

TAV. N.

**E5**

# PIANO RESIDENZIALE 7.2

all'interno di via San Giusto

PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U)

Descrizione:

**SHEMA DI CONVENZIONE**

Data:

REV. 09\_01-2015

Progettisti:

Dott. Arch. SIMONA MANETTI  
Dott. Arch. MATTEO CALDIROLA

Collaboratori:

Geom. STEFANO SETTESOLDI  
Geom. SIMONE SORRENTINO

Proprietà:

## CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO denominato P.M.U. 7.2

L'anno duemila diciassette addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2017), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ iscritto al collegio notarile e distretti riuniti di Firenze, Pistoia e Prato (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

**EDILSANMARTINO SRL**, con sede a Signa, Via della Chiesa n. 24, , iscritta al Registro \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, partita IVA N. 06173970481, in persona del legale rappresentante Sig. **FRESCHI RICCARDO** nato a Campi Bisenzio il giorno 13.01.1946 Cod. Fisc. FRSRCR46A13B507G, ivi residente in Via Dell'Olmo 82, dotato dei poteri necessari alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale; soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**il Proponente**»;

### 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. il Proponente in data 30.12.2012, prot. 76985 ha presentato una proposta di piano attuativo denominato P.M.U. 7.2 con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro del P.M.U. 7.2 comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
2. il Proponente dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in quanto ha la piena disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietario di terreni situati nel Comune, individuati al N.C.T. di Campi Bisenzio da:  
  
proprietà Edilsanmartino srl , foglio 26 , particelle n° 480, 537 porzione , 538, 539 e 540 per una superficie complessiva mq. 9.306 circa come risultante dalla documentazione presentata al Comune, di cui al precedente punto 1);
3. nel vigente Regolamento urbanistico comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.c. n. 201 del 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 sono destinati ad "Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale" e ricadono all'interno del perimetro del piano attuativo qui denominato P.M.U. 7.2 ;
4. ai sensi dell'art. 13 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. 11 delle N.T.A. stesse;
5. 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;
6. con deliberazione del Consiglio comunale/ della Giunta comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, il piano attuativo è stato definitivamente approvato;
7. con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del piano medesimo;

## VISTI

la L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;  
il D.P.R. n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni;  
la 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. Il Proponente si impegna per sé e i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé 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. Il Proponente è obbligato 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 dal Proponente 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. Le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

3. L'attuazione del piano attuativo deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C.; degli articoli della presente convenzione; delle N.T.A. del piano attuativo, che si allegano al presente atto sub "A" per formarne parte integrante e sostanziale; degli altri elaborati del piano attuativo, 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 alla stessa.

#### Art. 3- OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del P.M.U. n.7.2 nel Comune di Campi Bisenzio, compresa in tale attuazione, 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 preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano e costituite da:

1) opere di urbanizzazione interne al comparto costituite da

- viabilità pubblica diramantesi da via San Giusto
- parcheggio pubblico
- verde pubblico

2) opere esterne al comparto finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico costituite da

- vasca di autocontenimento all'interno dell'area di laminazione esistente di proprietà comunale lungo il fosso Reale (area AC2 della tav.10.15 del Piano Strutturale)
- realizzazione del sottopasso idraulico su via Palagetta per collegare i fossi di guardia lungo la Circonvallazione sud

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 tal quali specificate nell'allegato B) alle presenti norme

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**

1. Le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese del Proponente o suoi aventi causa, in conformità al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ redatto sulla base del progetto preliminare allegato al piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune.

2. La redazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne, così come le relative opere, sono a completo carico del Proponente;

3. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del Proponente o suoi aventi causa, senza nulla pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi, con particolare riferimento, per le opere che coinvolgono il servizio idrico integrato, alle linee guida approvate con la deliberazione del 29 luglio 2008 dell'Assemblea consortile dell'Autorità di Ambito Ottimale (A.T.O.) n°3 "Medio Valdarno".

4. Il Proponente o suoi aventi causa si impegna a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima o contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili, e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini della cessione gratuita al Comune.

5. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico previste dalla presente convenzione sono fin d'ora messe a disposizione del Proponente, dando atto - ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del d. lgs 15.11.1993 n°507, e successive modifiche e integrazioni - che il Proponente occuperà temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.

#### **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 dalla presente convenzione e cioè prima della ultimazione del primo edificio realizzato sulle aree edificabili, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al punto 3 dell'articolo 9, inviterà il Proponente o suoi 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, il Proponente o suoi 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 ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà per il Comune di eseguire le opere non eseguite o completate, in conformità con il permesso di costruire, a spese del Proponente o suoi aventi causa.

#### **Art. 6 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del Proponente o suoi aventi causa e dei relativi oneri accessori ammonta a € \_\_\_\_\_, come risultante dal computo metrico estimativo di cui al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva, n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

I prezzi del computo metrico del progetto di urbanizzazione sono desunti dai seguenti prezzari, 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).

2. A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari all'ammontare previsto nel comma 1, maggiorato di 1/3 per spese e imprevisti, avendo consegnato al Comune apposita *fideiussione bancaria (ovvero: polizza assicurativa)* n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per € \_\_\_\_\_, con scadenza fino al \_\_\_\_\_.

3. La garanzia avrà validità fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale. Lo svincolo della garanzia per la somma pari all'importo delle opere realizzate avverrà a collaudo effettuato con esito positivo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, su semplice richiesta, con lettera di autorizzazione di svincolo sottoscritta dal Funzionario competente. La parte restante della fideiussione (1/3, un terzo, dell'importo totale) sarà svincolata al momento della cessione delle aree al Comune. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente o suoi aventi causa, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4 Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il Proponente o suoi aventi causa autorizza il Comune a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale e della divisione; in ogni caso i Proponenti o loro aventi causa sono obbligati in solido sia tra loro che con i loro garanti. La garanzia è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento; la presente clausola dovrà essere preventivamente trascritta sulla garanzia.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Proponente o suoi aventi causa di cui all'articolo 12 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- PERMESSI DI COSTRUIRE**

1. Il piano attuativo denominato P.M.U. 7.2 è attuato attraverso il rilascio di singoli permessi di costruire, relativi a ciascun lotto, nonché alle opere di urbanizzazione.

2. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula della presente convenzione.

3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e di mitigazione idraulica, oltreché al pagamento del contributo di costruzione, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

4. I permessi di Costruire relativi ai lotti 1 e 2 non possono essere rilasciati se non previo esplicito accordo tra i confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale si accettano distanze inferiori alla distanza minima di ml. 7,50 dai confini di proprietà e in base al quale sia comunque assicurato il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle pareti frontistanti

5. Essendo l'accessibilità carrabile al LOTTO 1 subordinata alla realizzazione del LOTTO 2, in quanto in essa ricadente, il Proponente o suoi aventi causa si impegnano a iniziare i lavori del LOTTO 1 solo successivamente o contestualmente all'inizio dei lavori del LOTTO 2

6. Il Proponente dichiara di possedere il diritto di scaricare le acque meteoriche di autocontenimento provenienti dal PMU 7.2, come da progetto preliminare dell'opera di urbanizzazione, nei fossi campestri ricadenti nelle aree di altra proprietà individuate catastalmente dalle particelle catastali 222, 368, 372, e 377 del foglio di mappa 27

#### **ART. 8- ULTERIORI IMPEGNI DEL PROPONENTE**

1. Il Proponente si impegna per sé e per i propri aventi causa :

- alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fossi campestri ricadenti nelle aree di altra proprietà individuate catastalmente dalle particelle catastali 222, 368, 372, e 377 del foglio di mappa 27, al fine di garantire il normale deflusso delle acque meteoriche di autocontenimento provenienti dal piano attuativo, come da progetto preliminare dell'opera di urbanizzazione

- a versare il contributo economico di..... euro calcolato sulla base dei criteri di cui al *Regolamento per la monetizzazione delle dotazioni urbanistiche* approvato con Del. C.C n.41 del 3.3.2015 in relazione all'opera di mitigazione idraulica, in considerazione della sua necessaria manutenzione e in considerazione del fatto che l'area su cui si realizza la cassa è area già acquisita alla proprietà comunale in seguito a procedure espropriative per la realizzazione della cassa di compensazione della Bretella di San Piero a Ponti

#### **Art. 9- 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. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente al primo edificio realizzato sui lotti edificabili.

3. L'abitabilità 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 piano attuativo ha validità decennale, decorrente dalla esecutività della relativa delibera consiliare di approvazione, dopodiché si intende decaduto. Entro tale termine, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, se non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati.

#### **Art. 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 del Proponente o suoi aventi causa, che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

3. Il Proponente o suoi aventi causa è tenuto, 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. Il Proponente o suoi aventi causa si impegna 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 del Proponente o suoi aventi causa, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico degli stessi.

6. 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.

7. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sottocomparto autonomamente funzionale, su richiesta motivata del Proponente o suoi aventi causa, ovvero del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune, per esigenze proprie di quest'ultimo, esso ne assume il relativo maggior onere.

#### **Art. 11-VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva il Proponente o suoi aventi causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, dalle responsabilità per il riscontro dei vizi, anche occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del c.c.

2. A tale scopo il Comune potrà, anche successivamente al collaudo, esigere da parte del Proponente o suoi aventi causa, nel rispetto di quanto previsto dai succitati artt. 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 aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

3. Nello stesso termine di cui al comma 1, il Proponente o suoi aventi causa fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

4. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 6.

5. 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 del Proponente o suoi aventi causa.

6. Per le aree a verde pubblico comunale il Proponente o suoi aventi causa si impegna, 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 il

Proponente o suoi aventi causa non provveda, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.

7. La cessione al Comune delle opere viarie 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.

8. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 10, comma 7, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

#### **Art. 13- EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

1. Il Proponente o suoi aventi causa si impegna a realizzare, nell'area in oggetto, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti dal piano di massima unitario approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale/Giunta comunale n. del ----- e consistenti in due alloggi posti al piano primo del fabbricato del lotto 1 aventi una SUL complessiva di mq. 139,58.

2. Il Proponente o suoi aventi causa si impegna a mettere a disposizione di altri soggetti gli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati, secondo la modalità della locazione dietro corresponsione di canone di importo determinato (affitto convenzionato), contenute negli articoli 14, 15,16,17, 18, 19 e 20 della presente convenzione.

#### **Art.14 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.**

1. Le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura degli alloggi di edilizia residenziale sociale sono quelle derivanti dal capitolato di cui al computo metrico estimativo asseverato da un tecnico abilitato redatto sulla base dei prezzi unitari non superiori a quelli stabiliti dal Bollettino degli ingegneri alla data di presentazione del progetto esecutivo escluse spese tecniche, generali e utili di impresa, nel rispetto del piano attuativo approvato.

2. Gli alloggi, come previsto dalle norme vigenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dei principi, delle prescrizioni e dei requisiti prestazionali dettati dal "Regolamento per la residenza sociale" del Comune di Campi Bisenzio approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 40 in data 03/03/2015.

#### **ART.15- REQUISITI DEI SOGGETTI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI**

1. I destinatari degli alloggi di edilizia residenziale sociale dovranno avere tutti i seguenti requisiti:

- a) cittadinanza, secondo i casi previsti all'art. 11 co 13 del DL 112/2008 convertito in legge n. 133/2008;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di Campi Bisenzio o in un Comune confinante (Prato, Calenzano, Sesto Fiorentino, Firenze, Scandicci, Signa, Poggio a Caiano) ovvero essere lavoratore emigrato all'estero; rimane facoltà del Comune individuare condizioni di maggior vantaggio per i residenti e/o lavoratori nel territorio di Campi Bisenzio;
- d) non titolarità di diritti di piena proprietà, in tutto il territorio nazionale, su uno o più alloggi di categoria catastale A, anche sfitti, o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località e che abbiano un numero di vani catastali maggiore di quello indicato di seguito sulla base del numero dei componenti il nucleo familiare:

-Componenti del nucleo familiare	Vani catastali
1	3
2	4
3	4,5
4	5
5	6
6 e oltre	7

d) non titolarità di diritti di proprietà su uno o più alloggi, di categoria catastale A e classe diversa da 3 e 4, anche sfitti, o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località e di qualsiasi dimensione.

e) Eventuali altri requisiti dei soggetti.

#### **ART.16- INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI ASSEGNATARI DI ALLOGGI IN LOCAZIONE**

1) Il soggetto proponente si obbliga ad individuare con le modalità di cui al presente articolo, i soggetti assegnatari in locazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale.

2) Il Comune di ----- pubblicherà - entro - ( - - - ) giorni dalla fine lavori del primo edificio apposito bando dedicato all'Edilizia Residenziale Sociale volto ad individuare i requisiti dei potenziali inquilini degli alloggi destinati alla locazione. La relativa graduatoria sarà predisposta entro i successivi -- (----) giorni, dandone notizia al soggetto proponente.

3) Il soggetto proponente dovrà comunicare, mediante lettera raccomandata *a/r*, ai soggetti indicati dal Comune le condizioni ed il canone di locazione dell'alloggio. La comunicazione dovrà essere contestualmente trasmessa all'Amministrazione Comunale.

4) Entro \_\_\_\_\_ giorni dalla ricezione di tale comunicazione, i soggetti interessati dovranno confermare l'intenzione di procedere all'assegnazione, con diritto di scelta secondo l'ordine della graduatoria predisposta dal comune. La mancata conferma produrrà effetti di rinuncia.

5) All'esaurimento della graduatoria predisposta dall'Amministrazione Comunale, il soggetto proponente potrà procedere all'assegnazione in locazione degli alloggi rimasti liberi ad altri soggetti, nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento per l'edilizia sociale e dagli art. 13 e 16 della presente convenzione.

#### **ART.17 -DETERMINAZIONE DEL CANONI DEGLI ALLOGGI IN LOCAZIONE.**

- 1) Il canone mensile di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze non può essere superiore al minimo risultante dall'applicazione degli Accordi territoriali vigenti (ai sensi della l. 431/1998 art. 2 co 3). Il relativo importo unitario risulta ad oggi, considerando la tipologia di immobili B e la zona di riferimento corrispondente all'alloggio, pari a 6,53 €/mq. L'importo unitario applicato dal soggetto proponente è pari a \_\_\_\_\_ €/mq .
- 2) Il calcolo del canone mensile è quindi svolto, moltiplicando l'importo unitario applicato per la superficie convenzionale come determinata ai sensi dei suddetti Accordi territoriali;
- 3) Al canone di locazione si applica annualmente un adeguamento pari al \_\_\_\_\_% dell'apposito indice di rivalutazione ISTAT.
- 4) I contratti di locazione saranno della tipologia prevista per quelli a canone concordato (c.d. 3+2);
- 5) Indipendentemente dalla durata effettiva di ogni singolo contratto, ogni alloggio dovrà essere locato per un periodo non inferiore a 15 anni prima di poter essere ceduto in proprietà.

#### **ART.18 -VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI DESTINATE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.**

- 1) Il soggetto proponente è tenuto a trasmettere al Comune, entro ---- (- --) giorni dalla stipula, copia dei contratti di locazione degli immobili destinati all'edilizia residenziale sociale.
- 2) Il Comune potrà, in ogni caso, svolgere autonomamente ogni attività di vigilanza e di controllo.

#### **ART.19- DURATA DEI VINCOLI RELATIVI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.**

- 1) Il regime relativo agli alloggi di edilizia residenziale sociale contenuto nella presente convenzione, fatte salve le diverse durate esplicitamente disposte negli articoli precedenti, resta valido ed efficace per 15 (quindici) anni decorrenti dal primo contratto di locazione
- 2) Durante tale periodo, il soggetto proponente ed i suoi aventi causa sono tenuti al rispetto di quanto disposto dalla presente convenzione.

#### **ART.20- PENALI RELATIVE AGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.**

- 1) Nel caso in cui gli alloggi di edilizia residenziale sociale siano realizzati con caratteristiche diverse, anche parzialmente, da quanto prescritto all'art. 14, il Comune applicherà una penale pari al 200% della differenza tra il costo di costruzione delle opere effettivamente eseguite ed il costo di costruzione che le opere avrebbero avuto se fossero state rispettate le caratteristiche prescritte.
- 2) Per ogni mese, o frazione di mese, in cui sia accertata la violazione di quanto disposto all'art. 17 secondo comma circa il limite massimo del canone degli alloggi, il Comune applicherà, per ciascun alloggio cui la violazione si riferisce, una penale pari al 300% tra il canone effettivamente richiesto ed il suddetto limite massimo.
- 3) L'applicazione delle penali di cui ai commi precedenti fa salva la possibilità per il Comune di esigere l'osservanza degli obblighi, impegni, vincoli e divieti previsti dalla presente convenzione e di avvalersi, a tal fine, dei mezzi previsti dall'ordinamento; fa salva altresì l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti.

#### **Art. 21-CONTROLLO E VIGILANZA**

1. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.
2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dal Proponente o suoi aventi causa per la direzione dei lavori, il cui nominativo e quello di eventuali sostituti saranno comunicati per iscritto al Comune prima dell'inizio dei lavori, e che svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.
3. Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico del Comune, concordando altresì la loro incidenza economica in modo tale da non apportare variazione in diminuzione all'importo complessivo delle opere definito dal computo metrico estimativo; una volta concordate, tali varianti non comportano variante alla presente convenzione.
4. In qualsiasi momento il Comune può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano Attuativo approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo.
5. In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi al Proponente o suoi aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

#### **Art. 22-VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO**

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche al piano attuativo, nei seguenti casi:
  - diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza
  - variazione del numero e del dimensionamento delle singole u.i. immobiliari residenziali se nel rispetto dei requisiti del vigente Regolamento per l'Edilizia residenziale.
  - l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico permesso a costruire
  - l'assetto tipologico-architettonico degli edifici  
così come indicati dalle N.T.A. del piano stesso, che si allegano al presente atto sub "A".
2. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.

#### **Art. 23- 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. 24- 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 del Proponente o suoi aventi causa.

#### **Art. 25 - 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;
  - f)- elaborati grafici urbanistici in n. \_\_\_ tavole; \_\_\_\_\_
2. Il Piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, ad eccezione degli elaborati b) ed 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 convenzione.

#### **Art. 26 - TRASFERIMENTO A TERZI**

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

#### **Art. 27- TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Regolamento urbanistico comunale.
4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Proponente, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Io sottoscritto *Notaio (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 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 PROPONENTE

# **ALLEGATO B**

TAV. N.

10

# PIANO RESIDENZIALE 7.2

all'interno di via San Giusto

## PIANO DI MASSIMA UNITARIO (P.M.U.)

Scala:  
1:500

Data:  
Rev. 09\_01/2015

Descrizione:  
**PLANIMETRIA GENERALE CON  
INDICATE AREE DA CEDERE AL COMUNE  
OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA**

Progettisti:

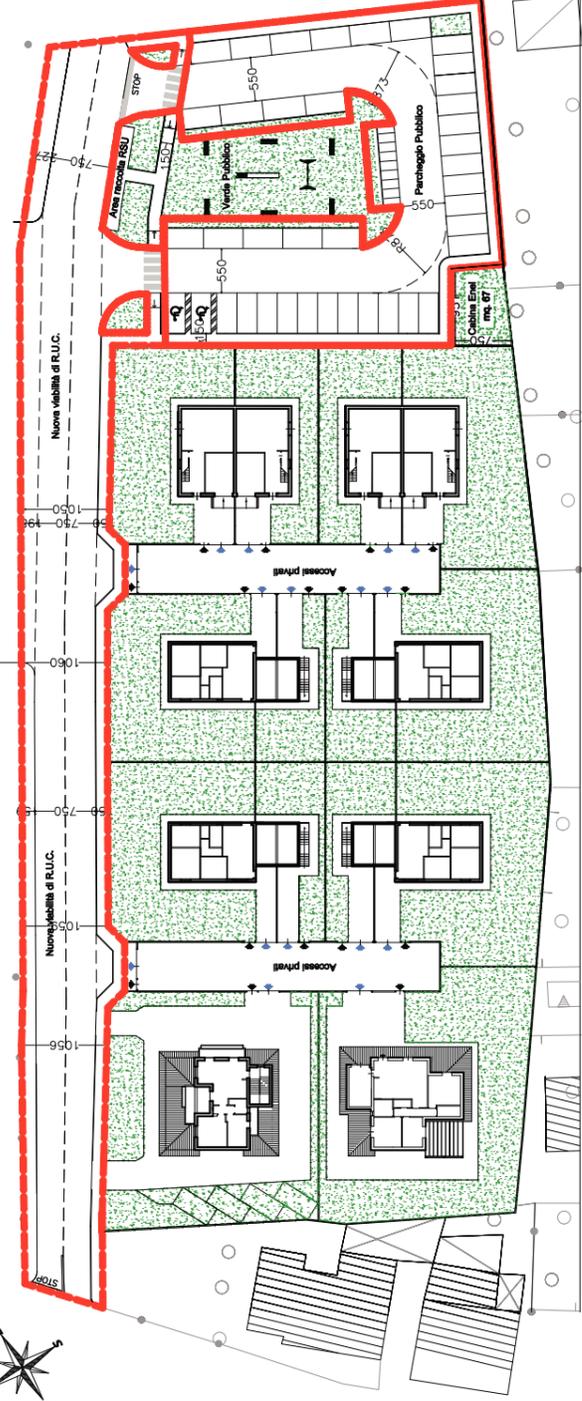
Dott. Arch. **SIMONA MANETTI**  
Dott. Arch. **MATTEO CALDIROLA**

Collaboratori:

Geom. **STEFANO SETTESOLDI**  
Geom. **SIMONE SORRENTINO**

Proprietà:

Empty box for property information.



**PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE AREE DA CEDERE AL COMUNE Scala 1:500**



**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICAZIONE AREE DA CEDERE AL COMUNE Scala 1:500**

Perimetrazione aree da cedere al Comune



### CALCOLO AREE DA CEDERE AL COMUNE

Area adibita a sede stradale e marciapiedi	= mq. 1.872
Area adibita a parcheggio pubblico	= mq. 1.260
Area adibita a verde pubblico	= mq. 397
<b>TOTALE Area da cedere</b>	<b>= mq. 3.529</b>