



# COMUNE DI CAMPI BISENZIO

## PIANO ATTUATIVO AREA "BC" COMPRESA TRA VIA BARBERINESE, VIA T. FIESOLI E VIA CASTRONELLA



COMMITTENTE :

**POLISTRAD E S.P.A.**

P.IVA 00752930487

**ALBA S.A.S. DI FRESCHI RICCARDO & C.**

C.F. 04996040483

**MONTICELLI MAURIZIO**

C.F. MNT MRZ 61H29 D6120

**TARDUCCI GIANCARLO**

C.F. TRD GCR 53A13 B507S

**TARDUCCI MARIA GRAZIA**

C.F. TRD MGR 44M50 B507U

**TARDUCCI FRANCO**

C.F. TRD FNC 40L29 B507C

**TARDUCCI RENZO**

C.F. TRD RNZ 43D04 B507D

PROGETTISTA :

**ING. STEFANO CIUOFFO**

VIA FRANCESCO FERRUCCI N°33

59100 - PRATO

TEL. 0574 24650 FAX 0574 605210

e-mail - ciuoffo@tin.it

PEC - stefano.ciuoffo@ingpec.eu

ELABORATO :

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

DATA :

**MAGGIO  
2018**

SCALA :

ALLEGATO :

**C**

**CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO  
DENOMINATO “AREA BC COMPRESA TRA VIA BARBERINESE ,  
VIA TOSCA FIESOLI e VIA CASTRONELLA”.**

L'anno duemiladiciotto, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_/\_\_\_\_/2017),

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio 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

- Sig. POLI ALFIERO, nato a Campi Bisenzio (FI) il 09.09.1942, Cod. Fisc. PLOLFR42P09B507C e residente in Campi Bisenzio (FI), via Tosca Fiesoli Soc. , in qualità di legale rappresentante della POLISTRADDE s.p.a. con sede in Campi Bisenzio (FI), Loc. Capalle, via Pantano n°11, C.F. 00752930487, dotato dei poteri necessari alla stipula del presente atto e con conferimento di mandato tramite preliminare di vendita del 19.12.2016 registrato il 29/12/2016 al n° 15132 e trascritto a Firenze il 29/12/2016 al n° 33664 e 33665 per i Sigg.ri Tarducci Franco nato a Campi Bisenzio (FI) il 29.07.1940 Cod. Fisc. TRDFNC40L29B507C, Tarducci Renzo nato a

Campi Bisenzio (FI) il 04.04.1943 Cod. Fisc. TRDRNZ43D04B507D,  
Tarducci Giancarlo nato a Campi Bisenzio (FI) il 13.01.1953 Cod. Fisc.  
TRDGCR53A13B507S e Tarducci Maria Grazia nata a Campi Bisenzio (FI)  
il 10.08.1944 Cod. Fisc. TRDMGR44M50B507U;

- Sig. MONTICELLI MAURIZIO, nato a Firenze il 29.06.1961 Cod. Fisc.  
MNTMRZ61H29D612O e residente in Campi Bisenzio (FI), via Tosca  
Fiesoli n°102;

- Soc. ALBA s.a.s. di Freschi Riccardo con sede in Campi Bisenzio Via  
degli Olmi 82, C.F. 04996040483, in persona del socio accomandatario e  
legale rappresentante pro tempore Sig. FRESCHI RICCARDO, nato a  
Campi Bisenzio (FI) il 13.01.1946, Cod. Fisc. FRSRCR46A13B507G e  
residente in Campi Bisenzio, via dell'Olmo n° 82;

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

Dall'altra parte

COMUNE DI CAMPI BISENZIO, C.F. 80016750483, rappresentato da  
\_\_\_\_\_, nat\_ a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliat\_ per la carica che  
ricopre in Piazza Dante n. 36, in qualità di Dirigente pro tempore del V  
Settore “Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio” del Comune di  
Campi Bisenzio (nel seguito del presente atto denominato semplicemente  
“Comune”), allo scopo autorizzato con la deliberazione della Consiglio  
Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, il quale qui interviene in  
nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3,  
lett. c) del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267 e dichiara di agire per conto e  
nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta,

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

PREMESSO CHE

1. i Proponenti in data 26/07/2016, prot. 43152 hanno presentato una proposta di piano attuativo denominato “AREA BC, VIA BARBERINESE, VIA TOSCA FIESOLI e VIA CASTRONELLA” con il quale viene regolamentata l’attività edilizia all’interno del perimetro dell’area di intervento, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
2. le opere di urbanizzazione primaria previste per la realizzazione del piano sono costituite da:
  - Area a parcheggio pubblico con verde a corredo;
  - Corsia di accesso su via Barberinese;
  - Nuova-rotatoria su via Barberinese – via Castronella;
  - Tratto pista ciclo-pedonale;
  - Reti e sottoservizi,così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria sia interne al piano che esterne ma comunque funzionali ad esso;
3. i Proponenti dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, in quanto hanno la piena disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietari di terreni situati nel Comune, individuati al N.C.T. di Campi Bisenzio da:

- proprietà POLISTRAD E S.P.A. , foglio 10 particelle n° 1077;
- proprietà ALBA S.A.S., foglio 10, particelle n° 168;
- proprietà MONTICELLI MAURIZIO, foglio 10, particelle n° 1091, 1190;
- proprietà TARDUCCI FRANCO E RENZO, foglio 10, particelle n° 324, 325;
- proprietà TARDUCCI GIANCARLO E MARIAGRAZIA, foglio 10, partt. n° 1079, 1075,

per una superficie complessiva di mq **15.593,00** circa, come risultante dalla documentazione presentata al Comune, di cui al precedente punto 1) ed essendo altresì, POLISTRAD E S.P.A. e ALBA S.A.S., proprietari dell'area catastalmente contraddistinta dalla part. **442** del Foglio **29**, destinata, ai sensi dell'art. 142 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, a "Casse di espansione e compensazione idraulica";

4. nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.C. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione C.C. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati, ricadenti all'interno del perimetro del piano attuativo, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- "Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (Zona Bc)"
- "Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (zona D5)"
- "Parcheggi pubblici"
- "Itinerari pedonali e ciclabili"
- "Verde di rispetto"

5. ai sensi dell'art. 117 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico, l'edificazione nell'area è subordinata all'approvazione del piano attuativo di cui all'art.- 13 delle N.T.A. stesse;

6. il Consiglio comunale/la Giunta comunale nella seduta del \_\_\_\_\_ con deliberazione n. \_\_\_\_\_, esecutiva, ha adottato il suddetto piano attuativo, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, con il relativo schema di Convenzione;

7. con deliberazione del Consiglio comunale/ della Giunta comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, il piano attuativo è stato definitivamente approvato;

8. con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, è stato approvato il progetto definitivo, comprensivo di computo estimativo, delle opere di urbanizzazione interne e della cassa di mitigazione idraulica e preso atto del progetto definitivo delle opere esterne funzionali al piano medesimo, la cui approvazione è demandata alla disciplina dell'art. 34 della L.R. 65/2014,

#### VISTI

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

1. I Proponenti si impegnano 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. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante della presente Convenzione.

I Proponenti sono obbligati in solido per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti con la presente Convenzione si trasferiscono agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 11, le garanzie già prestate dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

2. 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; degli elaborati del Piano Attuativo, secondo quanto stabilito dalle N.T.A. del piano Attuativo stesso.

### Art. 3

#### OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del piano attuativo "AREA BC COMPRESA TRA VIA BARBERINESE, VIA TOSCA FIESOLI e VIA CASTRONELLA" nel Comune di Campi Bisenzio, secondo quanto meglio di seguito specificato:

a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte dei Proponenti delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al piano medesimo, così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria allegato al piano e costituite da:

1) opere di urbanizzazione interne al piano (parcheggio pubblico, raccordo viario su via Barberinese, verde pubblico e sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno al piano) - opere a scomputo

2) opere esterne al piano ad esso funzionali (rotatoria posta all'attuale incrocio fra Via Barberinese e Via Castronella) -opere a scomputo

3) opere esterne al piano ad esso non funzionali (tratto di pista ciclopedonale in prossimità della rotatoria esistente tra via Barberinese e via Tosca Fiesoli)

- b) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte dei Proponenti dell'opera di mitigazione idraulica costituita dalla vasca di compensazione
- c) la cessione gratuita da parte dei Proponenti al Comune di Campi Bisenzio delle aree tal quali specificate nell'allegato sub "A"
- d) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previsti in prosieguo.

#### Art. 4

#### ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO DEGLI ONERI

1. La progettazione dell'opera di urbanizzazione esterna funzionale al piano costituita dalla rotatoria, di cui al primo comma, lett.a) punto 2 del precedente art.3, è integralmente a carico dei Proponenti i quali, entro il termine perentorio di 30 giorni decorrenti dalla stipula della presente Convenzione, provvederanno anche a fornire al Comune i piani particellari di esproprio necessari per la loro realizzazione.
2. Le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione saranno eseguite dai Proponenti, o loro aventi causa, in conformità al progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta comunale, redatto sulla base del progetto preliminare allegato al piano approvato, previo rilascio dei necessari permessi di costruire da parte del Comune. I prezzi del computo metrico del progetto di urbanizzazione dovranno essere desunti dai seguenti prezziari, come specificato a margine di ciascuna voce dell'elenco prezzi unitari: BOLLETTINO INGEGNERI della Provincia di Firenze edito dal Collegio degli Ingegneri (dell'anno in corso) - PREZZARIO della Regione Toscana (dell'anno in corso).

3. 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.
4. Le parti si danno reciprocamente atto che:
  - i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano, e per le opere di urbanizzazione primaria esterne comunque a questo funzionali, nonché i costi per l'esproprio delle aree relative alla rotatoria su via Barberinese sulla base del Piano particellare d'esproprio da redigere da parte dei Proponenti, sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria
  - l'importo delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano e delle opere esterne comunque a questo funzionali, sono state quantificate nell'importo di euro 596.997,87 secondo il computo allegato al piano attuativo e precisamente determinato in euro..... secondo il progetto definitivo approvato;
  - che tale spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è comunque **inferiore alla soglia** di cui all'art. 35, comma 1, lett. a), calcolato secondo le disposizione di cui all'art. 35 comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016, con conseguente applicazione dell'art. 36, comma 4 del medesimo decreto e dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.
5. Le parti concordano, quindi, che:
  - la realizzazione dell'intervento avverrà scomputando gli oneri di urbanizzazione primaria per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, sia interne, che esterne al piano comunque definite a questo

funzionali nella presente convenzione, importo calcolato secondo quanto indicato al comma 4 del presente articolo.

-al momento del rilascio dei permessi di costruire, la Società dovrà pagare gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo del costo di costruzione, ove dovuto, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

## ART. 5

### MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

1. I Proponenti si impegnano a progettare e realizzare, a propria totale cura e spese, le opere necessarie ai fini della messa in sicurezza idraulica, secondo quanto meglio indicato nel Piano Attuativo Area “BC” e precisamente:

lett.a) -una vasca di compensazione nelle aree di loro proprietà contraddistinte al Catasto del Comune al Foglio n. 29, part. 442 . La vasca così verrà ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale configurandosi come opera pubblica, non scomputabile l'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo della vasca costituisce condizione per l'attestazione dell'agibilità di tutti gli edifici del Piano Attuativo.

lett.b) - un sistema di smaltimento delle acque meteoriche per compensare il volume idrico prodotto in surplus per effetto della riduzione della permeabilità dei suoli, composto da una serie di condotte da realizzare all'interno dei lotti e lungo la viabilità di accesso lungo via Barberinese, con scarico finale in fognatura pubblica; la consegna al Comune del certificato di regolare esecuzione dell'opera di autocontentimento per la parte di opera funzionale ad ogni singolo lotto (LOTTO A e LOTTO B)

realizzata dal Proponente costituisce condizione necessaria e sufficiente per l'attestazione dell'agibilità degli edifici del lotto stesso.

#### Art. 6

##### ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

1. Le parti si danno reciprocamente atto che – come emerge dalla Tav.4 del Piano attuativo – i Proponenti, e loro aventi causa, non prevedono di realizzare, nell'ambito del perimetro del Piano, 1.600 mq di SUL consentita dal RUC, né chiedono o chiederanno in futuro, che essa venga recuperata in altra parte del territorio comunale: per effetto di questa rinuncia, l'Amministrazione comunale potrà – ricorrendone gli altri presupposti – dislocare tale SUL residenziale, che il RUC colloca all'interno del perimetro del Piano Attuativo, in altra zona della medesima UTOE.
2. Del Piano Attuativo fa parte **un'area di 810 mq di superficie** di proprietà comunale. A fini perequativi, le parti si danno reciprocamente atto che il corrispondente economico di tali 810 mq è pari ad euro **38.316,22 (trentottomilatrecentosedici/22)**, così calcolati: rapportando la SUL prevista nel Piano Attuativo di **3.600** mq. alla superficie territoriale di **16.403** mq, si ricava l'indice di utilizzazione territoriale applicato al Piano Attuativo pari a **0,219** mq/mq ; moltiplicando tale indice per gli **810** mq di proprietà comunale, si ricava la SUL astrattamente riferibile alla suddetta area, pari a **177,39** mq; a tale SUL astrattamente edificabile è stato applicato il valore unitario di **216,00 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 **€ 1.200 al mq** per un valore complessivo pari ad **€ 212.868,00** ; pertanto viene determinata che l'incidenza del terreno è pari

al **18%** che equivale ad un valore complessivo, ai fini perequativi, di euro **38.316,22 (trentottomilatrecentosedici/22)** che i Proponenti versano contestualmente alla stipula della presente convenzione detraendo l'importo dell' opera di urbanizzazione primaria esterne al piano ad esso non funzionale di cui all'art.3 comma 1 lett.a) punto 3) della presente convenzione pari a 13.397,05 euro secondo il computo allegato al piano attuativo e precisamente determinato in euro..... secondo il progetto definitivo approvato;

3. Ai sensi dell'art. 46 delle N.T.A. del R.U.C. l'attuazione del Piano Attuativo impone la messa a dimora nelle aree private di 121 alberi ad alto fusto ; ai sensi dello stesso art.46 co.3 delle NTA , ove il rispetto delle quantità minime prescritte risulti particolarmente difficoltoso o confligga con specifiche esigenze funzionali dell'attività da insediare, è facoltà del Comune consentire che la messa a dimora degli alberi avvenga in aree contermini, anche di proprietà pubblica, quando non risultino alberate a sufficienza.
4. Pertanto le parti concordano che il Comune, entro i 90 giorni dalla stipula della presente Convenzione, metterà a disposizione dei Proponenti idonee aree, di proprietà comunale, esterne al perimetro del Piano Attuativo nelle quali i Proponenti, nella stagione a ciò propizia immediatamente successiva alla messa a disposizione delle aree, provvederanno a propria cura e spese a mettere a dimora 63 alberi ad alto fusto; i rimanenti 58 alberi dovranno essere collocati all'interno del perimetro del Piano Attuativo. I Proponenti garantiscono per 36 mesi l'attecchimento di tutti i 121 alberi, impegnandosi altrimenti alla sostituzione; nel caso in cui i Proponenti o loro aventi causa non vi provvedessero, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando ai Proponenti, o loro aventi causa, le spese sostenute.

5. In conformità all'art. 7 comma 2, lett. e) i Proponenti si impegnano a sostenere i costi inerenti l'esproprio delle aree esterne al piano relative alla rotatoria su via Barberinese prevista dal RU e sulla base del Piano particellare d'esproprio allegato al piano attuativo.

#### Art. 7

#### PERMESSI DI COSTRUIRE

- 1- Ai sensi dell'art. 28, co. 7 della L. 1150/42 (come modificato dalla L. 164/2014) l'attuazione delle edificazioni private prevista nel Piano Attuativo è suddivisa nelle due distinte Unità Minime di Intervento (anche "U.M.I.") che sono individuate come Lotto A e Lotto B ed evidenziate nell'allegato "A".
- 2-Il Piano Attuativo denominato "Area BC compresa fra Via Barberinese, Via T. Fiesoli e Via Castronella" verrà attuato attraverso il **rilascio** di singoli permessi di costruire, relativi, rispettivamente, ed in quest'ordine, a:
- a) opere di urbanizzazione interne al comparto (parcheggio, raccordo viario su via Barberinese e sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno al piano),
  - b) vasca di compensazione necessaria a garantire l'invarianza idraulica;
  - c) Lotto A;
  - d) Lotto B;
  - e) opere di urbanizzazione esterne al comparto, funzionali e non (rotatoria-e tratto di pista ciclabile)
- il tutto, come meglio graficizzato negli allegati "A" e "B"**
- 3- Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della presente Convenzione.

4- Il rilascio dei permessi di costruire relativi alle edificazioni private è subordinato all'inizio dei lavori relativi ai permessi a costruire delle opere di urbanizzazione interne ed a quello relativo alla vasca di compensazione, di cui – rispettivamente – alla lett. a) e alla–lett. b) del secondo comma di questo art.7.

Nel caso in cui il Comune riesca a consegnare le aree necessarie alla realizzazione della rotatoria di cui al secondo comma lettera e) di questo art.7 prima dello spirare del termine di 90 giorni (Art.192, commi 8 e 11 L.R. 65/2014) dal deposito presso il Comune della domanda volta al rilascio dei Permessi a Costruire per le edificazioni private di cui al secondo comma lett. c) e d) di questo Art. 7, i lavori per la realizzazione della rotatoria dovranno essere iniziati prima dell'inizio dei lavori volti alla realizzazione delle edificazioni private.

#### Art. 8

##### TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai permessi di costruire, e l'eventuale proroga dei termini finali, si rinvia alla legge regionale 10.11.2014 n°65 e successive modifiche e integrazioni.
2. Salvo quanto previsto dal secondo comma del successivo articolo 14, le opere di urbanizzazione, interne ed esterne, e la vasca di compensazione di cui alla lett. b) del secondo comma del precedente art.7-devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente al primo edificio realizzato sui lotti edificabili.
3. Il piano attuativo ha validità decennale, decorrente dalla stipula della presenta Convenzione, dopodiché se ne intendono decaduti gli effetti negoziali. 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. 9

##### CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA DI MITIGAZIONE IDRAULICA

1. I Proponenti si impegnano a comunicare al Comune le generalità dell'Impresa/e esecutrice/i di tutte le opere di urbanizzazione e dell'opera di mitigazione idraulica di cui alla lett. b) del secondo comma del precedente art.7; il Comune si riserva la facoltà di richiedere motivatamente ai Proponenti 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 suddette opere 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 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. 10

##### MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA DI MITIGAZIONE IDRAULICA

1- Qualora, nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e dell'opera mitigazione idraulica previste dalla presente Convenzione, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune inviterà i Proponenti, o loro aventi causa, con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime.

2- Se non sarà dato inizio ai lavori entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di messa in mora, i Proponenti, o loro aventi causa, autorizzano fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 11, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà per il Comune di eseguire le opere non eseguite o completate, in conformità con il permesso di costruire, a spese dei Proponenti o loro aventi causa.

#### Art. 11

#### GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese dei Proponenti e dei relativi oneri accessori ammonta, quanto alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 ; comma-21, lett. a) punto 1 (opere di urbanizzazione interne al comparto (parcheggio, raccordo viario su via Barberinese e sistema di smaltimento delle acque meteoriche ), a .....euro e, quanto alle opere di urbanizzazione di cui all'art.3 comma 1, lett. a) punto 2 (rotatoria posta all'incrocio fra Via Barberinese e Via Castronella) a .....euro e così per un totale complessivo pari a .....euro, come risultante dal computo metrico estimativo di cui al progetto definitivo;
2. A garanzia della effettiva e fedele realizzazione delle opere di

urbanizzazione di cui all'art.3 comma 1 lett.a) punto 1, prima della stipula della presente Convenzione, i Proponenti prestano una garanzia di importo pari all'ammontare previsto dal quadro economico approvato con il progetto definitivo per tali opere, maggiorata di **1/3** per spese e imprevisti, consegnando al Comune apposita (polizza bancaria o assicurativa) n. .... in data ..... emessa da ..... per euro..... con scadenza fino al ..... Quanto alla garanzia di effettiva e fedele realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.3 comma 1 lett.a) punto 2, i Proponenti **si impegnano** a rilasciare al Comune una garanzia di importo pari all'ammontare previsto per tali opere dal quadro economico approvato nel progetto definitivo, maggiorata di **1/3** per spese e imprevisti, consegnando al Comune apposita (polizza bancaria o assicurativa) n. .... in data ..... emessa da ..... per euro .....con scadenza fino al ..... al momento del (e come condizione per il) ritiro del primo permesso di edificazione privata (così come da ordine specificato all'art. 7 co.2) oppure – se anteriore – entro il termine di 30 giorni da quando il Comune consegnerà le aree occorrenti per realizzare tali opere di urbanizzazione.

3. Le garanzie avranno durata non inferiore al biennio dalla data del loro rilascio con previsione di rinnovabilità (nella misura in cui occorra) fino all'approvazione comunale del certificato di collaudo delle opere garantite.
4. Ciascuna garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico delle opere di urbanizzazione con essa garantite; tuttavia ciascuna garanzia può essere ridotta in corso d'opera in misura corrispondente all'importo delle opere collaudate, su richiesta dei Proponenti o loro aventi causa, quando una parte

funzionale autonoma o autonomamente contabilizzabile, delle opere garantite sia stata eseguita e sia intervenuto il relativo collaudo parziale, anche provvisorio.

5. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano il Comune a disporre della/e garanzia/e 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. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale e della divisione; in ogni caso i Proponenti o loro aventi causa sono obbligati in solido sia tra loro che con i loro garanti; le garanzie sono soggette ad escussione, a semplice richiesta del Comune, preventiva diffida o messa in mora come da legge, col solo rilievo dell'inadempimento; la presente clausola dovrà essere preventivamente trascritta sulle garanzie.

## ART. 12

### - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELL'OPERA DI MITIGAZIONE IDRAULICA

1. Il Proponente si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, i collaudi di tutte le opere di urbanizzazione e dell'opera di mitigazione idraulica ed a consegnare, quindi, tali opere al Comune già collaudate. Il Proponente dovrà nominare il collaudatore prima dell'inizio dei lavori dell'opera pubblica interna.
2. Il Comune si riserva di indicare un tecnico di propria fiducia per assistere alle operazioni di collaudo, e di approvare gli atti di collaudo.

3. Qualora, 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 le specifiche lavorazioni da eseguire, assegnando al Proponente 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 del Proponente, il Comune può provvedere d'ufficio, con spese a carico del Proponente.
4. Il Comune si impegna ad approvare gli atti di collaudo entro il termine di 90 giorni dalla consegna, da parte del Proponente, degli atti stessi ovvero, nell'ipotesi di cui al precedente comma 3, nei 90 giorni dalla redazione del verbale di constatazione dell'adempimento alle prescrizioni.
5. Su richiesta motivata del Proponente, ovvero del Comune, possono essere effettuati collaudi parziali, provvisori o definitivi, quando sia ultimato un complesso di opere di urbanizzazione o un sottocomparto 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 delle opere di urbanizzazione e dell'opera di mitigazione idraulica 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. 13

CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE  
RELATIVE AREE

1. Le **opere** di urbanizzazione e l'opera di mitigazione idraulica di cui alla lett. b) del secondo comma del precedente art.7 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. 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.
3. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10.
4. Contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione e dell'opera di mitigazione idraulica di cui alla lett. b) del secondo comma del precedente art.7, e con il medesimo atto, i Proponenti o loro aventi causa cederanno a titolo gratuito al Comune tutte le **aree di sedime** delle opere stesse, per come esse sono individuate in rosso nell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune che viene allegato sub "A" e sub "B" al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale. 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.

5. Le aree saranno 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.
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. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 10, comma 5, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
8. 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 **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, 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.

#### ART. 14

##### IMPEGNI DEL COMUNE

4. Per effetto della stipula del presente atto, il Comune mette a disposizione gratuitamente ai Promotori le aree in fregio alla via

Barberinese di mq 810 necessarie a realizzare la c.d. “corsia parallela”, meglio individuate nella Tav. 4;

2. Entro il termine perentorio di 30 giorni, decorrenti dalla stipula della presente Convenzione, i Proponenti provvederanno a fornire al Comune i piani particellari di esproprio necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 lett.a) punto 2) del precedente art. 3 (rotatoria) ed il Comune provvederà ad attivare e portare avanti le necessarie procedure espropriative; le spese dell'esproprio saranno a carico dei Proponenti del piano attuativo così come previsto all'art. 6 comma 5, in tempo utile per consegnare ai Proponenti, entro il termine perentorio di **120** giorni dalla consegna dei piani particellari di esproprio; ove la consegna ai Proponenti delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla lett. e) del secondo comma del precedente art. 7 non dovesse avvenire nel termine perentorio di **120** giorni ora stabilito, la mancata o ritardata realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla lett. e) del secondo comma del precedente art. 7 non condizionerà né il rilascio di permessi di costruire relativi ad edificazioni private, né la realizzazione di queste, né tampoco l'attestazione di agibilità delle edificazioni private così realizzate: il tutto, purché ricorrano le altre condizioni a tali fini previste dalla presente Convenzione.
3. Le opere di cui all'art. 7 lett. e) dovranno essere eseguite entro **180** giorni dalla consegna dell'area comprensiva della porzione soggetta ad esproprio.

#### ART. 15

#### ATTESTAZIONI DI AGIBILITA'

1. Salvo quanto previsto dal secondo comma del precedente articolo 14, costituisce condizione per l'attestazione di agibilità delle edificazioni private l'approvazione, da parte del Comune, dei certificati di collaudo delle opere di urbanizzazione e dell'opera di mitigazione idraulica; tuttavia l'agibilità dei singoli Lotti potrà essere certificata anche prima dell'approvazione del collaudo definitivo di **tutte** le opere di urbanizzazione: a tal fine il Proponente provvederà a redigere il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione, che assicurino la necessaria idoneità funzionale dei singoli lotti realizzati, e tali collaudi costituiranno oggetto di approvazione da parte del Comune, il quale avrà 90 giorni di tempo per approvarli, ovvero per attivare la procedura di cui al comma 3 del precedente art. 12; decorsi tali 90 giorni senza che il Comune si sia espresso, si intenderà 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 del Proponente che dovessero sorgere in sede di approvazione del collaudo definitivo. Resta, in ogni caso, indifferente ai fini dell'agibilità la realizzazione o meno degli altri lotti di interesse privato nell'ambito dello stesso Piano attuativo.
2. L'approvazione del collaudo – anche provvisorio – costituirà, in ogni caso, condizione necessaria e sufficiente per l'attestazione di agibilità del lotto cui le opere di urbanizzazione provvisoriamente collaudate sono funzionali e l'attestazione di agibilità costituirà, a sua volta, condizione necessaria e sufficiente per l'immediata attivazione degli esercizi commerciali ubicati negli edifici così resi agibili.
3. Per quanto attiene alle opere di cui all'art.3 comma 1 lett.a) punto 2), qualora non potessero essere ultimate nei tempi previsti, per motivi non

dipendenti da volontà dei soggetti obbligati, ferma restando la funzionalità tutta delle altre opere di urbanizzazione, l'attestazione di agibilità degli edifici realizzati sarà efficace qualora sia prodotta fidejussione per le opere di cui Art. 11 comma 2 (rotatoria) a garanzia incrementata di 1/3, del valore stimato delle opere, ancora non eseguite, svincolabile ad avvenuto collaudo delle stesse.

#### Art. 16

##### 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

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. 18

##### PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il piano attuativo è composto da:
  - a)- relazione illustrativa;
  - b)- norme tecniche di attuazione (N.T.A.);
  - c)- progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

- d)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
  - e)- elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;
  - x) opere di urbanizzazione interne al comparto (eventuale);
  - x) opere di mitigazione del rischio idraulico (eventuale);
  - x) opere di urbanizzazione esterne al comparto (eventuale);
  - f)- elaborati grafici urbanistici in n. \_\_\_ tavole; \_\_\_\_\_
2. Il Comune ed i Proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, ad eccezione degli elaborati b), e), 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 presente Convenzione.

#### Art. 19

##### 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. 20

##### 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 cogniti alle parti, ho omesso la lettura), sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

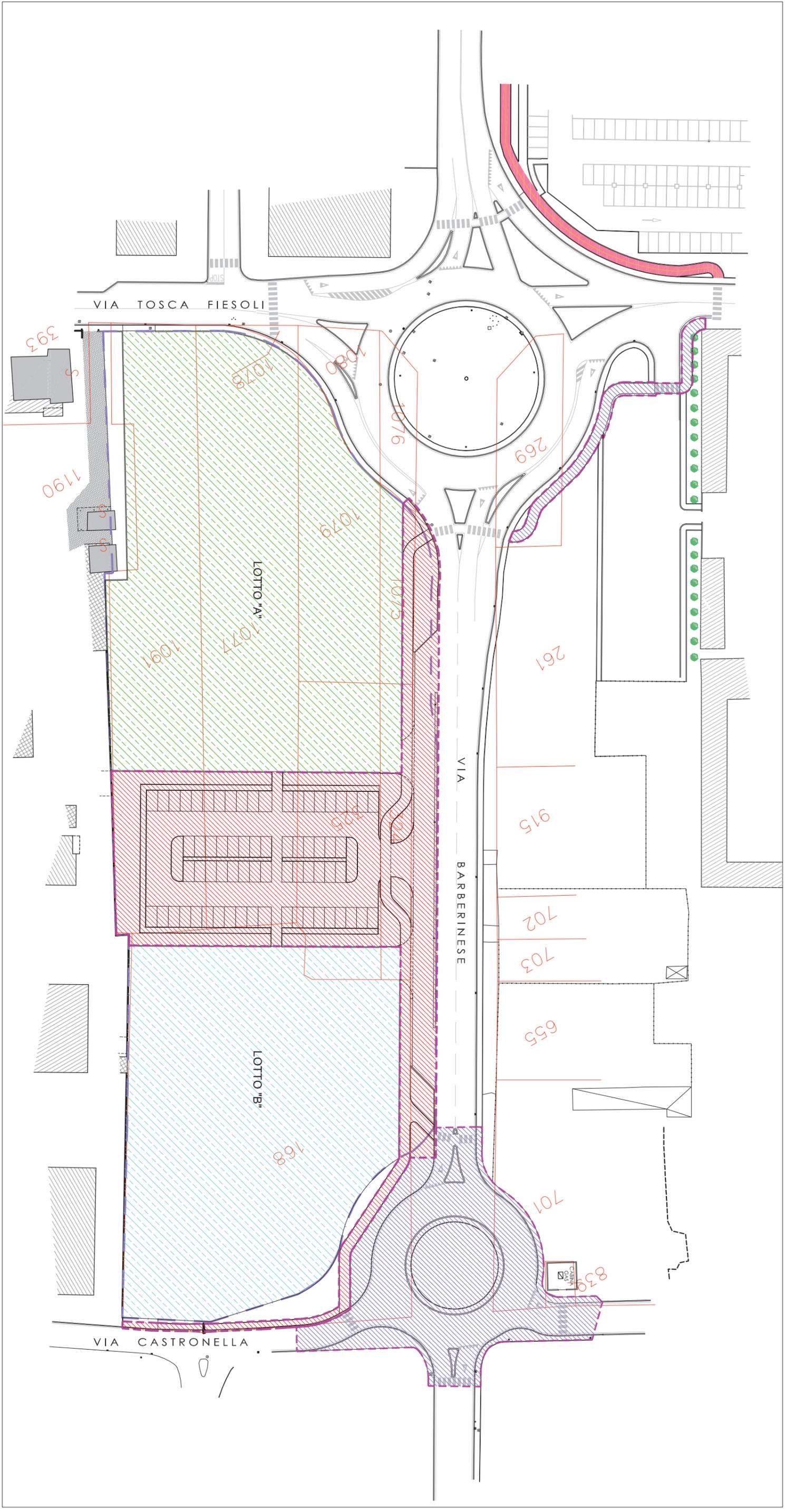
Letto, confermato, sottoscritto.

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

IL NOTAIO / SEGRETARIO COMUNALE

IL/I PROPONENTE/I

	LIMITE INTERVENTO AREA "BC"
	LIMITE INTERVENTO OO.UU.
	OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO
	VASCA DI COMPENSAZIONE
	LOTTO A
	LOTTO B
	OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO
	MAPPA CATASTALE



ALLEGATO "A"

# ALLEGATO "B"

