

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA
ALL'ATTUAZIONE DEL P.M.U. 4.16 IN COMUNE DI CAMPI BISENZIO

Il giorno ... del mese di ... anno ..., in Campi Bisenzio (FI), nella sala del Palazzo Comunale, avanti a me ..., senza assistenza dei testimoni ai quali le parti rinunciano di accordo tra di loro e col mio consenso, sono presenti:

- _____, nato a _____ il _____, nella sua qualità di _____ del **COMUNE DI CAMPI BISENZIO**, con sede in Campi Bisenzio (FI), Piazza Dante n. 36, codice fiscale 80016750483, Partita IVA 00421110487, (di seguito denominato anche "Comune"), domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato a questo atto in forza dell'articolo 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267 e da _____, il quale dichiara di agire per conto e nell'interesse esclusivo 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;

e

- il ..., nato a ... il ... cod. fisc. ... il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della ... (d'ora in poi, anche, "Società" o "Soggetto Attuatore"), domiciliato per la carica presso la sede legale della società.

Premesso che:

- le aree interessate dall'intervento cui si riferisce la presente convenzione hanno superficie ... e nel vigente Regolamento



Urbanistico sono disciplinate come segue: ...;

- la Società, costituita in data ... con atto a rogito Notaio ..., ha il seguente oggetto sociale: ...;
- i terreni su cui andranno ad insistere gli interventi previsti nel P.M.U. 4.16 sono di proprietà, o comunque nella idonea disponibilità in base a validi titoli legittimanti, della Società;
- la Società, come sopra generalizzata, risulta anche proprietaria dei terreni, esterni al perimetro del PMU 4.16, e rientranti nel P.M.U. 4.17, necessari a consentire l'integrale realizzazione della rotatoria di accesso al comparto provenendo da Via T. Manetti e, con la stipula della presente Convenzione, si impegna a mettere gratuitamente tali terreni a disposizione della Società/Soggetto attuatore del PMU 4.16 e suoi aventi causa, affinché quest'ultima vi realizzi a propria cura e spese la prevista rotatoria. La Società proprietaria dei terreni insistenti nel perimetro del 4.17 si impegna al contempo a cedere gratuitamente i terreni medesimi al Comune contestualmente alla cessione che verrà fatta a cura del soggetto attuatore della rotatoria su di essi insistente e per quanto eventualmente occorra, autorizzando e dando mandato di effettuare le necessarie pratiche, anche catastali, per portare a compimento la descritta operazione;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ..., pubblicata, è stato approvato il P.M.U. 4.16 in oggetto, corredato dello schema della presente convenzione;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ... è stato approvato il progetto definitivo delle opere pubbliche previste nel P.M.U. 4.16, corredato di computo metrico estimativo;
- in conformità all'art. 5 comma 2 del regolamento per la monetizzazione delle dotazioni urbanistiche, con la deliberazione G.C.

n. del è stato quantificato l'importo relativo alla monetizzazione, richiesta dalla Società, per la superficie dei pubblici parcheggi derivante dalla differenza tra l'estensione dei parcheggi individuati dal progetto dell'intero piano attuativo (3.411 mq) e la quantità massima richiesta dalle NTA del R.U. e dal D.M. 1444/68 (5.278 mq) per una quantità pari a 1.867 mq e per una cifra pari a € (.....);

- il presente atto di convenzione sostituisce integralmente ogni altra eventuale pattuizione tra le parti, e loro danti causa, con riferimento alle aree qui disciplinate.

Visto:

- la L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.P.R. n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 10.11.2014 n.65,
- 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, tra le sottoscritte parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGHI GENERALI

1. La Società si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono,

precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

2. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Società con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Società non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

2. Il piano attuativo è composto da:

.....

.....

.....

3. Il piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione e le parti convengono in pieno accordo che gli atti di cui al comma 2, ad eccezione delle Norme Tecniche di Attuazione, in quanto atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione del piano stesso e depositati in originale agli atti del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

4. Le parti convengono che per quello che concerne la validità del piano

attuativo ed invarianti si fa riferimento a quanto indicato nell'art. 14 delle NTA del presente Piano Attuativo.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del P.M.U. 4.16 nel Comune di Campi Bisenzio, compresi in tale attuazione, salvo quanto meglio di seguito specificato:

- a) la progettazione, l'esecuzione diretta ed il collaudo (salvo quanto di seguito stabilito in tema di "monetizzazione") da parte della Società delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del P.M.U. 4.16;
 - b) la progettazione e l'esecuzione diretta, da parte della Società, delle opere di mitigazione del rischio idraulico funzionali al P.M.U. 4.16 secondo quanto previsto nelle Relazione idraulica di cui all'Elaborato G.0a Relazione di analisi idraulica di supporto ai sensi del DPGR 53/R/2011 (tali opere non saranno soggette a scomputo oneri da parte del soggetto attuatore);
 - c) l'esecuzione diretta da parte della Società delle opere di collegamento alle reti esistenti (tali opere non saranno soggette a scomputo oneri da parte del soggetto attuatore);
 - d) la realizzazione delle attrezzature di interesse comune;
 - e) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato;
- il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previste in appresso.

ART. 4 – SUDDIVISIONE IN UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

1. L'intervento del P.M.U. 4.16 è suddiviso nelle due distinte Unità Minime di Intervento (d'ora in poi anche "UMI") che sono individuate come UMI 1 ed UMI 2: ogni volta che in questa Convenzione si parli genericamente e/o indistintamente dell'"intervento", del "P.M.U. 4.16", del "Piano",

dell'“ambito” e locuzioni analoghe, il riferimento dovrà intendersi sempre come effettuato separatamente a ciascuna UMI, dato che queste hanno totale autonomia sotto ogni profilo, quali, a titolo di esempio: determinazione delle quantità e delle tipologie delle edificazioni (nel rispetto della strumentazione urbanistica) e delle quantità e delle tipologie delle oo.uu. ad esse funzionali; progettazione delle edificazioni e delle oo.uu., garanzie, richiesta e ritiro dei permessi di costruire, realizzazione anche delle oo.uu., collaudi, cessione al Comune delle oo.uu. e delle relative aree, agibilità degli edifici, ecc., tranne che per quanto comune alle due UMI e disciplinato al comma 1 sub A) del successivo art. 5.

2. Ai sensi dell'art.28, comma 7 della L. 1150/42 (come modificato dalla L.164/2014) l'attuazione degli interventi in ciascuna UMI può anche avvenire per lotti e tempi distinti, fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 13 comma 1, ovvero previo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria ex art. 5 comma 1 sub A) per entrambe le UMI, sub B) esclusivamente per i lotti dell'UMI 1 e sub C) esclusivamente per l'UMI 2.

ART. 5 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Società si impegna a progettare, realizzare e collaudare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primarie interne ed esterne al piano di cui alla tavola allegata sotto la lettera "A" e di seguito descritte:

A) opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del PMU 4.16 evidenziate in blu nella tavola allegata, in conformità al progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale con delibera ...comprensiva della parte della rotatoria esterna al piano e regolamentata dai successivi commi 3, 4, 5 del presente articolo.

B) Le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del

UMI 1 del PMU 4.16 evidenziate in rosso nella tavola allegata, in conformità al progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale con delibera ...

C) opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del UMI 2 del PMU 4.16 evidenziate in verde nella tavola allegata, in conformità al progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale con delibera ...è fatta salva la facoltà della “monetizzazione”, come meglio successivamente disciplinata.

2. Poichè le opere sub A) del precedente comma 1 sono comuni alle due UMI ed il rilascio del relativo permesso di costruire è condizione essenziale per il rilascio dei permessi di costruire delle opere sub B) e C) del medesimo comma, la Società si impegna a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione di cui alla lettera A) del comma precedente prima o contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione delle singole UMI (sub B) e sub C) del comma 1).

3. Il progetto urbanistico colloca all'interno del perimetro del PMU 4.16, la maggior parte della rotatoria di accesso al comparto provenendo da Via T. Manetti; dato che la funzionalità di una rotatoria postula che essa sia completa, è interesse comune delle parti che i lavori di realizzazione dell'intera rotatoria avvengano in modo unitario e vengano compresi tra quelli di realizzazione del PMU 4.16 e disciplinati da questa Convenzione.

4. Le parti si danno perciò reciprocamente atto che i lavori esterni al perimetro del PMU 4.16 necessari per ultimare la rotatoria di accesso al comparto provenendo da Via T. Manetti, sono funzionali al PMU 4.16 e sono integralmente soggetti alla disciplina dell'Art. 14.

5. Le parti si danno reciprocamente atto che i proprietari dei terreni, esterni al perimetro del PMU 4.16 e rientranti nel P.M.U. 4.17, che sono necessari a

consentire l'integrale realizzazione della rotatoria di cui al comma che precede, mettono gratuitamente tali terreni a disposizione della Società, affinché questa vi realizzi a propria cura e spese la rotatoria di cui al precedente comma 2, con l'impegno dei medesimi proprietari a cederli gratuitamente al Comune contestualmente alla cessione, da parte della Società, della rotatoria su di essi insistente e, per quanto eventualmente occorra, autorizzando e dando mandato alla Società di effettuare le necessarie pratiche, anche catastali, per portare a compimento la descritta operazione.

6. Resta inteso che, per tutto quanto non previsto a questo articolo 5 ed all'art. 14 e fino alla cessione al Comune dell'opera di urbanizzazione, la porzione di rotatoria esterna al perimetro del PMU 4.16 deve essere considerata, calcolata e computata (in particolare ai fini edilizi ed urbanistici) come appartenente al PMU 4.17 e che i proprietari dei terreni appartenenti al P.M.U. 4.17 che, in forza del precedente comma 4 vengono messi a disposizione della Società per la realizzazione della rotatoria, non acquisiscono per ciò né la qualifica di soggetti lottizzanti, né diritti edificatori con riferimento al P.M.U. 4.16.

ART. 6 - GARANZIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Salve le ipotesi di "monetizzazione" – il cui versamento esonera la Società dalla prestazione di ogni garanzia così come da ogni ulteriore onere e/o responsabilità – 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 al rilascio del permesso di costruire delle stesse opere fideiussione bancarie e/o polizze assicurative, ad esclusione delle opere di cui all'art. 5 comma 1 sub A) che viene prestata contestualmente alla stipula

della presente convenzione. L'importo preventivato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art 5 comma 1 sub A) B) e C), da eseguirsi anche 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 € ----- per le opere di cui all' art. 5 comma 1 sub A), € ----- per le opere di cui all' art. 5 comma 1 sub B); € ----- per le opere di cui all' art. 5 comma 1 sub C).

2. Ogni garanzia deve essere di importo pari a quello delle opere garantite – per come derivante dall'applicazione dei quadri economici allegati ai progetti definitivi approvati con deliberazione/i della Giunta comunale n° ... del

3. 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.

4. 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.

5. 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 fideiussioni 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.

6. 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.

ART. 7 - CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DELLE

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Società si impegna a comunicare al Comune le generalità dell'Impresa/e esecutrice/i di tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il Comune si riserva la facoltà di richiedere motivatamente alla Società la sostituzione degli esecutori designati in caso di accertate gravi violazioni delle normative vigenti, che siano tali da far dubitare della qualità dei lavori.
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 primaria verranno eseguite sotto la direzione dei lavori di un Tecnico abilitato incaricato dai soggetti esecutori il cui nominativo, e quello di eventuali sostituti, saranno comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori.
4. I competenti funzionari comunali potranno, anche senza preavviso, accedere in ogni momento ai cantieri per controllare i lavori e la loro regolare esecuzione.

ART. 8 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Salve le ipotesi di "monetizzazione", la Società si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, il collaudo in corso d'opera di ciascuna opera pubblica di cui all'Art. 5 commi 1 e 2 ed a cedere, quindi, tali opere al Comune già collaudate, unitamente – ove occorra – alle relative aree di sedime.

2. 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; 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.
3. Qualora, durante le operazioni di collaudo ovvero in fase di approvazione degli atti di collaudo, il Comune dovesse riscontrare difformità delle opere realizzate rispetto a quelle previste nel/i progetto/i concessionato/i, potrà prescrivere – per iscritto – le specifiche lavorazioni da eseguire, assegnando alla Società un congruo termine per la loro realizzazione e subordinando l'approvazione del collaudo alla verifica in contraddittorio dell'adempimento alle prescrizioni impartite; scaduto il termine ed in caso di persistente inadempienza della Società, il Comune può provvedere d'ufficio, con spese a carico della Società.
4. Il Comune si impegna ad approvare gli atti di collaudo entro il termine di novanta giorni dalla consegna, da parte della Società, degli atti stessi ovvero, nell'ipotesi di cui al precedente comma 3, nei novanta giorni dalla redazione del verbale di constatazione dell'adempimento alle prescrizioni; decorsi tali novanta giorni senza che il Comune si sia espresso, si intenderà tacitamente approvato il collaudo provvisorio: tale collaudo provvisorio non incide sul giudizio definitivo del Comune in merito al lavoro, su tutte le questioni che possano sorgere al riguardo e sulle conseguenti responsabilità della Società che dovessero sorgere in sede di approvazione definitiva degli atti di collaudo.
5. Su richiesta della Società – ovvero del Comune – possono essere

effettuati collaudi parziali, quando sia ultimato un complesso di opere di urbanizzazione primaria o una parte di esse autonomamente funzionale. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui ai precedenti commi, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune, per esigenze proprie di quest'ultimo, esso ne assume il relativo maggior onere.

6. Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria non solleva i soggetti esecutori e/o i loro aventi causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, 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. 9 - TRASFERIMENTO AL COMUNE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA COLLAUDATE, FRAZIONAMENTO CATASTALE E MANUTENZIONI

1. Le opere di urbanizzazione primaria realizzate e, ove occorra, le relative aree di sedime, saranno cedute gratuitamente al Comune entro sei mesi dall'approvazione del relativo collaudo definitivo.
2. Ai fini della cessione al Comune, la Società si impegna ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per una loro precisa individuazione.
3. Fino alla cessione delle aree e delle opere al Comune la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità connesse, sono a carico della Società. Tuttavia, nel caso di collaudo parziale di cui all'Art. 8, comma 5 che sia intervenuto su richiesta del Comune, l'onere della manutenzione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo; mentre nel caso di collaudo provvisorio di cui all'Art. 8, comma 4 l'onere della manutenzione della parte 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.

4. Per le aree a verde del parcheggio pubblico e le altre aree di verde pubblico all'interno del comparto, i Proponenti o loro aventi causa si impegnano, per un periodo di **36 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. La manutenzione del verde finalizzato anche a cassa di compensazione dovrà assicurare altresì il corretto drenaggio per gravità dell'area evitando il rischio di ristagno. 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.

5. Per quanto riguarda lo scarico delle acque meteoriche del piano attuativo nel "fosso di guardia Via Mammoli", la società o suoi aventi causa si impegna per un periodo di **36 mesi** dalla data di fine dei lavori, a mantenere il suddetto fosso, ivi compresa la ripulitura dello stesso, dal punto in cui confluisce la nuova fognatura per il restante tratto di via Fratesi fino al raggiungimento della Circonvallazione Sud, e con esonero del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi prodotti nel periodo in tali aree. Nel caso in cui la Società o suoi aventi causa non provveda, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando alla stessa le spese sostenute

6. Fra le opere di mitigazione del rischio idraulico di cui all'art. 3 comma 1 lett. b), la manutenzione della cassa nel lago Puntalto rimarrà a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa.

7. La Società e/o i suoi aventi causa in ottemperanza all'art. 31, commi 21 e

22, L. 448/1998 dà espressamente il consenso all'accorpamento al demanio stradale delle seguenti porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre 20 anni, il cui accorpamento al demanio verrà formalizzato dal Comune con separata procedura:

- particelle 2424 - 2428 - 2429 - 2430 identificate al Foglio di Mappa 19 costituenti sede stradale/marciapiede via Teresa Manetti.

ART: 10 - MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

1. La Società si impegna a progettare e realizzare, a propria totale cura e spese, le opere necessarie ai fini della messa in sicurezza idraulica, nonché le opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica, secondo quanto meglio chiarito nella Relazione idraulica, facente parte del PMU, quale Elaborato G.0a Relazione di analisi idraulica di supporto ai sensi della L.R. 41/2018.

2. La consegna al Comune del certificato di regolare esecuzione, redatto e sottoscritto da parte di tecnico abilitato, delle opere necessarie ai fini della messa in sicurezza idraulica, nonché delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica costituisce, ai fini del rischio idraulico, condizione necessaria e sufficiente per l'attestazione dell'agibilità degli edifici del PMU 4.16.

ART. 11 - RETI DI ADDUZIONE E SCARICO

1. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie agli interventi edilizi previsti, per ciascuna singola UMI, sarà effettuata a totale cura e spese della Società, senza nulla pretendere dal Comune anche sottoforma di scomputo oneri della primaria: essa dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi.

ART. 12 – AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

1. L'UMI 2 è destinata prevalentemente alla realizzazione delle attrezzature

di interesse comune di cui all'art. 137 delle NTA del Regolamento urbanistico vigente.

2. La realizzazione di tali attrezzature sarà attuata dalla Società, o suoi aventi causa, secondo le seguenti regole:

2.1. Potrà essere prevista la realizzazione di una struttura avente SUL anche inferiore a quella massima prevista per l'UMI 2 (5.200 mq) e potrà essere prevista una qualsiasi delle funzioni indicate dall'art. 138 comma 8 lettera C delle NTA del Regolamento urbanistico vigente.

2.2. Sulla base della SUL massima ammissibile (di cui al comma 2.1) e della specifica funzione della struttura ivi contemplata, sarà calcolata la superficie dei parcheggi pubblici in applicazione dell'art. 138 comma 8 lettera C delle NTA del Regolamento urbanistico vigente.

2.3. In conformità all'art. 5 comma 2 del regolamento per la monetizzazione delle dotazioni urbanistiche, con la deliberazione G.C. n. del è stato quantificato in € (.....) l'importo dovuto dalla Società e suoi aventi causa relativo alla monetizzazione della superficie dei pubblici parcheggi, in eccedenza a quelli previsti dal D.M. 1444/68), derivante dalla differenza tra l'estensione dei parcheggi individuati dal progetto dell'intero piano attuativo (3.411 mq) e la quantità massima richiesta dalle NTA del R.U. e dal D.M. 1444/68 (5.278 mq), per una quantità pari a 1.867 mq, che è stata pagata con bonifico bancario Della predetta somma il Comune rilascia ampia e finale quietanza.

2.4. Nel caso di variante al Piano attuativo per diversa destinazione d'uso prevista dall'art. 137 delle NTA, fatto salvo quanto previsto al comma 2.1 del presente articolo, la somma versata per la monetizzazione di cui al comma precedente, dovrà essere integrata o scomputata dalla somma ricalcolata per la monetizzazione delle dotazioni urbanistiche necessarie alla

destinazione d'uso oggetto della variante.

2.5. Ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (Art. 14) e dell'agibilità della struttura di interesse comune (Art. 16), il versamento dell'importo "monetizzato" di cui al precedente punto 2.4 è equiparato al collaudo definitivo di parcheggi pubblici aventi una superficie corrispondente secondo i calcoli di cui alla già ricordata tabella Allegato "B" alla delibera G.C. n. 195 del 9.12.2014, con riferimento alle "Attrezzature" ubicate nelle aree di "*Espansione – PMU in UTOE 1, 2, 3, 4, 5*".

2.6. La realizzazione della struttura di interesse comune ad opera della Società o dei suoi aventi causa è subordinata alla previa stipula di apposita convenzione avente i contenuti di cui al comma 3 dell'art. 137 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico;

2.7. L'intervento previsto nell'UMI 2 integra un'ipotesi di realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria: il rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento in UMI 2 è a titolo gratuito ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 188 lett. b) della L.R.T. n. 65/2014, previo convenzionamento dell'impianto/attrezzatura come previsto dall'art. 137 del RUC.

ART. 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE PER LE EDIFICAZIONI PRIVATE

1. Il PMU 4.16 verrà attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire relativi a ciascuna UMI, ovvero (così come previsto dall'art. 28, comma 7 L. 1150/1942) a ciascun lotto, secondo quanto verrà individuato in sede di progettazione previa al rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione primaria funzionali a quella UMI ex art. 5 comma 1 sub B) e C) e comunque subordinatamente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 comma 1 sub A) della presente

convenzione.

2. La possibilità di presentare domande per l'ottenimento di permessi di costruire è subordinata alla stipula della presente convenzione.

3. Salve le ipotesi di "monetizzazione" per come precedentemente disciplinate, il rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione primaria è subordinato alla presentazione, da parte della Società, della relativa garanzia, così come disciplinata dall'Art. 6.

4. Sempre salve le ipotesi di "monetizzazione" per come precedentemente disciplinate, la Società, relativamente a ciascuna UMI, non potrà ritirare il permesso di costruire relative alle edificazioni private ed alla struttura di interesse comune prima di aver presentato le richieste di permesso di costruire per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria così come disciplinato dal comma 1 del presente articolo.

5. Il ritiro del permesso di costruire relativo a ciascun lotto dovrà in ogni caso essere successivo al ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria così come disciplinato dal comma 1 del presente articolo.

6. Ogni intervento dovrà essere ultimato entro il termine di validità del relativo titolo edilizio ed eventuali proroghe.

7. Salvo quanto disposto dalla seconda parte del precedente comma 4, il Comune si impegna a rilasciare alla Società i permessi di costruire richiesti non oltre i tempi procedurali previsti dalla vigente disciplina, decorrenti dalla corretta presentazione degli elaborati a ciò necessari.

ART. 14 - REGIME DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEGLI SCOMPUTI

1. Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le opere di urbanizzazione di cui all'Art. 5 sono strettamente funzionali alla realizzabilità dell'intervento di cui al P.M.U. 4.16: ai fini del presente articolo, dunque, esse sono considerate alla stregua di opere di urbanizzazione primaria.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che:

- l'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 comma 1 lett. a), b) e c) è stimato in € (come da delibera G.C. n. del); tale importo è 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;
- le opere di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) e c), pur essendo opere funzionali al piano, non sono di interesse pubblico e non essendo a scomputo, non implicheranno esborsi di denaro pubblico, nemmeno in via indiretta; per le stesse non si richiede fideiussione;
- tutte le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate, a propria cura e spese, direttamente dal soggetto attuatore in conformità al progetto/ai progetti approvato/i dalla Giunta Comunale.

3. Le parti concordano, quindi, che la realizzazione dell'intervento da parte della Società avverrà scomputando integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria: si conviene pertanto che gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati fino alla totale concorrenza dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinati dall'art. 3 e 5 e che, ai fini del rilascio dei permessi di costruire relativi all'UMI 1, il soggetto attuatore dovrà versare al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché il costo di costruzione, ove dovuto, oltre l'eventuale eccedenza di 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. Resta fermo che, invece, il rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento in UMI 2 non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione in quanto a titolo

gratuito ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 188 lett. b) della L.R.T. n. 65/2014, previo convenzionamento dell'impianto/attrezzatura come previsto dall'art. 137 del RUC.

4. Entro sei mesi dall'approvazione definitiva degli atti di collaudo, ciascuna delle opere di urbanizzazione primaria, assieme – ove occorra – alle relative aree di sedime, sarà ceduta gratuitamente al Comune.

5. 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 P.M.U. 4.16, con la stipula del presente atto vengono, dal Comune medesimo, messe gratuitamente a disposizione della Società, la quale le restituirà al Comune all'atto della cessione gratuita dell'opera collaudata su di essa insistente.

ART. 15 – EDILIZIA SOCIALE

1. Nella Tavola C4 del P.A. inerente i Lotti 1 e 2 dell'UMI 1 è indicata una ipotesi di quantità, collocazione e tipologia degli alloggi di edilizia sociale che le parti si danno reciprocamente atto essere idonee a soddisfare le previsioni di cui al “Regolamento per l'edilizia sociale” approvato con delibera del Consiglio Comunale di Campi Bisenzio n. 40 del 3.3.2015.

2. In ogni caso, la Società sin d'ora si impegna alla piena ed integrale osservanza di tutti gli impegni, le condizioni e quant'altro necessario a garantire il rispetto del ricordato “Regolamento per l'edilizia sociale”: a tal fine, sin da ora si conviene che il rilascio dei permessi per costruire edifici residenziali nei Lotti 1 e Lotto 2 dell'UMI.1 è subordinato alla previa stipula di convenzione/i che sia/no idonea/e a garantire il pieno ed integrale rispetto di detto "Regolamento per l'edilizia sociale" da stipularsi inderogabilmente prima della richiesta di permesso di costruire di ogni singolo lotto.

3. La Società si impegna a vincolare anche i propri eventuali aventi causa al

rispetto degli obblighi assunti con il precedente comma 2, impegnandosi ad inserire idonee clausole nei propri eventuali atti di disposizione relativi all'UMI.1.

ART. 16 - CERTIFICATI DI AGIBILITÀ

1. Fermo il disposto dell'art. 10 comma 2 e dell'art. 12, comma 2.6, l'agibilità degli edifici realizzati potrà essere attestata e certificata dopo l'approvazione, da parte del Comune, dei certificati di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali a tali edifici.
2. Sempre fermo il disposto dell'art. 10 comma 2 e dell'art. 12, comma 2.6, l'approvazione del collaudo – anche parziale e/o provvisorio – delle opere di urbanizzazione primaria, relativa alle opere di urbanizzazione di cui all'art 5 comma 1 sub. A) e quelle relative ad ogni singola UMI (art. 5 comma 1 sub. B e C) costituirà condizione necessaria e sufficiente per l'attestazione di agibilità del lotto cui le opere di urbanizzazione primaria così collaudate sono funzionali e l'attestazione di agibilità costituirà, a sua volta, condizione necessaria e sufficiente per l'immediata attivazione delle attività ubicate negli edifici così resi agibili.

ART. 17 – DURATA E VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

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. Al trascorrere del decennio, la convenzione resterà tuttavia efficace per ciò che attiene al completamento delle opere sulla base delle scadenze dei singoli permessi di costruire, o loro proroghe.
3. Qualora, per ciascuna UMI attivata, nell'arco del tempo concesso per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione, tali opere non fossero state completate, il Comune inviterà i soggetti esecutori, o loro aventi causa, con raccomandata A.R., al

completamento delle medesime.

4. Nel caso non sia dato inizio ai lavori richiesti entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di messa in mora suddetta, la Società autorizza sin d'ora il Comune di Campi Bisenzio a disporre immediatamente delle relative garanzie, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, fermo restando che il Comune avrà la facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno della Società, in conformità con il permesso di costruire.

ART. 18 – ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per la Società e sono integralmente assunti anche da qualsiasi altro eventuale suo avente causa: ogni volta che – quanto alle sue relazioni con il Comune - in questo atto si parla di “Società”, tale locuzione deve intendersi, quindi, come riferita alla “Società e suoi aventi causa”.

2. La Società si impegna altresì ad inserire negli eventuali atti di trasferimento a terzi specifiche clausole mediante le quali l'avente causa assume nei confronti del Comune tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo al Comune stesso copia delle relative note di trascrizione.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

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

2. La Società autorizza il 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 e relativi piani attuativi.

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

ART. 20 - ALLEGATI

1. Vengono allegate alla presente convenzione, a formarne parte integrante e sostanziale, le seguenti Tavole:

...

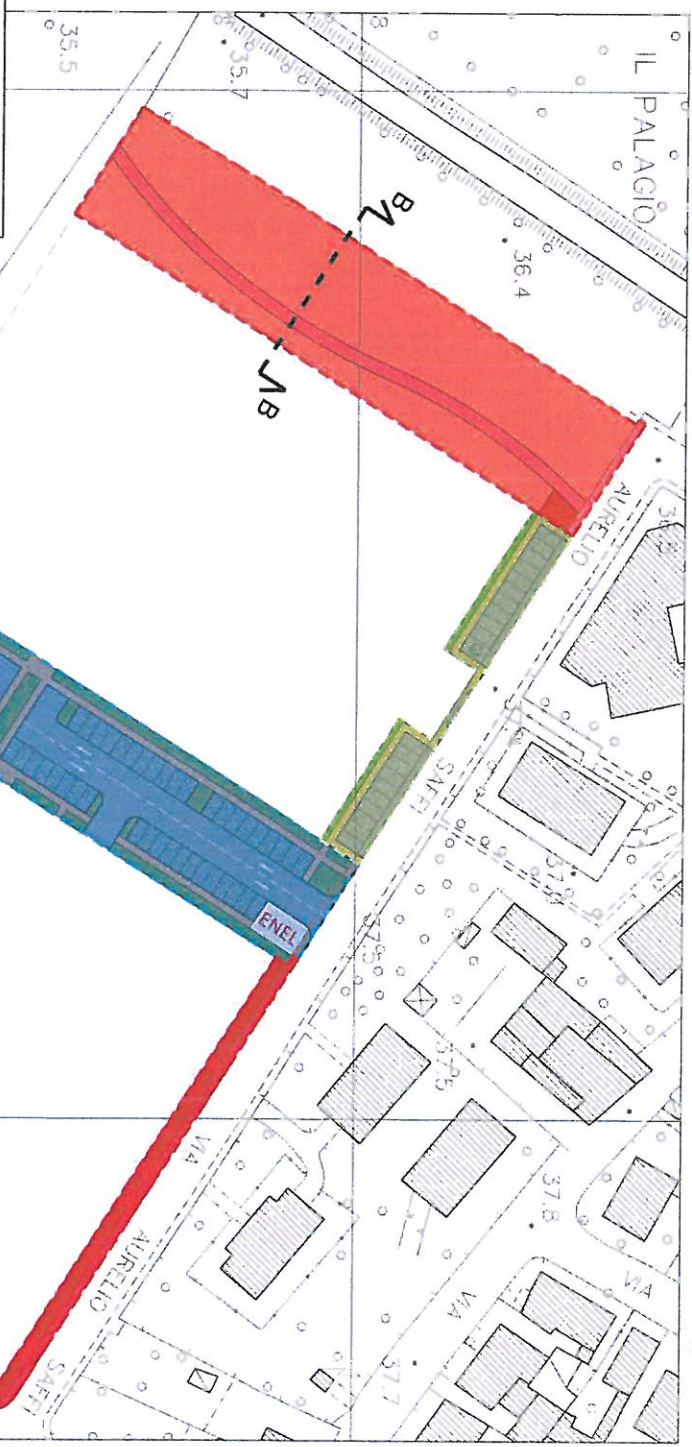
allegato A

legenda

OPERE PUBBLICHE A COMUNE TRA UMI 1 E UMI 2

OPERE PUBBLICHE UMI1

OPERE PUBBLICHE UMI 2

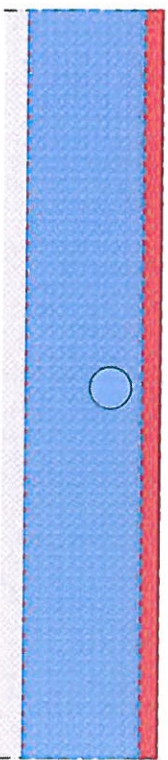


schema fuori scala



SEZ. A-A

schema fuori scala



SEZ. B-B