

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

(Città Metropolitana di Firenze)

CONVENZIONE URBANISTICA per il PIANO ATTUATIVO

denominato

“BC VIA BUOZZI -VIA DELLE VIOLE -VIA DEL GELSOMINO”

L'anno duemilaventitre, addì del mese di (/ /2023),

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor ,.....

notaio in..... , iscritto al collegio notarile e distretti riuniti di Firenze,

Prato e Pistoia nella Casa Comunale posta in Campi Bisenzio, Piazza Dante

36, senza assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il

mio consenso rinunciato, si sono costituiti i Signori:

Da una parte,

XXXX nato a XXXX il giorno XXXX, Cod. Fisc. XXXX, residente in

XXXX in via XXXX, in qualità di legale rappresentante della società Giusti

Costruzioni S.r.l. con sede in Campi Bisenzio via Giusti n. 24, iscritta al

Registro Imprese di Firenze al numero REA n° 522862, partita IVA

05134360485, dotato dei poteri necessari alla stipula del presente atto in forza

del vigente statuto sociale; denominato semplicemente “ Proponente”;

dall'altra parte,

COMUNE DI CAMPI BISENZIO, C.F. 80016750483, rappresentato

da....., nato ail....., 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 (nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Comune”,

allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta Comunale n.....

in datail 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 comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale rogante sono personalmente certo, premettono quanto segue:

PREMESSO CHE

1. Il Proponente in data 24/04/2019 prot. 24645 ha presentato una proposta di piano attuativo denominato "Bc - via Buozzi - via delle Viole - via del Gelsomino", con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro dell'area di intervento, comprensivo del relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano;

2. Il Proponente dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, in quanto ha la piena disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietario di terreni situati nel Comune, individuati al N.C.T. di Campi Bisenzio al foglio 21, particella n. 465. Del Piano Attuativo fa parte un'area di proprietà comunale di superficie pari a 267 mq, individuata al N.C.T. di Campi Bisenzio come banchina stradale oggetto di perequazione urbanistica secondo le modalità definite al successivo art. 9. La superficie complessiva del Piano Attuativo è pari a mq 6.689,00, come risultante dalla documentazione presentata al Comune, di cui al precedente punto 1.

3. Nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.C. n. 201 del 02/12/2004 ed approvato con deliberazione C.C. n. 90 del 20/07/2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati a “Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (Zone Bc)”.

4. Ai sensi dell’art. 118 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. 18 comma 1 delle N.T.A. stesse.

5. La Giunta Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n....., immediatamente esecutiva, ha adottato il suddetto piano attuativo, comprensivo del relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, con il relativo schema di convenzione;

6. Con deliberazione della Giunta Comunale n.....del....., il piano attuativo è stato definitivamente approvato. L'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BURT n..... del..... In tale data il Piano Attuativo è divenuto efficace.

7. Con deliberazione della Giunta Comunale n..... in data....., esecutiva, è stato approvato il Progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione per l’attuazione del piano medesimo,

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 L.R.T 65/2014 e successive modifiche e integrazioni;

• i decreti ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;

• il Piano strutturale del Comune di Campi Bisenzio adottato con Del. C.C. 101 del 16/06/2020 e approvato con la Del. C.C. n. 221 del 28/10/2021, efficace dal 14/01/2022;

• il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. 201 del 02/12/2004 ed approvato con deliberazione Consiliare n. 90 del 20/07/2005, come modificato con le successive varianti;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

OBBLIGO GENERALE

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

Art. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione. Costituiscono inoltre parte integrante del presente atto e sono ad esso materialmente allegate per consentire una lettura sinottica dell'articolato, i seguenti allegati:

a) **allegato A**: Aree oggetto d'intervento OO.PP interne/esterne (Tavola H1d) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del Piano Attuativo in esame, individuate dalla campitura gialla e

costituite da:

- parcheggio pubblico in fregio a via delle Viole;

- parcheggio pubblico in fregio a via del Gelsomino (2 stalli di sosta);

- area a verde pubblico adibita ad “area sgambatura cani”;

- marciapiedi pubblici lungo via Buozzi e lungo via delle Viole secondo tratto, (attualmente sedime individuato da banchina stradale);

- piantumazione di n. 1 nuovo platano in sostituzione di quello abbattuto per permettere la realizzazione delle corsie di entrata/uscita mezzi, da posizionarsi in linea con le alberature esistenti sulla banchina stradale di Via Buozzi per creazione di continuità con i platani esistenti, oltre all’abbattimento di 1 platano esistente per permettere la realizzazione della corsia di uscita dei mezzi fornitori;

- asfaltatura della viabilità comunale costituita dai tratti finali di Via delle Viole e di Via del Gelsomino;

b) **allegato B:** Aree da Cedere (Tavola E4-E5), individuate con i tratteggi azzurro e verde;

c) **allegato C:** Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

2. Il Proponente è obbligato 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 dal Proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a

qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. L'attuazione del Piano Attuativo 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; 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 del Proponente o suoi aventi causa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi alla stessa.

Art. 3

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente Convenzione l'attuazione del PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "BC VIA BUOZZI - VIA DELLE VIOLE - VIA DEL GELSOMINO" nel Comune di Campi Bisenzio, come meglio di seguito specificato:

a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere di urbanizzazione primaria interne/esterne così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di fattibilità tecnica e economica delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel Piano Attuativo in esame (come distinte con colore giallo nell'allegato A al presente atto);

b) l'esecuzione diretta da parte del Proponente 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 del Proponente al Comune di Campi Bisenzio delle aree indicate con i colori celeste e verde nell'allegato B al presente atto;

d) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere di mitigazione idraulica come specificato all'art. 11 delle NTA, allegato C al presente atto;

e) 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. Il Proponente o suoi aventi causa si impegnano a realizzare, a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria interne/esterne di cui all'allegato

A della presente Convenzione e precisamente:

- parcheggi pubblici;

- aree a verde pubblico;

- marciapiedi pubblici;

- piantumazioni;

- asfaltatura della viabilità comunale costituita dai tratti finali di Via delle Viole e di Via del Gelsomino;

Tutto quanto sopra in conformità al progetto definitivo-esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____, redatto sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed 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 del Proponente o suoi aventi causa, senza nulla pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi, con particolare riferimento, per le opere che coinvolgono il servizio idrico integrato, alle linee guida approvate con la deliberazione del 29 luglio 2008 dell'Assemblea consortile dell'Autorità di Ambito Ottimale (A.T.O.) n. 3 "Medio Valdarno".

3. Il Proponente o suoi aventi causa si impegnano a presentare al Comune la richiesta di Permesso di Costruire relativa alle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, prima della 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 della cessione gratuita al Comune.

4. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione sono fin d'ora messe a disposizione del Proponente, dando atto - ai sensi dell'art. 1 comma 833 l. 160/2019, ai fini dell'esenzione del canone patrimoniale unico - che il Proponente occuperanno temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.

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. 4 comma 1 del presente atto sono strettamente funzionali alla realizzazione dell'intervento di cui al Piano Attuativo 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, quelli afferenti per assicurare le necessarie condizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro;

d) gli oneri per la manutenzione del parcheggio pubblico e del verde pubblico;

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 dal Proponente 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 del Proponente 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 il Proponente 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 Piano Attuativo, con la stipula della presente Convenzione vengono, dal Comune medesimo, messe gratuitamente a disposizione del Proponente, i quali le restituirà 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, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al punto 3 dell'articolo 10, inviterà il Proponente o suoi aventi causa, con comunicazione PEC, 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, il Proponente o suoi aventi causa autorizza 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 del Proponente o suoi 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 del Proponente o suoi aventi causa e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro (...../00) , come risultante

dal quadro economico di cui al progetto definitivo-esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva, n..... del.....ai sensi di legge.

2. A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Proponente presta 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 nel comma 1, avendo consegnato al Comune apposita polizza assicurativa n.in data.....emessa daper €..... (...../00), 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 del Proponente o suoi aventi causa, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. Nell' ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il Proponente o

suoi aventi causa autorizza 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 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 il Proponente o suoi aventi causa è obbligato 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 del Proponente o suoi aventi causa di cui all'articolo 13 comma 5, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario 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.

2. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla stipula della presente Convenzione.

3. Il Permesso di Costruire necessario per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione è vincolato all'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata.

4. Il rilascio Permesso di Costruire relativo al lotto privato edificabile è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, oltreché 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.

5. L'istanza di Permesso di Costruire per il fabbricato è vincolata all'Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria.

Art. 9

ULTERIORI IMPEGNI DEL PROPONENTE

1. Il Proponente si impegna per sé e per i propri aventi causa, a far rispettare l'orario di ingresso ed uscita dei mezzi pesanti necessari al carico/scarico delle forniture alla media struttura di vendita. L'accesso e l'uscita dei mezzi dovrà avvenire in anticipo e in posticipo con riferimento rispettivamente rispetto all'orario di apertura e di chiusura al pubblico del punto vendita.

2. Del Piano Attuativo fa parte un'area di 267 mq di superficie di proprietà comunale. A fini perequativi, le parti si danno reciprocamente atto che il corrispondente economico di tali 267 mq è pari ad euro 13.393,03 (tredicimilatrecentonovantre/03) così calcolati: rapportando la SUL prevista nel Piano Attuativo di 1.500,00 mq. alla superficie territoriale di 6.689,00 mq, si ricava l'indice di utilizzazione territoriale applicato al Piano Attuativo pari

a 0,224 mq/mq; moltiplicando tale indice per i 267 mq di proprietà comunale, tenendo conto che di essi, mq. 86 ricadono in fascia di rispetto, quindi contabilizzabili ai fini SUL al 10%, si ricava la SUL astrattamente riferibile alla suddetta area, pari a 42,52 mq; a tale SUL astrattamente edificabile è stato applicato il valore unitario di 1.575,00 euro/mq, valore desunto per analogia con i metodi di accertamento dell'Agenzia delle Entrate di Firenze per cui si è determinato un valore di mercato pari ad € 315,00 al mq per un valore complessivo pari ad € 94.302,00; pertanto viene determinata che l'incidenza del terreno è pari al 20 % che equivale ad un valore complessivo, ai fini perequativi, di euro 13.393,03 (tredicimilatrecentonovantre/03).

3. La Dotazione di alberature in relazione alla Superficie Fondiaria, come previsto dall'art. 46, comma 5, delle N.T.A, risulta insufficiente considerato che il progetto vede la mancanza di n. 43 alberi per garantire il raggiungimento della Densità Arborea minima pari a 51 alberi. Si conviene la monetizzazione delle alberature non messe a dimora, secondo il calcolo seguente: Alberi non messi a dimora: n. 43, moltiplicato per euro 400,00 (Quattrocento/00) come valore disposto dall'art. 46, c.5, restituisce un importo pari ad euro 17.200,00 (diciassettemiladuecento/00), da far confluire in un apposito fondo destinato all'implementazione del patrimonio arboreo della città che il Proponente si impegna a versare nelle casse comunali, per intero e senza rateizzazioni, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire del Fabbricato.

4. Visto l'importo determinato al comma 2 del presente articolo, il Proponente, a totale scomputo di tale importo si impegna cedere in piena proprietà all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla cessione delle

aree di cui all'art. 4, ovvero entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime, l'area posta a margine del Piano, esclusa da esso, identificabile catastalmente come porzione residua della particella F.21 n. 465, confinante a sud con la particella 472 e ad est con la particella 2270.

Tale area, di circa mq 485 di superficie, attualmente si presenta incolta, è di proprietà esclusiva del proponente, ha destinazione Parcheggio Pubblico secondo il R.U.C vigente e risulta individuata nella tavola E4-E5, graficizzata in verde, con la dicitura "Area da cedere esterna al Piano-porzione di P.lla 465"

5. Il Proponente con la sottoscrizione della presente Convenzione, concede l'uso pubblico dell'area a verde privato in fregio all'Autostrada come meglio individuata con apposito tratteggio verde negli allegati "A" e "B".

6. Poiché il tratto finale di via del Gelsomino ricade su porzione delle particelle 472 e 2241 del foglio 21 del Catasto Terreni intestate a proprietà diverse dal Proponente, la recinzione esistente lungo il confine della part. 472 deve essere mantenuta fino alla conclusione del procedimento di acquisizione e accorpamento al demanio pubblico ai sensi della legge 448/1998 per la porzione di viabilità in questione.

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, e l'eventuale proroga dei termini finali, si rinvia alla Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014, e successive modifiche e integrazioni.

2. L'istanza di Premesso di Costruire relativa al Fabbricato deve essere presentata dopo l'istanza di PdC relativo alle Opere di Urbanizzazione.

3. L'agibilità dell'edificio realizzato non potrà essere attestata né certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione.

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

3. La nomina del Collaudatore deve essere effettuata dal Proponente o suoi aventi causa, in base a una terna di nominativi fornita dal Dirigente del Settore 4 del Comune, entro i trenta giorni dalla fine dei lavori delle Opere di Urbanizzazione. Le spese relative al Collaudo sono a carico del Proponente.

4. Ai sensi dell'art. 116 del Dlgs 36/2023, il Collaudo deve essere emesso entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

L'approvazione del Collaudo definitivo dovrà essere effettuata dal Comune entro 3 (tre) mesi dalla data di emissione dello stesso.

5. In base alle risultanze del collaudo, il Proponente o suoi aventi causa si

impegnano a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni entro il termine stabilito dal Comune.

6. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Proponente o suoi aventi causa, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico degli stessi.

7. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sotto comparto autonomamente funzionale, su richiesta motivata del Proponente o suoi 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 il Proponente o suoi aventi causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, dalle responsabilità per il riscontro dei vizi, anche occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del c.c.

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

Art. 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 tratteggio azzurro nell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune che costituisce l'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, il Proponente o suoi 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. 7 comma 6.

5. Fino alla presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune, ossia entro sei mesi dal collaudo, secondo quanto indicato al precedente comma 1, tutte le relative responsabilità, saranno a carico del Proponente o suoi aventi causa.

6. Per le aree a verde pubblico comunale e del verde di corredo al parcheggio pubblico, il Proponente 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 prodotti nel periodo 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. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 11 comma 7, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

Art. 14

CONTROLLO E VIGILANZA

1. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

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

3. Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione, nel rispetto di quanto previsto all'art. 14 delle N.T.A. del Piano Attuativo, 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 al Proponente o suoi 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, allegato "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

INCOMPATIBILITA'

1. L'Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti, rappresentante del Comune di Campi Bisenzio in qualità di Dirigente pro tempore del Settore 4 - Programmazione e Gestione del Territorio, nato ail....., domiciliato per la carica che ricopre in Piazza Dante n. 36, dichiara di ben conoscere l'art. 1338 del codice civile e che non sussistono le cause di nullità di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30

marzo 2001, n. 165, così come modificato dalla Legge 6 novembre 2012, n. 190, che prevede il divieto del c.d. “pantouflage-revolving doors”.

2. L'Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti dichiara altresì di non trovarsi in alcuna causa di incompatibilità in base alla normativa vigente in materia.

Art. 17

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. 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 del Proponente o suoi aventi causa.

Art. 18

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il piano attuativo è composto da:

- a) A1-A2-A3 Ricomposizione catastale, Sovrapposto RUC, Dati catastali
- b) B1 Estratto aerofotogrammetrico
- c) B2 Estratti: Mappa Catastale, di RUC e Foto aerea
- d) B3 Rilievo strumentale stato dei luoghi
- e) B6 Documentazione fotografica con punti di ripresa

- | | | |
|--|--|--|
| | f) C1-C2-C3-C4 Quadro Conoscitivo | |
| | g) D1-D2-D3 Dimensionamento del Piano | |
| | h) E1 Relazione Illustrativa Generale | |
| | i) E2 Coerenza col tessuto circostante | |
| | j) E3 Planimetria generale | |
| | k) E4-E5 Aree da cedere al comune | |
| | l) E7 Verifica superfici di progetto | |
| | m) E8 Tipologia Edilizia | |
| | n) E10 Relazione Tecnica del verde | |
| | o) E11 Simulazione dell'inserimento urbanistico - Viste aeree | |
| | p) E11 bis Simulazione dell'inserimento urbanistico - Viste da terra | |
| | q) F NTA | |
| | r) G Schema di Convenzione | |
| | s) H1a Progetto preliminare OO.PP ed Illuminazione | |
| | t) H1b Computo Opera Pubblica | |
| | u) H1c Relazione fattibilità tecnico economica OO.PP. | |
| | v) H1d Aree oggetto d'intervento OO.PP interne/esterne | |
| | w) H2 Progetto preliminare OO.PP Accessibilità spazi pubblici | |
| | x) H3 Progetto preliminare OO.PP Reti di adduzione | |
| | y) I1 Certificazione ambientale | |
| | z) L2 Pareri Enti Erogatori | |
| | aa) N01a Relazione Idraulica | |
| | bb) N01b Relazione di Fattibilità Geologica, Geotecnica e Sismica | |
| | cc) N05 Opere di laminazione | |
| | dd) O1 Relazione paesaggistica - Relazione art. 156 ter | |

ee) O1A Planimetria generale finiture a terra

ff) O1B Planimetria generale del verde

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

Art. 19

TRASFERIMENTO A TERZI

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

2. Il Proponente ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art. 20

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

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

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

4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Proponente, 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.

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

IL/I PROPONENTE

IL NOTAIO