
_____, domiciliato per la carica che ricopre in Piazza Dante n. 36, in qualità di Dirigente pro
tempore del Settore VII - 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 _____ 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,

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale rogante sono
personalmente certo, premettono quanto segue:

PREMESSO CHE

1. i Proponenti in data 17/11/2006 Prot. 71104 hanno presentato una proposta di piano attuativo
denominato n.4.12, con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro del Piano di
Massima Unitario, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

2. le opere di urbanizzazione primaria interne alla perimetrazione del piano sono costituite da:
- viabilità di attraversamento e di collegamento fra via Tosca Fiesoli e via Castronella
 - parcheggi pubblici
 - verde pubblico
 - opere di autocontenimento idraulico interne al piano e la tratta dell'opera idraulica inerente il collettore sotto via Tosca Fiesoli 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 dalle particelle n. foglio 18, particelle 656,658,717,719,728, 658; foglio 9, particelle 347, 359, 429,430, 432, 434, 435, 436, 437, 438, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 450, 451, 452, 359, 440; foglio 10, particelle 744, 975, 730, 1129, 1121, 1130, 1128, 1135, 1131, 1133, 1132, 1115, 1127, 1137, 1136, 1134, 1111, 1112, 1118, 1119, 1116, 1138 ,1139, 975;
- nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.C. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione C.C. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati ad "Addizioni del tessuto insediativi ad uso prevalentemente produttivo" di cui all'art. 129 delle NTA vigenti all'interno del piano di Massima Unitario n. 4.12;
 - il Consiglio Comunale nella seduta del 29 Gennaio 2009 con Deliberazione n. 22 ha adottato il presente Piano di Massima Unitario con il relativo schema di convenzione e che con Deliberazione n. 148 del 29.9.2009 è stato definitivamente approvato;
 - lo schema di convenzione approvato è stato successivamente modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 25.02.2010;
 - in data 28.06.2010 prot. 47628 la Codema Costruzioni srl ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire relativo al progetto delle "opere di urbanizzazione per il PMU in località S.Lorenzo fra via Tosca Fiesoli e via Castronella";
 - in data 6.12.2011, con deliberazione della Giunta Comunale n. 250 è stato approvato in linea tecnica il progetto preliminare "Progetto preliminare degli interventi finalizzati alla realizzazione del collettore orientale di scarico delle acque meteoriche provenienti dall'abitato di Campi Bisenzio" e con deliberazione della Giunta comunale n. 254 del 13.12.2011 è stato approvato il progetto preliminare del lotto 2 di detto sistema che, per un tratto, interessa direttamente il Piano attuativo in oggetto;
4. ai sensi dell'art. 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;

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.P.R. n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 10.11.2014 n. 65, e successive modifiche e integrazioni;
- i decreti ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;
- il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n° 65 del 14.04.2003, definitivamente approvato con deliberazione Consiliare n°122 del 27.9.2004;
- il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione Consiliare n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti;
- il Piano di Massima Unitario costituito dai seguenti elaborati:

Tav. n° 1 - Estratto di Ruc- Catastale – Piano strutturale – Fotogrammetrico

Tav. n° 2 - Rilievo strumentale dell'area
Tav. n° 3 - Sovrapposizione Catasto Ruc – Tabella proprietà
Tav. n° 5 - Planimetria – Tipi edilizi: piano terra – Tabella standard lotti
Tav. n° 6 - Tipi edilizi: Piante piano primo
Tav. n° 7 - Tipi edilizi: prospetti/sezioni
Tav. n° 8 - Rendering
Tav. n° 12 - Documentazione fotografica
Tav. n° 13 - Progetto del verde
Tav. n° 15 - Standard parcheggio e manovra
Tav. n° 16 - Verifica standard di permeabilità
Tav. n° 17 - Planimetria con definizione dei lotti
Rel. n° 1 - Relazione tecnica
Rel. n° 3 - Relazione progetto del verde
Rel. n° 4 - Relazione geologica ed elaborato integrativo
El. n° 1 - Rapporto enti e preventivi
El. n° 2 - Certificazioni ambientali
El. n° 3 - B.A.L.
N.T.A.

Opera Pubblica: (Progetto di massima):

Tav. n° 4 - Area ad uso Pubblico/Particelle
Tav. n° 4a - Tabella aree da cedere
Tav. n° 9 - Planimetria opera pubblica
Tav. n° 10 - Viabilità
Tav. n° 11 - Computo metrico estimativo
Tav. n° 14 - Opere di autocontenimento idraulico
Tav. n° 18 - Verifica rispetto quantità parcheggio pubblico.
Tav. n° 20 – Sovrapposizione del sovrappasso della Bretella Prato-Stagno
Rel. n° 2 - Relazione tecnica opera pubblica
Rel. n° 5 - Relazione idraulica

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 OBBLIGO GENERALE

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

Art. 2 ATTI ED ELABORATI

1. Il piano attuativo è composto da:

- a)- relazione illustrativa;
- b)- norme tecniche di attuazione (N.T.A.);
- c)- progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- d)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- e)- elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;
- f)- elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;

2. Oltre alle premesse, gli elaborati del Piano attuativo sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, ancorchè non allegati al presente atto, in quanto costituenti il Piano di Massima Unitario adottato con Del.C.C. n. 22 del 29.1.2009 ed approvato con Del.C.C. n. 148 del 29.09.2009 e depositati in originale agli atti del Comune, ad eccezione dell'elaborato b) ed e) del comma 1.

Art. 3
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

2. I Proponenti sono obbligati in solido per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo: si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; inoltre le garanzie già prestate dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

3. L'attuazione del piano attuativo deve avvenire nel rispetto: degli strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C. vigente al momento dell'approvazione; degli articoli della presente convenzione; delle N.T.A. del piano attuativo, che si allegano al presente atto sub "A" 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 contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi allo stessa.

In particolare la presente convenzione è volta a definire:

- _ opere di urbanizzazione ed ulteriori obblighi(art.4);
- _ mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione (art.5);
- _ garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali (art.6);
- _ permessi di costruire (art. 7);
- _ (art. 8) OMISSIS;
- _ termini per gli adempimenti (art. 9);
- _ collaudo delle opere di urbanizzazione(art.10);
- _ vizi delle opere di urbanizzazione(art.11);
- _ cessione delle aree per le opere di urbanizzazione (art.12)
- _ controllo e vigilanza (art. 13);
- _ varianti al piano attuativo (art.14);
- _ foro competente (art.15);
- _ spese (art.16);
- _ trasferimento a terzi (art.17)
- _ trascrizioni e benefici fiscali (art.18);

Art. 4
OPERE DI URBANIZZAZIONE e ULTERIORI OBBLIGHI

1. Le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa, in conformità al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n° 79 del 22.04.2013, 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 dei Proponenti o loro aventi causa, senza nulla pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi, con particolare riferimento, per le opere che coinvolgono il servizio idrico integrato, alle linee guida approvate con la deliberazione del 29 luglio 2008 dell'Assemblea consortile dell'Autorità di Ambito Ottimale (A.T.O.) n°3 "Medio Valdarno".

3. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima o contestualmente alla richiesta dei permessi di

costruire relativi ai lotti edificabili, e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini delle cessione gratuita al Comune.

4. I Proponenti si obbligano per sé e per i suoi aventi causa ai sensi dell'art.28 della L.1150 e dell'art. 191 comma 11 della LRT65/2014:

a) a progettare e realizzare la quota parte dei lavori relativi al Piano (secondo il computo metrico estimativo allegato di cui al progetto definitivo approvato con Del.G.C. n°14 del 28/01/2014, con modalità da concordare con il Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno e nel rispetto delle Disposizioni attuative "Regolamento per la monetizzazione di dotazioni urbanistiche (aree a standard, edilizia sociale e opere idrauliche)" approvato con Delibera di C.C n.41 del 3.03.2015) dell'opera di laminazione CE-VL per conseguire la messa in sicurezza duecentennale del Torrente Vingone, cosiddetta "Cassa Lupo", di cui al progetto definitivo complessivo dei lavori di "Realizzazione dell'area di laminazione Cassa Lupo posta sul canale Vingone in loc. Tre Ville" approvato con deliberazione G.C. n°14 del 28/01/2014 per un importo di **€ 454.142,62**, secondo la ripartizione dello Schema della spesa per le aree e per le opere inerenti la messa in sicurezza idraulica e l'autocontenimento in riferimento alla realizzazione della CE-VL approvato con Del.G.C n.64 del 09.6.2015 che stabilisce la ripartizione della spesa per aree ed opere inerenti la messa in sicurezza idraulica e l'autocontenimento relativa alla realizzazione della Cassa di Espansione Vingone Lupo.

b) di realizzare a propria cura e spese le opere di autocontenimento idraulico interne al piano e la tratta dell'opera idraulica inerente il collettore sotto via Tosca Fiesoli, previste dal PMU in conformità al "Progetto preliminare degli interventi finalizzati alla realizzazione del collettore orientale di scarico delle acque meteoriche provenienti dall'abitato di Campi Bisenzio" approvato dalla Giunta Comunale in data 6.12.2011 con Delibera n. 250 ed in conformità al progetto preliminare del "lotto 2" di detto sistema approvato dalla Giunta Comunale in linea tecnica con Delibera n. 254 del 13.12.2011 del costo di € 835.850 come indicato nel progetto esecutivo del "Collettore orientale di scarico delle acque meteoriche scolanti provenienti dall'abitato di Campi Bisenzio -Lotto 2 PMU 4.12" approvato; a seguito della variante al progetto esecutivo relativo al lotto 2- PMU 4.12 suddetto approvata in data 28.03.2017 con Delib.G.C. n.52, l'importo delle opere diventa pari ad € 443'652,92 (importo dei lavori) che sommati alle somme a disposizione diventano **€ 700.000,00**.

c) di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria interne alla perimetrazione del Piano di Massima Unitario 4.12 secondo le indicazioni del DLgs 50/2016 e s.m.i., costituite da:

- viabilità di attraversamento e di collegamento fra via Tosca Fiesoli e via Castronella;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- adeguamento del tratto interessato di via Castronella così come previsto dagli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel Piano di Massima Unitario;

d) di cedere gratuitamente al Comune di Campi Bisenzio entro sei mesi dagli avvenuti collaudi con l'obbligo della manutenzione fino al momento della cessione:

- 1) le opere di urbanizzazione,
- 2) le opere di autocontenimento;
- 3) le opere di messa in sicurezza idraulica oggetto della presente convenzione.

e) di cedere gratuitamente al Comune di Campi Bisenzio le aree interessate dalla "Circonvallazione Ovest" prevista dal Regolamento Urbanistico vigente e ricadenti all'interno e all'esterno del presente P.M.U, come meglio individuate in rosso nell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune che viene allegato sub "....."

f) di presentare idonee garanzie finanziarie in relazione agli impegni assunti con la presente Convenzione come indicato all'art. 6

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

5. Per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano di Massima Unitario, il Soggetto attuatore o suoi aventi causa, si obbligano a corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione previsti per legge, scomputabili secondo la normativa vigente (art.191 comma 5 della LR n°65/2014) e il costo di costruzione, se dovuto.

6. OMISSIS

7. Sono fatti salvi gli adempimenti di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 da verificarsi in sede di rilascio dei permessi di costruire delle opere pubbliche.

Art. 5

MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora, nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e cioè prima della ultimazione del primo edificio realizzato sulle aree edificabili, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al punto 3 dell'articolo 7, inviterà i Proponenti o loro aventi causa, con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime.

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

Art. 6

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.4 comma 4) punti **a),b)** e **c)** da eseguirsi anche in tempi diversi a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa consecutivi e dei relativi oneri accessori ammonta ad **€ 454.142,62** per le opere previste al punto **a)** di compensazione e di laminazione idrauliche all'interno della CE-VL, di cui al progetto definitivo approvato con Del.G.C. n°14 del 28/01/2014, **€ 700.000,00** per le opere previste al punto **b)** come risultante dal computo metrico allegato delle opere di autocontenimento di cui al progetto approvato con Del.G.C. n.52 del 28.03.2017 ed a **€ 1.200.234,00** per le opere previste al punto **c)**, come risultante dal computo metrico estimativo allegato delle opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva, n. 79 del 22.04.2013

2A). A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di compensazione e laminazione di cui all'art 4 comma 4, punto **a)**, i Proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari all'ammontare previsto nel comma 1 (**€ 454.142,62**), maggiorato di 1/3 per spese e imprevisti, consegnando al Comune apposite fidejussioni bancarie (ovvero: polizze assicurative) n. _____ in data _____ emessa da _____ per € _____, con scadenza fino al _____ e comunque fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune.

2B). A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di autocontenimento di cui all'art 4, comma 4, punto **b)**, i Proponenti si impegnano a prestare adeguata garanzia finanziaria per un importo pari all'ammontare previsto nel comma 1 (**€ 700.000,00**), maggiorato di 1/3 per spese e imprevisti, consegnando al Comune contestualmente al rilascio del permesso di costruire delle stesse opere di autocontenimento apposite fidejussioni bancarie (ovvero: polizze assicurative), con validità fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune.

2C) A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art 4, comma 4, punto **a)**, i Proponenti si impegnano a prestare adeguata garanzia finanziaria per un importo pari all'ammontare previsto nel comma 1 (**€ 1.200.234,00**) maggiorato di 1/3 per spese e imprevisti, consegnando al Comune contestualmente al rilascio del permesso di costruire delle stesse opere di urbanizzazione apposite fidejussioni bancarie (ovvero: polizze assicurative) con scadenza fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune

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

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

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

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 3, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, 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 12 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.7

PERMESSI DI COSTRUIRE

1- Il piano attuativo denominato "PIANO DI MASSIMA UNITARIO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA N. 4.12" è attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire, relativi a ciascun lotto o a ciascun singolo edificio, nonché alle opere di urbanizzazione di cui all'art.3.

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

3- Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, oltretutto al pagamento del contributo di costruzione, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

4- Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla definizione di adeguata garanzia fidejussoria di cui all'art.6 commi 2A), 2B) e 2C).

5- Il rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione è inoltre subordinato all'approvazione del permesso di costruire delle opere di autocontenimento idraulico effettuato invasando il volume nel "Collettore orientale di scarico delle acque meteoriche provenienti dall'abitato di Campi Bisenzio" (fosso del "ring") secondo quanto richiesto dalle NTA del RUC-Scheda n.4.12, L'inizio lavori inerente le opere private è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di cui all' art. 4 comma 4.

Art. 8

ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

OMISSIS

Art. 9

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

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

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

3. L'abitabilità o agibilità degli edifici realizzati sui lotti non potrà essere attestata né certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere idrauliche di cui all'art.4 comma 4, 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.

Art. 10

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione di cui all'art.4, il Direttore dei lavori presenta al Comune, insieme alla documentazione tecnica di rito, una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei Proponenti o loro aventi causa, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

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

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

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

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

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

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

Art. 11

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. 12
CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree per le urbanizzazioni di cui all'art. 4 e le relative opere previste dalla convenzione, come meglio individuate in rosso nell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune che viene allegato sub "....." al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, saranno cedute in forma gratuita al Comune, entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, sarà a carico dei Proponenti o loro aventi causa.

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

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

4. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 6 .

5. Fino alla presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune, o comunque fino allo scadere degli specifici termini previsti dalla presente convenzione in cui i soggetti esecutori si impegnano alla manutenzione di alcune opere di urbanizzazione, tutte le relative responsabilità saranno a carico dei proponenti o loro aventi causa, resta inteso che il termine di presa in consegna da parte dell'A.C. dovrà essere non superiore a sei mesi dal collaudo definitivo.

6. Per le aree a verde pubblico comunale i Proponenti o loro aventi causa si impegnano, per un periodo di 36 (trentasei) mesi dalla data di fine dei lavori, a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba e la cura e pulizia generale, al fine anche di garantire l'attecchimento delle alberature piantumate, e con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito, e con esonero del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi prodotti nel periodo in tali aree.

Nel caso in cui i Proponenti o loro aventi causa non provvedano, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.

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

Art. 13
CONTROLLO E VIGILANZA

1. Le opere di urbanizzazione di cui all'art.4 devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

2. Le opere di urbanizzazione di cui all'art.4 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 di cui all'art. 4 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. 14 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 seguenti casi:

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

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. 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 dei Proponenti o loro aventi causa.

Art. 17 TRASFERIMENTO A TERZI

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

2. I Singoli acquirenti e i Proponenti rimasti all'interno del piano saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 18 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

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

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

4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei Proponenti, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

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

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

Letto, confermato, sottoscritto.