

**REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO PRODUTTIVO  
DESTINATO ALLA LOGISTICA DEL FREDDO  
DA ERIGERSI IN CAMPI BISENZIO  
LOCALITA' TOMERELLO IN FRONTE VIA ALLENDE**

**Convenzione urbanistica**

L'anno duemilaventi addì ... del mese di ... (\_\_\_/\_\_\_/2020), avanti al sottoscritto ufficiale rogante ..., si sono costituiti:

da una parte

il sig....., nato a ..... e ..... In....., via....., domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante di FRIGOGEL s.r.l., con sede legale in Calenzano (FI), Via di Le Prata, n. 33 int., P. IVA 04108270481 (di seguito denominata “*Soggetto attuatore*”).

e dall'altra parte

il 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 ..., 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 dichiarando espressamente per quanto riguarda il presente atto l'insussistenza di conflitti di interesse a suo carico ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990, dell'art. 7 del D.P.R. 62/2013 e dell'art. 7 del Codice di comportamento del Comune di Campi Bisenzio (d'ora in poi, “*Comune*”).

PREMESSO CHE

- Atene S.p.A. era proprietaria, **in primo luogo**, di un'area ubicata nel Comune Campi Bisenzio, loc. Tomerello, della superficie catastale di mq 35.719,75, compresa tra il torrente Nuovo Garille e le Vie Allende, Einstein e Nuova Perfetti Ricasoli, censita al Catasto terreni del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 4, particelle 488, 489, 490, 491 e parte della particella 99; **in secondo luogo**, dei diritti di comproprietà, pari al 61,3% (sessantuno virgola tre per cento), di un'area ubicata nel Comune di Campi Bisenzio, loc. Tomerello, compresa tra il nuovo percorso del canale di scolo di proprietà del Consorzio di Bonifica ed il Torrente Garille, della superficie catastale di mq 40.098 circa, catastalmente rappresentata al NCT del medesimo Comune al Foglio di mappa n. 8, particelle 500, 513.

- il Regolamento Urbanistico Comunale classificava, pressoché totalmente, le aree sopra descritte nelle "*Zone con esclusiva o prevalente destinazione agricola (zone E)*" e, per una piccola porzione, nelle "*Attrezzature metropolitane (zone F)*";

- in data ....., FRIGOGEL s.r.l., essendo interessata ad acquistare la predetta area per insediarvi un impianto produttivo, presentava al Responsabile del SUAP del Comune di Campi Bisenzio, ai sensi dell'art. 35 della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, proposta di variante al Regolamento Urbanistico Comunale, unitamente al progetto dell'impianto produttivo corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante, e chiedeva la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-*quinquies* della

legge 7 agosto 1990, n. 241, affinché si pronunciasse sulla richiesta di mutamento di destinazione urbanistica delle area destinata all'insediamento dell'impianto;

- con atto Notaio Francesco D'Ambrosi in Prato del 6 Aprile 2018, registrato a Prato il 16/4/2018, n. 4067, Serie 1T, successivamente modificato con scrittura privata del 26 luglio 2019, Atene S.p.A. e FRIGOGEL s.r.l. stipulavano un preliminare di compravendita dell'area censita al Catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio, al Foglio di mappa n. 4, particelle 488, 489, 490, 491, parte della 99, nonché dei diritti di comproprietà, pari al 61,3%, dell'area censita al Catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio, al Foglio di mappa n. 8, particelle 500 e 513, subordinandone sospensivamente l'efficacia alla positiva definizione della Conferenza di Servizi convocata ai sensi dell'art. 35 della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;

- con ..... n. ... del ....., il Comune di Campi Bisenzio adottava determinazione di positiva conclusione della Conferenza dei Servizi, con la quale si esprimeva favorevolmente in ordine alla richiesta di mutamento di destinazione urbanistica dell'area destinata all'insediamento dell'impianto produttivo e vasca;

- con atto Notaio ..... del ....., rep. ....., registrato all'Agenzia delle Entrate il ..... al n. ....., Atene S.p.A. e FRIGOGEL s.r.l. stipulavano il contratto definitivo di compravendita, **in primo luogo**, dell'area censita al Catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio, al Foglio di mappa n. 4, particelle 488, 489, 490, 491 e parte della 99,

nonché, **in secondo luogo**, del 61,3% dell'aree censite al Catasto terreni del Comune di Campi Bisenzio, al Foglio di mappa n. 8, particelle 500 e 513;

- con deliberazione C.C. n ... del ....., il Comune di Campi Bisenzio approvava definitivamente la variante avente ad oggetto il mutamento (da agricola a produttiva) della destinazione dell'area;

- ai sensi dell'art. 14-*quater* della legge 7 agosto 1990, n. 241, tale provvedimento sostituisce, ad ogni effetto, tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati;

- pertanto, subordinatamente alla sottoscrizione della presente Convenzione, possono essere avviati i lavori relativi all'impianto produttivo di cui al progetto presentato da FRIGOGEL s.r.l.;

- il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, avendo la piena disponibilità dei terreni oggetto della variante;

Tanto premesso fra le sottoscritte parti si conviene e si stipula quanto segue

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

1. Le premesse costituiscono parte integrante della presente Convenzione, presupposto della volontà delle parti e, all'occorrenza, criterio interpretativo.

2. Parimenti costituiscono parte integrante del presente atto gli

elaborati relativi al progetto (di seguito, "*Progetto*") allegato alla proposta di variante al Regolamento Urbanistico Comunale, presentata da FRIGOGEL s.r.l. al SUAP del Comune di Campi Bisenzio (di seguito, "*Variante SUAP*"), ai sensi dell'art. 35 della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

\*\*

### **ART. 2 - Assunzione e trasferimento degli obblighi**

1. Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per il Soggetto Attuatore e sono integralmente assunti anche da qualsiasi altro eventuale suo avente causa.
2. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì ad inserire negli eventuali atti di trasferimento a terzi delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione specifiche clausole mediante le quali l'avente causa assume nei confronti della Amministrazione Comunale tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Amministrazione stessa copia delle relative note di trascrizione.
3. Il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato, nei confronti del Comune, all'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, in solido con ogni successivo avente causa a qualunque titolo.

\*\*

### **ART. 3 - OGGETTO**

1. Il Progetto prevede la nuova costruzione di un impianto produttivo e delle relative opere di urbanizzazione primaria.  
L'intervento consiste nella realizzazione di:
  - **opere di interesse privato**: realizzazione di un edificio produttivo

con destinazione logistica del freddo, oltre uffici e servizi, per una superficie coperta di mq 12.842,39 su una superficie fondiaria di 29.216,30;

- **opere di urbanizzazione primaria:** mq 6.503,45, ricadenti nel perimetro della Variante SUAP.

- **aree esterne al perimetro della Variante SUAP** riguardanti la pista ciclabile e le esistenti opere di regimazione idraulica contigue al perimetro con superficie da quantificare. .

**2.** Non comporta modifica alla presente convenzione il diverso posizionamento del fabbricato sul lotto di pertinenza e/o l'assetto tipologico-architettonico dello stesso, salvo ottemperare a quanto previsto dalla normativa urbanistico-edilizia e paesaggistica in materia, nonché le modifiche alla suddivisione fra spazi ad uso pubblico e spazi di uso privato quando queste siano di minima entità e comportino una cessione al Comune uguale o superiore.

\*\*

#### **ART. 4 - Qualità realizzativa della struttura**

L'impianto oggetto della presente convenzione sarà realizzato con i materiali, le finiture e la tipologia di impianti meglio individuati nelle specifiche del Progetto di cui alla proposta di variante al Regolamento Urbanistico Comunale, presentata da FRIGOGEL s.r.l. al SUAP del Comune di Campi Bisenzio.

\*\*

#### **ART. 5 - TITOLI EDILIZI ABILITATIVI E AUTORIZZAZIONI CORRELATE**

La determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi indetta dal Comune ai sensi dell'art. 35 della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, sostituisce, ad ogni effetto, tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di

competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati.

\*\*

### **ART. 6 - Modalità e tempi di attuazione**

Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori si rinvia a quanto previsto dalla LRT 65/2014

### **ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E REGIME DELLO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. L'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1 dell'art. 3, è stimato in euro ...: tale importo è quindi inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016, con conseguente applicazione dell'art. 36, comma 4, del medesimo decreto, dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001 e dell'art. 191, comma 12, della l.r. 65/2014.

2. Le parti si danno concordemente atto che tutte le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1 dell'art. 3, saranno realizzate, a propria cura e spese, direttamente dal Soggetto Attuatore, ad integrale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

3. Gli oneri di urbanizzazione verranno quantificati nel rispetto delle Tabelle del Comune di Campi Bisenzio vigenti al momento dell'adozione della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi indetta dal Comune ai sensi dell'art. 35 della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

\*\*

### **ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

## **E CONTROLLI**

- 1.** Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, rendendosi unico responsabile nei confronti del Comune anche relativamente ad eventuali lavorazioni da darsi in subappalto.
- 2.** Le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle norme di sicurezza dei cantieri, dei contratti collettivi di lavoro, nonché la tutela, protezione, assicurazione, assistenza dei lavoratori.
- 3.** Le opere di urbanizzazione verranno eseguite sotto la direzione dei lavori di un Tecnico abilitato incaricato dal Soggetto Attuatore il cui nominativo, e quello di eventuali sostituti, saranno comunicati al Comune prima dell'inizio lavori, per la constatazione e la presa d'atto dei requisiti di professionalità.
- 4.** I competenti funzionari comunali potranno, anche senza preavviso, accedere in ogni momento ai cantieri per controllare i lavori e la loro regolare esecuzione.
- 5.** Eventuali varianti in corso d'opera, da concordare preventivamente con l'Autorità competente, saranno definite secondo la disciplina vigente in materia di lavori pubblici.

\*\*

## **ART. 9 - GARANZIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1.** Contestualmente alla firma della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore deve prestare idonea garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1 dell'art. 3.  
Tale garanzia potrà essere estinta solo a seguito della consegna al Comune delle opere stesse corredate di Certificato di Collaudo.



Tuttavia, la ricordata garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte dell'opera sia autonomamente contabilizzabile oppure quando una parte funzionalmente autonoma delle opere stesse sia stata eseguita e ne sia intervenuto il relativo collaudo parziale, anche in corso d'opera.

**3.** Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte riguardo alla realizzazione delle opere garantite, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

**4.** La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale; in ogni caso, il Soggetto Attuatore è obbligato in solido anche con i propri garanti.

**5.** Ogni garanzia è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida o messa in mora: la presente clausola dovrà essere trascritta sulla garanzia.

\*\*

#### **ART. 10 - COLLAUDO**

**1.** Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese al collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1 dell'art. 3: a tal fine, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla stipula della presente Convenzione, il Comune proporrà al Soggetto Attuatore una terna di nomi, scelti tra professionisti di comprovata esperienza e professionalità, per lo svolgimento della funzione di Collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera. Nello specifico in collaudo

riguarderà la sola corrispondenza delle opere eseguite al progetto esecutivo delle stesse. Entro il termine perentorio dei successivi 30 giorni, il Soggetto Attuatore sceglierà il Collaudatore nell'ambito della terna presentata dal Comune; entro il termine perentorio dei successivi 30 giorni, il Soggetto Attuatore formalizzerà l'incarico per il collaudo, anche in corso d'opera.

**2.** Una volta ultimate le opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1 dell'art. 3, o porzioni funzionali di esse, il Soggetto Attuatore si impegna a depositare presso il Comune il relativo certificato di collaudo ed a consegnare, così, l'opera stessa (o la relativa porzione funzionalmente autonoma) così già collaudata, salva la successiva approvazione comunale degli atti di collaudo.

**3.** Qualora, durante le operazioni di collaudo, il Collaudatore dovesse riscontrare difformità nell'opera rispetto a quanto previsto nel Progetto, potrà prescrivere le specifiche lavorazioni da eseguire, assegnando al Soggetto Attuatore un congruo termine per la loro realizzazione e per la verifica in contraddittorio dell'adempimento alle prescrizioni impartite: il collaudo potrà avvenire solo una volta che il Soggetto Attuatore avrà adempiuto alle prescrizioni.

**4.** Con la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1 dell'art. 3, ultimate e corredate degli atti di collaudo, il Soggetto Attuatore avrà adempiuto a tutti i suoi impegni nei confronti del Comune relativamente a tali opere.

**5.** Il Comune si impegna, quindi, ad approvare gli atti di collaudo entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla consegna degli atti stessi; decorsi tali sessanta giorni senza che il Comune abbia provveduto, il certificato di collaudo è da intendersi tacitamente

approvato in via provvisoria.

**6.** Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione non solleva il Soggetto Attuatore dalle responsabilità per il riscontro di vizi occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e quanto sopra anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del Codice Civile.

\*\*

**ART. 11 - TRASFERIMENTO AL COMUNE DELLE OPERE  
DI URBANIZZAZIONE COLLAUDATE, FRAZIONAMENTO  
CATASTALE E REGIME DELLE MANUTENZIONI**

**1.** Entro i tre mesi successivi alla consegna al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1 dell'art. 3, corredate di Certificato di Collaudo, ai sensi del precedente art. 10, dovrà intervenire la formalizzazione del trasferimento alla proprietà comunale dell'opera stessa e delle relative aree di pertinenza.

**2.** La formalizzazione del trasferimento alla proprietà comunale delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1 dell'art. 3, realizzate e consegnate al Comune munite di certificato di collaudo ai sensi del precedente art. 10, e delle relative aree di pertinenza avverrà entro i tre mesi dall'approvazione definitiva del relativo collaudo.

**3.** Ai fini della cessione al Comune, il Soggetto Attuatore, proprietario delle relative aree, si impegna ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere di urbanizzazione alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per una loro precisa individuazione.

**4.** Fino alla cessione delle aree e delle opere al Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità

connesse, inerenti alla loro regolare esecuzione, sono a carico del Soggetto Attuatore. Tuttavia, nel caso di collaudo parziale che sia intervenuto su richiesta del Comune, l'onere della manutenzione della parte collaudata, indipendentemente dalla sua definitiva cessione, è trasferito al Comune medesimo; mentre nel caso di collaudo provvisorio, l'onere della manutenzione dell'opera collaudata è trasferito al Comune quando siano decorsi tre mesi dalla data del collaudo provvisorio senza che sia intervenuta l'approvazione definitiva degli atti di collaudo da parte del Comune.

\*\*

#### **ART. 12 - CERTIFICATI DI AGIBILITA'**

1. L'agibilità delle opere di interesse privato, di cui al precedente comma 1 dell'art. 3, potrà legittimamente essere attestata solo dopo la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 1 dell'art. 3, corredata dell'approvazione anche in via provvisoria, ai sensi del comma 5 del precedente art. 10, del certificato di collaudo.

\*\*

#### **ART. 13 - DURATA E EFFICACIA**

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

2. Allo spirare del decennio, la convenzione resterà tuttavia efficace per ciò che attiene al completamento delle opere.

\*\*

#### **ART. 14 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

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 della Variante approvata.

3. Tutte le spese imposte, tasse e spese notarili, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore, proprietario delle relative aree, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

\*\*

#### **ART. 15 - ALLEGATI**

Vengono allegate alla presente convenzione, a formarne parte integrante e sostanziale:

.....  
.....