



COMUNE DI CAMPI BISENZIO

- AREA " BC " -

**P.U.C. 1**

VIA ERBOSA / VIA VASCO PRATOLINI  
FRAZIONE SAN DONNINO



COMMITTENTE :

**R.P. IMMOBILIARE s.r.l. -**

con sede in Signa - Via Arte della Paglia nc. 21

Amministratore unico :

RINDI CORRADO - C.F. RND CRD 36A27 I728Q

PROGETTISTA :

**ARCH. ANTONIO MATHIEU**

VIA VINGONE N°254/C 50013 - CAMPI BIS. (FI) - TEL. 055 8997803 333 5200309

P.I. 01743450973

e-mail - studiomathieu@libero.IT - PEC - antonio.mathieu@pec.architetttifirenze.it

DATA :

APRILE  
2019

SCALA :

TAVOLA :

**G**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**



**CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PROGETTO (P.U.C.) INSERITO NELL' AREA  
"BC" DI VIA ERBOSA  
PORZIONE P.LLA 900  
PROPRIETA': R.P. Immobiliare srl**

L'anno duemilaventi addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/2020), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_,  
notario in \_\_\_\_\_, iscritto al collegio  
notarile e distretti riuniti di Firenze, Prato e Pistoia

*ovvero:*

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, Segretario  
Generale del Comune di Campi Bisenzio, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4,  
lettera c), del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267;  
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:

\_\_\_\_\_, nat \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il giorno  
\_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_, resident\_\_ in  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ (ovvero)

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, iscritta al Registro  
\_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_,  
in persona del legale rappresentante Sig. \_\_\_\_\_ nato a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_,  
resident\_\_ in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, dotato dei  
poteri necessari alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale;  
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. 68 in data 12.04.2018  
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 02.07.2018, prot. n. 35071 hanno presentato una proposta di piano  
attuativo denominato "PROGETTO (P.U.C.) - PORZIONE DELLA P.LLA 900" con la quale  
viene prevista/regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro del PROGETTO  
(PUC) rubricato nel Regolamento Urbanistico vigente con "Area BC Via Erbosa",  
comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

2. 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 del terreno situato nel Comune, individuati al

N.C.T. di Campi Bisenzio da:

-particella n° 900

del foglio n° 37

2bis .Con Prot. n. 38259 del 19.07.2018 è pervenuta una seconda domanda di PUC, con i relativi allegati ed elaborati, volta ad ottenere l'approvazione del progetto unitario convenzionato su una seconda porzione dell'area "Bc- Via Erbosa" ai sensi dell'art. 118 delle nta del RU. L'interesse delle previsioni sull'area di trasformazione troverebbe applicazione mediante l'approvazione di due PUC, di cui quello con Prot. n. 38259 del 19.07.2018 è il secondo pervenuto.

3. nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.C. n. 201 del 2.12.2004 e approvato con deliberazione C.C. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati sono destinati ad "Area soggetta a PROGETTO (PUC) di cui agli art.li 117 e 118 delle vigenti N.T.A.;

4. ai sensi dell'art.121 della L.R. 65/2014 e degli art.li 117 e 118 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico, l'edificazione nell'area è subordinata all'approvazione del PROGETTO (PUC);

5. La Giunta Comunale nella seduta del \_\_\_\_\_ con deliberazione n. \_\_\_\_\_, esecutiva, ha APPROVATO il suddetto PROGETTO (PUC), comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e con il relativo schema di convenzione;

#### 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.Lgs 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;

Tutto ciò premesso,

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### Art. 1

#### OBBLIGO GENERALE

I Proponenti si impegnano per loro stessi e per 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.

2. i Proponenti sono obbligati in solido per loro stessi e per 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 anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; inoltre, le eventuali garanzie già prestate dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo non abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

3. L'attuazione del PROGETTO (PUC) deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento all'art.121 della L.R. 65/2014, alle N.T.A. del R.U.C., agli articoli della presente convenzione e delle N.T.A. del PROGETTO (PUC), che si allegano al presente atto sub "A" per formarne parte integrante e sostanziale; degli altri elaborati del PROGETTO (PUC), 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.

### Art. 3 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del PROGETTO (P.U.C.) nel Comune di Campi Bisenzio in cui vi è compreso, salvo quanto meglio di seguito specificato:

a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere di urbanizzazione così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano e costituite da:

1) opere di urbanizzazione interne ad ogni lotto costituite da:

- aree destinate alla viabilità;
- aree per parcheggi pubblici;
- aree per verde pubblico;

b) l'esecuzione diretta da parte del Proponente delle opere pubbliche di collegamento alle reti esistenti;

c) la cessione gratuita da parte del Proponente al Comune di Campi Bisenzio delle aree e delle opere come specificate nell'allegato B) della presente convenzione;

d) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato, il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie specificati nel seguito.

### ART. 4 - 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 funzionali di cui alla lettera a) del precedente comma 1 dell'art. 3 è stimato in euro ... (come da progetto definitivo 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: 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. 65/2016.

2. Le parti si danno concordemente atto che tutte le opere di urbanizzazione previste alle lettere a) del precedente art. 3 comma 1, saranno realizzate, a propria cura e spese, direttamente dal Soggetto Attuatore in conformità al progetto approvato con deliberazione della Giunta comunale n° del , giacché: - le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di cui alle lettere a) del precedente art.3, comma 1) sono "sotto soglia", con applicazione dell'art. 16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001.

3. Come indicato all'art. 121 comma 4 della LR 65/2014 e s.m.i., le opere di urbanizzazione primaria funzionali al di cui alle lettere a) del precedente dell'art. 3 comma 1, verranno realizzate a stralci funzionali coerentemente con l'intera area oggetto dell'intervento e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Tali opere di urbanizzazione primaria vengono ulteriormente suddivise nel seguente modo:

a) le opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro dell'UMI 1 del "PUC 1" evidenziate in colore rosso nella tavola allegata, in conformità al progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. dell' / /2020.

b) opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro dell'UMI 2 del "PUC 1" evidenziate in colore verde nella tavola allegata, in conformità al progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. dell' / /2020.

4. Si conviene che gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati fino alla totale concorrenza dei costi di realizzazione delle opere di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 3 e che, al momento dell'acquisizione dei singoli titoli edilizi relativi agli edifici di cui alla lett. d) del precedente dell'art. 3 comma 1, il Soggetto Attuatore dovrà versare al Comune solo gli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché il contributo del costo di costruzione, ove dovuto, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura, riferibile all'intervento assentito, in vigore al momento del rilascio stesso.

5. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del Soggetto Attuatore, senza nulla pretendere dal Comune, secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi.

6. 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.

7. 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.

8. I competenti funzionari comunali potranno, anche senza preavviso, accedere in ogni momento ai cantieri per controllare i lavori e la loro regolare esecuzione.

9. Eventuali varianti in corso d'opera, da concordare preventivamente con l'A.C., saranno definite secondo la disciplina vigente in materia di lavori pubblici.

10. 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".

11. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione 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.

12. La strada interna da realizzare nell'UMI1 di cui al comma 3 lett.a), sarà acquisita al patrimonio indisponibile del Comune solo a seguito della realizzazione della rotatoria

prevista nell'UMI1 del PUC2 allorchè approvato il relativo collaudo definitivo, successivamente verrà svincolata la quota specifica della fideiussione.

13. Il raccordo della strada interna al Piano "Bc" con via Erbosa sarà realizzato all'interno dell'UMI1 del PUC2 mentre l'allargamento e la cessione delle aree di via Erbosa avverrà con la realizzazione dell'UMI2 del PUC1.

#### 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 all'interno di ogni U.M.I. dalla presente convenzione e cioè prima dell'ultimazione dell'edificio da realizzare sull'area edificabile, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al punto 4 dell'articolo 6 in relazione all'abitabilità/agibilità degli edifici, inviterà i Proponenti delle U.M.I. interessate dall'edificazione 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 della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 6, con rinuncia espressa a 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 LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'importo preventivato riguardante le due U.M.I. delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa e dei relativi oneri accessori, ammonta a € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), risultante dall'importo dei lavori del Quadro Economico Generale, relativo ad ogni opera definita all'art.4 comma 3 lett.a) e b) di cui al progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° del \_\_\_\_\_

2. A garanzia della loro effettiva realizzazione contestualmente alla firma della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore deve prestare una singola ed autonoma garanzia per ciascuno degli interventi di cui all'art.4 comma 3 lett.a) e b).

3. Le garanzie relative alle opere di cui all'art.4 comma 3 lett.a) e b), potranno essere estinte solo a seguito della consegna al Comune delle opere stesse corredate di Certificato di Collaudo. Tuttavia le ricordate garanzie possono essere ridotte 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.

4. Come già indicato al comma 2, la Società si impegna a prestare una autonoma fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'effettiva realizzazione di ciascuna delle opere di urbanizzazione primaria, consegnando al comune, contestualmente alla stipula della presente convenzione, fideiussioni bancarie e/o polizze assicurative; relativamente alle opere di cui all'art. 4 comma 3 lett. a) viene prestata contestualmente alla stipula della presente convenzione fideiussione bancaria rilasciata da \_\_\_\_\_ del ..... per un importo di € ( \_\_\_\_\_ ). L'importo preventivato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art 4 comma 3 lett b), anche da eseguirsi in tempi diversi, sempre nel rispetto di quanto concordato all'art. 5 comma 2, a cure e spese della Società, e dei relativi oneri accessori, ammonta ad Euro ( \_\_\_\_\_ ). La fideiussione bancarie e/o polizze assicurative relativa alle opere di cui all'art.4

comma 3 lett.b), potrà essere consegnata al Comune contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire

5 Ogni garanzia deve essere di importo pari a quello delle opere garantite – per come derivante dall'applicazione dei quadri economici alle atti ai progetti definitivi approvati con deliberazione della Giunta comunale n°                      dell'                      / 2020.

6. Ciascuna garanzia deve avere scadenza non inferiore al biennio dalla data del suo rilascio con previsione di rinnovabilità fino all'approvazione comunale del certificato di collaudo delle opere garantite.

7. Ciascuna garanzia potrà essere estinta solo a seguito del favorevole collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria cui essa si riferisce; tuttavia ciascuna garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della Società, quando una parte funzionale autonoma dell'opera garantita sia stata eseguita e sia intervenuto il relativo collaudo parziale, anche provvisorio.

8. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione garantite, la Società autorizza sin d'ora il Comune a disporre delle fidejussioni stesse 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.

9. Ogni garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale; in ogni caso la Società è obbligata in solido anche con i propri garanti. Ogni 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 trascritta sulla garanzia.

10. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, 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 11 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 TITOLI EDILIZI

1- Il PROGETTO (P.U.C.) è attuato attraverso la presentazione di una SCIA o il rilascio di singoli permessi di costruire, relativi a ciascuna U.M.I.. Le relative opere di urbanizzazione si attuano con la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire

2- La presentazione della SCIA o il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione e alla presentazione delle relative garanzie fidejussorie.

3- L'inizio dei Lavori relativo ai fabbricati, è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, oltreché al pagamento del contributo di costruzione per la parte che dovesse superare la quantità scomputabile, secondo le modalità previste dalla normativa vigente e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso; a tal fine i Proponenti dichiarano espressamente di richiedere lo scomputo degli oneri concessori.

## Art. 8

### ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

I proponenti o loro aventi causa, si impegnano a definire con gli uffici preposti, nelle successive fasi di progettazione delle opere di urbanizzazione, la relativa segnaletica per la gestione del rischio alluvioni, che costituirà parte integrante del progetto. In particolare:

- La segnaletica all'ingresso di viabilità e parcheggi pubblici dovrà contenere sia le norme di accesso ed utilizzo, sia le norme di comportamento generali nei casi di allerta meteo ed allagamento in atto;
- Per quanto riguarda parcheggi e viabilità private, le norme di accesso, utilizzo e comportamento di cui al punto precedente dovranno essere contenute sia in apposita segnaletica, sia nel Regolamento Condominiale;
- Per quanto riguarda le misure preventive di competenza del Comune, queste dovranno essere contenute nel Piano di Protezione Civile.
- Come indicato all'art.4 punto 13, per quanto riguarda l'ampliamento di Via Erbosa, come opera di urbanizzazione esterna al piano, verrà eseguito il raccordo di via Erbosa con la strada all'interno dell'UMI1 del PUC2, mentre l'allargamento e la cessione delle ulteriori aree di via Erbosa, verrà svolto all'interno dell'UMI2 del PUC1; a tal fine si allega elaborato "C" per evidenziare esattamente quali aree sono implicate per l'allargamento di via Erbosa ed il raccordo tra viabilità interna al piano e via Erbosa stessa.

## Art. 9

### TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai necessari permessi di costruire e per un'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 relativamente ad ogni singola U.M.I. devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente all'edificio realizzato sui lotti edificabili.

3. L'abitabilità e/o agibilità degli edifici realizzati sui lotti non potrà essere attestata né certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

4. Il PROGETTO (PUC) ha validità quinquennale, decorrente dalla data di esecutività della relativa delibera di Giunta 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 relativamente alle sole U.M.I. edificate.

## Art. 10

### COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

3. 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;

4. 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.

5. 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.

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

7. 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.

8. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.C. solo se la parte realizzata ha caratteristiche di autonomia 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 sopra esposte, 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 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 "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; 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 opere di urbanizzazione previste dalla convenzione sulle aree già di proprietà comunale, come meglio individuate in verde nell'elaborato planimetrico sopra citato, saranno cedute in forma gratuita al Comune, entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime; ogni inerente spesa sarà a carico dei Proponenti o loro aventi causa.

3. 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.

4. 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.

5. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 5.

6. 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.

7. 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.

8. La cessione al Comune delle opere viarie o dei parcheggi può avvenire solo a seguito della loro apertura al pubblico, la quale è subordinata all'emissione di apposita ordinanza, previa presentazione all'ufficio Traffico delle necessarie certificazioni di completamento dell'opera e di regolarità e corretta esecuzione della stessa. Inoltre prima del completamento dell'opera dovrà essere definita con l'ufficio Traffico tutta la segnaletica e realizzata.

9. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 10, comma 8, 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 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 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 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 P.U.C. 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  
OMISSIS

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

1. 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  
PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il Progetto (PUC) è composto da:

TAV. A - Ricomposizione delle particelle  
Sovrapposizione mappa catastale/RUC  
Dati catastali  
Estratto RUC

TAV. B – B1 – B2 – B3 – B4 – B5 – B7  
Rilievo strumentale con:  
Indicazione delle quote del terreno  
Rilievo dell'intorno per verifica distanze  
Rilievo manufatti/edifici esistenti e loro consistenza e legittimazione  
Rilievo emergenze ambientali (alberi, corsi d'acqua, canali)  
Indicazione delle infrastrutture a rete e relative fasce di rispetto  
Sovrapposizione fra rilievo strumentale, RUC e p.lle catastali  
Indicazione delle proprietà con dimensioni delle aree inserite nel Progetto (PUC)  
Individuazione di eventuali servitù esistenti

TAV. B6 – Documentazione fotografica

TAV. C – C1 – C2 – C3 – C4

P.I.T. Regione Toscana  
P.T.C.P. Provincia di Firenze  
Estratto P.S. e relative N.T.A di applicazione  
Estratto RUC e relative N.T.A di applicazione  
Estratto Parco Agricolo della Piana  
Estratto Piano di classificazione acustica  
Estratto del P.G.R.A. con norme di applicazione e battente idraulico  
Estratto Mappa catastale con elenco/visure delle proprietà  
Estratto della mappa catastale sovrapposta al RUC, scala 1:2000  
Visure catastali

TAV. D – D1 – D2 – D3

Calcolo della Superficie Territoriale

Tabelle parametri urbanistici per ogni lotto indicanti:

- Superficie Fondiaria
- Superficie Utile Lorda
- Superficie Coperta
- Superficie permeabile di pertinenza
- Volumi,
- Altezza massima
- Tabella relativa agli standard
- Quantità richieste da Leggi e da RUC

TAV. E0 – Master plan

TAV. E1 – Relazione Tecnica

TAV. E2 – Planimetria generale dell'intervento, coerenza con il tessuto circostante

TAV. E3 – Planimetria generale dell'intervento comprendente il PUC 1 ed il PUC 2

TAV. E4 – Individuazione delle UMI e delle Opere di Urbanizzazione coordinate fra loro.

TAV. E5 – Planimetria delle aree da cedere al comune

TAV. E7 – Planimetria relativa a:

- Alle sistemazioni esterne dei lotti
- Individuazione aree di sosta pertinenziali
- Individuazione distanze dai confini
- Individuazione delle destinazioni d'uso

TAV. E8/A – E8/B Progetto architettonico, per ogni lotto, degli edifici completo di:

- Piante, prospetti e sezioni
- Tipi Edilizi
- Destinazioni d'uso
- Quote altimetriche e planimetriche

TAV. E8/C – Profili dell'intervento

TAV. E10 – Progetto del Verde privato e del Verde pubblico

TAV. E11 – Rendering

TAV. I2 – Verifica del BAL

TAV. F – Norme Tecniche di Attuazione del Piano

TAV. G – Schema di Convenzione

ELABORATI RELATIVI ALLE INDAGINI GEOLOGICHE

N1 - Scheda di sintesi

N1 - Relazione geologica e geotecnica di fattibilità

PROGETTO PER IL CONTENIMENTO DEL RISCHIO IDRAULICO

N5 - Relazione Idraulica con allegata scheda di fattibilità

PROGETTO PRELIMINARE OPERA PUBBLICA

- H1b - Analisi dei prezzi
- H1c - Elenco prezzi
- H1d - Computo metrico estimativo di
- H1a - Relazione Tecnica

TAV. H2 – Aree pubbliche - Planoaltimetrico

TAV. H3 – Schema smaltimento acque meteoriche e reflue

TAV. H4 – Schema rete di distribuzione acqua, gas, TIM, Enel

2. Il PROGETTO (PUC) è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed i Proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, ad eccezione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano e della TAV. E5 – Planimetria delle aree da cedere al comune, 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. 18

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

Art. 19

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 (ovvero: Segretario Comunale)*, 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 NOTAIO / SEGRETARIO COMUNALE

I PROPONENTI