

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE URBANISTICA
PER IL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO
"PMU Bc via Mascagni"**

L'anno duemiladiciotto, il giorno mese di , in
avanti a me

sono comparsi:

DA UNA PARTE

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Dirigente del 5° Settore "Servizi

Tecnici/Valorizzazione del Territorio" del COMUNE DI CAMPI BISENZIO, con sede in Campi Bisenzio (FI), Piazza Dante n. 36, codice fiscale 80016750483, Partita IVA 00421110487, tale nominato con Decreto Sindacale n.....

il quale interviene al presente atto in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lett. c) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta;
soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune".

DALL'ALTRA PARTE

- il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "**LIBERTA' SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**", con sede in Firenze, Via Venezia n. 18, capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), di cui euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) versati, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Firenze 06295190489, numero R.E.A. FI - 616740; al presente atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale;
soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «*proponente*» o Libertà srl.

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il
presente atto mediante il quale

PREMESSO CHE:

1-la proponente, in data **1° agosto 2016, prot. 44172** ha presentato una proposta di piano attuativo denominato **"PMU Bc via Mascagni"** con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro dell'area d'intervento, comprensivo del relativo progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione;

2-la perimetrazione del PMU, come rappresentata nella tavola 14 del vigente Regolamento urbanistico comunale (di seguito RUC), adottato con deliberazione C.C. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione C.C. n. 90 del 20.07.2005, e successive varianti, comprende i seguenti terreni:

a) Terreno di proprietà della società Libertà srl, collocato in Campi Bisenzio, tra via Mascagni e via Verdi, individuato al Catasto Terreni di Campi Bisenzio dalla particella **1637** del Foglio di Mappa 13, Ente Urbano, della superficie di mq. **4.563** (quattromilacinquecentosessantatré) o quanti siano,

Ai fini storico catastali, le parti precisano che la particella 1637 del Foglio di Mappa 13 è stata originata dalla particella 243 con frazionamento n. 247522.1/2013, prot. n. FI0247522 del 15 ottobre 2013.-

Provenienza: la proponente (con atto del.... trascritto registrato) ha acquistato tale terreno in forza di aggiudicazione definitiva in suo favore avvenuta con determinazione n. 203 del 16 aprile 2015 del Direttore del VI° Settore — Servizi al Territorio e al Patrimonio, Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti, a seguito di asta pubblica indetta con determinazione dirigenziale del VI Settore del Comune di Campi Bisenzio n. 140 del 19 settembre 2014.

b) Terreno ~~attualmente~~ **già** di proprietà del Comune di Campi Bisenzio **ed ora di proprietà della società Libertà Srl** individuato al Catasto Terreni di Campi Bisenzio dalla particella **1640** del Foglio di Mappa 13, Ente Urbano, di mq. 1049 (millequarantanove), o quanti siano, originata dalla part. 243 con frazionamento n. 247522.1/2013 del 15 ottobre 2013.

3- Il PMU comprende entrambe le aree sopra descritte, rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio al Foglio 13 rispettivamente dalle particelle **1637 e 1640** per una superficie complessiva di mq **5.612** (cinquemilaseicentododici), sulla quale è consentita l'attuazione di una superficie residenziale lorda per una utilizzazione territoriale (Ut) di 0,167 mq/mq, pari a 937,20 (novecentotrentasette virgola venti) mq e di superficie destinata ad altri usi della stessa entità, pari a 937,20 (novecentotrentasette virgola venti) mq.,
Il tutto come risulta dalla documentazione tecnica presentata al Comune.

4 -nel vigente R.U.C. i terreni sopra indicati ricadono all'interno delle aree per "Interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale" di cui all'art.117 delle Norme tecniche di attuazione (di seguito N.T.A.) del RUC, e hanno le seguenti destinazioni urbanistiche :

- "Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (Zona Bc")
- "Verde privato vincolato"

5 - ai sensi dell'art.117 delle N.T.A. del RUC, l'edificazione nell'area è subordinata all'approvazione del piano attuativo di cui all'art. 13 delle N.T.A. stesse , denominato Piano di massima unitario (di seguito PMU), avente i contenuti e l'efficacia dei piani di lottizzazione dei cui all'art.115 della l.r. 65/2014

6 - Nel progetto presentato viene prevista la realizzazione di costruzioni unifamiliari a destinazione residenziale e ad altri usi, di tipologia e dimensioni varie e di una costruzione a destinazione direzionale

Oltre alla viabilità privata verranno realizzati un parcheggio pubblico e spazi a verde pubblico. La superficie a Verde privato,viene ridistribuita all'interno del PMU andando a costituire i giardini delle singole costruzioni; essa non è conteggiata come Superficie fondiaria né contribuisce alla determinazione delle verifiche urbanistiche.

8. il Consiglio comunale/la Giunta comunale nella seduta del _____ con deliberazione n. _____, esecutiva, ha adottato il suddetto piano attuativo, comprensivo del relativo progetto fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione, con il relativo schema di Convenzione;
9. con deliberazione del Consiglio comunale/ della Giunta comunale n° _____ del _____, esecutiva, il piano attuativo è stato definitivamente approvato;
10. con deliberazione della Giunta comunale n. _____ in data _____, esecutiva, è stato approvato il progetto definitivo, comprensivo di computo estimativo, delle opere di urbanizzazione interne ed esterne;
11. con determinazione dirigenziale V Settore del Comune di Campi Bisenzio n. 1157 del 19 dicembre 2018 si è stabilito di procedere alla cessione del lotto 27 "Area Ex Campo di Calcio via Mascagni" di proprietà comunale (fg. 13-part. 1640) a favore del confinante proprietario (Soc. Libertà srl) del valore di euro 140.000; in forza degli atti citati nelle premesse la Soc. Libertà srl assume a titolo di corrispettivo della cessione, l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione come meglio precisato al successivo punto 12, alle quali è stato attribuito un egual valore di euro 140.000;
12. con atto per Notaio in data repertorio n. è stato ceduto alla suddetta Soc. Libertà srl il citato terreno di proprietà comunale di cui alla particella 1640 Foglio 13 Ente Urbano di mq. 1049 (millequarantanove), del valore di euro 140.000 a fronte dell'obbligo assunto da detta società di eseguire le opere di urbanizzazione, ivi comprese quelle esterne e non funzionali al piano e quindi facenti carico al Comune, meglio descritte nell'allegato elaborato "F4-Stima Lavori Opera Pubblica", a cui è stato attribuito un egual valore di euro 140.000, con precisazione che al fine di garantire l'esatto e puntuale adempimento del suddetto obbligo di esecuzione delle opere, è stata rilasciata al Comune idonea fidejussione bancaria/assicurativa n. del

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;

**Quanto sopra premesso, così da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto,
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

Art. 1

OBBLIGO GENERALE

La Libertà srl si impegna per sé e i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi **tutti derivanti dalla presente convenzione**, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed 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 ed obbligano irrevocabilmente le parti del presente atto.
2. La LIBERTÀ S.R.L. si obbliga per sé ed in solido con i propri aventi causa a qualsiasi titolo: si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della

convenzione, gli obblighi assunti dalla Libertà srl 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 dalla Libertà srl 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 sotto la lettera " " 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 allo stessa.

ART.3

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del piano attuativo "PMU Bc via MASCAGNI" 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 primaria interne ed esterne al piano medesimo, così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione primaria allegato al piano e costituite da:

1) opere di urbanizzazione ~~primaria~~ interne al piano (parcheggio pubblico con verde a corredo, verde pubblico (**equiparato ad aree verdi di quartiere**), strada interna privata a servizio dell'insediamento e sistema di smaltimento delle acque meteoriche interno al piano, allacciamenti alla viabilità principale e rete dei sottoservizi) ~~—opere a scomputo— ad eccezione di quanto previsto all'art. 6 punto 1 e dell'art.4 punto 6.;~~

2) opere di urbanizzazione ~~primaria~~ esterne al piano, ad esso funzionali (rotatoria posta all'attuale incrocio fra Via Verdi e Via Mascagni, strada di collegamento tra via Verdi e via Veneto posta tra l'area oggetto del piano e il Parco Iqbal) ~~—opere a scomputo~~

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

1. Le opere di urbanizzazione previste nella premessa della presente convenzione saranno eseguite a cura e spese della Libertà srl o degli aventi causa dalla stessa, in conformità al progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n° del redatto sulla base del progetto di fattibilità tecnico economica allegato al piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune **delle opere interne ed esterne al piano ad esso funzionali**.
2. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese **della LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa**, senza nulla pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi, con particolare riferimento, per le opere che coinvolgono il servizio idrico integrato, alle linee guida approvate con la deliberazione del 29 luglio 2008 dell'Assemblea consortile dell'Autorità di Ambito Ottimale (A.T.O.) n° 3 "Medio Valdarno".
3. **la LIBERTÀ S.R.L., proponente, per sé o suoi aventi causa si impegna** a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima della richiesta dei permessi di costruire relativi ai lotti edificabili, e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini della cessione gratuita al Comune.

4. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione sono fin d'ora messe a disposizione **della LIBERTÀ S.R.L.**, 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 **la LIBERTÀ S.R.L. occuperà** temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione di obblighi scaturenti della presente convenzione.
5. -La proponente società Libertà srl, si impegna a realizzare la strada pubblica esterna al PMU costituente il proseguimento di via Mascagni fino alla confluenza con via Vittorio Veneto, in conformità con il RUC vigente, secondo il progetto definitivo approvato con Delibera GC n° del allegato al presente atto sotto la lettera " ".Le opere suddette saranno realizzate successivamente al completamento delle opere relative al parcheggio ed al tratto di strada prospiciente via Verdi secondo gli "obblighi contrattuali" sottoscritti in data 23 marzo 2016 (Atto notarile registrato in data n° allegato al presente atto) con il Comune di Campi Bisenzio.
6. La LIBERTÀ S.R.L. si impegna irrevocabilmente, per sé e per i suoi aventi causa: **alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al Piano e comunque a questo funzionali secondo i costi stimati rispettivamente Euro , alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria in Euro (), alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria esterne non funzionali in E , secondo il computo allegato al piano attuativo ed ulteriormente determinato in Euro secondo il progetto definitivo.**
7. Tale spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ~~primaria~~ è comunque inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a), calcolato secondo le disposizioni 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.
8. I costi delle urbanizzazioni **primaria - laddove funzionali al piano - e secondaria** potranno essere oggetto di scomputo ad eccezione delle reti per i sottoservizi di proprietà non acquisiti al patrimonio dell'Ente.
- ~~9. Per il terreno di cui al comma 2 punto b delle premesse, è stato stabilito la cessione al Proponente Libertà srl al definito prezzo di euro (/00).~~

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 6 dell'articolo 6 inviterà **la LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa**, con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime.
2. Se non è dato inizio ai lavori entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione di messa in mora, **la LIBERTÀ S.R.L. 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 **della Libertà srl 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 **della LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa** e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro ... come risultante dal computo metrico estimativo di cui al progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva, n. del
2. A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, i proponenti prestano adeguata garanzia per un importo pari all'ammontare previsto dal quadro economico dell'opera, maggiorato di 1/3 (un terzo) per spese e imprevisti, avendo consegnato al Comune apposita *fideiussione bancaria (ovvero: polizza assicurativa)* n. ... in data emessa da per Eurocon scadenza fino al e comunque fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune.

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. I prezzi del computo metrico del progetto di urbanizzazione dovranno essere desunti dai seguenti prezzi, 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).
5. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta **della Libertà srl 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.
6. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, **la LIBERTÀ S.R.L. 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.
7. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale e della divisione; in ogni caso **la LIBERTÀ S.R.L. proponente o suoi 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.
8. 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 **della LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa** di cui all'articolo 8.

Art. 7

PERMESSI DI COSTRUIRE

- 1 - Il piano attuativo denominato "PMU Bc via Mascagni" 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 rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, 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; salvo quanto espressamente disciplinato della convenzione in merito allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ~~primaria~~.

Art. 8

ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

- 1 Per le aree a verde pubblico e le aree a verde di corredo del parcheggio pubblico all'interno del piano la Proponente o i suoi aventi causa si impegnano, per un periodo di **20 (venti) anni** dalla data di fine dei lavori, a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba e la cura e pulizia generali, 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 la Proponente o i suoi aventi causa non provvedano, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.
- 2 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 ~~349~~ **327** alberi ad alto fusto; Secondo lo stesso art.46 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; inoltre nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, la messa a dimora degli alberi può essere prevista nelle aree destinate a verde pubblico di standard con una maggiorazione del 30% rispetto alla dotazione minima richiesta.

3 Considerato che nelle aree private all'interno **del perimetro del Piano Attuativo verranno collocati n.... alberi di alto fusto, i Proponenti si impegnano**, sulla base del progetto definitivo/esecutivo dell'opera pubblica e di quanto concordato con gli uffici V Settore-'Servizi Tecnici - Valorizzazione del Territorio' alla fornitura e messa a dimora di n..... alberi di alto fusto da collocare in area pubblica messa a disposizione dal comune come specificato al punto successivo e n... alberi di alto fusto.....(maggiorati del 30 per cento) da collocare nell'area a Verde pubblico all'interno del perimetro del piano attuativo;

4 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 gli alberi di alto fusto richiesti ~~pari a n.....~~;

5 **Qualora una delle soluzioni di cui ai commi precedenti non risulti anche parzialmente ragionevolmente praticabile, per oggettive limitazioni dell'area o dell'attività, può essere consentito, previa determinazione dirigenziale, che il mancato assolvimento dell'obbligo sia compensato con la corresponsione di un'indennità pari ad € 400,00 per ogni albero non messo a dimora, da far confluire in apposito fondo destinato all'implementazione del patrimonio arboreo della città.**

6 I Proponenti garantiscono per **36** mesi l'attecchimento di tutti ~~i n.....~~ **gli** alberi sia quelli collocati all'esterno **che** all'interno del piano attuativo (nel Verde pubblico), 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.

7 Come indicato nelle NTA all'art.7 si conferma che: La cabina di trasformazione e distribuzione ENEL è stata posizionata a livello di progetto di fattibilità tecnico economica, secondo le dimensioni indicate nel parere dell'ente (contenuto dell'elaborato F5 - PARERI ENTI), in un'area esterna al perimetro del piano e precisamente nell'area a parcheggio pubblico in via Verdi che il Proponente si è impegnato a realizzare secondo gli obblighi con l'A.C. definiti con Atto di compravendita Rep. N° del ;

Art. 9

TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai permessi di costruire, e l'eventuale proroga dei termini, si rinvia alla legge regionale n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

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

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.

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; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese della LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2. la LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa sono tenuti, con congruo anticipo, a procedere per mezzo di propri tecnici alla ricognizione della relativa situazione catastale, compresi i necessari tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia al Direttore dei lavori e al collaudatore.
3. la LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa si impegnano a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.
4. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico degli stessi.
5. Il collaudo, ovvero il certificato di regolare esecuzione, sarà effettuato da un tecnico abilitato nominato dall'Ufficio tecnico del Comune, ovvero emesso dal Dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune.
6. L'approvazione del collaudo definitivo, ovvero del certificato di regolare esecuzione definitivo, dovrà essere effettuata dal Comune entro 3 (tre) 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 **della LIBERTÀ S.R.L. 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 **la LIBERTÀ S.R.L. 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 **della LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa**, nel rispetto di quanto previsto dai succitati art. 1667 e 1669 c.c. e a loro cura e spese, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

Art. 12

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere previste dalla convenzione, come meglio individuate nell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune che viene allegato sotto la **lettera "....."** al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, saranno cedute in forma gratuita al Comune, salvo quanto previsto in convenzione, 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 della Libertà srl o suoi 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, **la LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa** forniranno al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.
4. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 5. (Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione).
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 dei proponenti o loro aventi causa.
6. 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

CONTROLLO E VIGILANZA OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.
2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dai Proponenti o Loro aventi causa per la direzione dei lavori, il cui nominativo e quello di eventuali sostituti saranno comunicati per iscritto al Comune prima dell'inizio dei lavori, e che svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.
3. Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico del Comune ed approvate, 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;
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.
In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare provvedimenti di legge oppure sostituirsi ai Proponenti o loro aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Art. 14

VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche al piano attuativo, nei casi così come indicati dalle N.T.A. del piano stesso, che si allegano al presente atto sotto la lettera ".....".
2. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per i piani attuativi, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.

Art.-15

PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il piano attuativo è composto da:

- a) - ~~relazione illustrativa;~~
- b) - norme tecniche di attuazione (N.T.A.);
- c) - ~~progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione;~~
- d) - ~~computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;~~
- e) - elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;
- f) - ~~elaborati grafici urbanistici in n. — tavole;~~
- g) - ~~progetto di fattibilità tecnico economica della strada pubblica esterna al PMU costituente il proseguimento di via Mascagni fino alla confluenza con via Vittorio Veneto comprensivo della rotatoria;~~
- h) - capitolato del progetto della strada pubblica costituente il proseguimento di via Mascagni fino alla confluenza con via Vittorio Veneto

-TAV. 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - ESTRATTO RUC - ORTOFOTO
-TAV. 2 - VISURE CATASTALI DELLE PARTICELLE INTERNE AL PMU
-TAV. 3 - RILIEVO AREA E PIANO QUOTATO
-TAV. 4 -PLANIMETRIA GENERALE – INDIVIDUAZIONE OPERE DI URB.
-TAV. 5 -PLANIVOLUMETRIA –INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO URBANO
-TAV.6 – VERIFICA DISTANZE ED ALTEZZE – PLANIMETRIA E PROFILI
-TAV. 7 -PLANIMETRIA VERIFICA STRANDARD
-TAV.8.1 - TIPOLOGIE EDILIZIE (T1 - T2)
-TAV. 8.2 -TIPOLOGIE EDILIZIE (T3 –T4)
-TAV. 8.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE (T5 – T6)
-TAV. 8.4 -TIPOLOGIE EDILIZIE T7 E VERIFICHE COMPLESSIVE
-TAV. 9 - VISTA PROSPETTICA PARZIALE DEL COMPLESSO
-TAV. 9.1 -VISTA PROSPETTICA COMPLETA DEL COMPLESSO

- TAV. 10 - INDIVIDUAZIONE SUPERFICI URBANISTICHE ED AREE PUBBLICHE
 - TAV. 11 - VERIFICA DOTAZIONE SPAZI PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI
 - TAV. 12 - VERIFICA ACCESSIBILITA' SPAZI PRIVATI E PUBBLICI
 - TAV. 13 - QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO – VERIFICA IDRAULICA
 - TAV. 14 - RETE INFRASTRUTTURE STRADA INTERNA – (Schema smaltimento acque reflue e schema della fornitura idrica)
 - TAV. 14.1 - RETE INFRASTRUTTURE STRADA INTERNA – (Schema delle forniture Gas – Tim –Enel)
 - TAV. 15 - INSERIMENTO DELL'INTERVENTO ALL' INTERNO DEL CONTESTO URBANO
 - TAV. 16 - INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE PERMEABILE
 - TAV. 17 - PROGETTO VERDE PRIVATO
 - TAV. OP 1 -PLANIMETRIA PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO – PLANIMETRIA - SCHEMA INFRASTRUTTURE
 - TAV. OP 2- PLANIMETRIA PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO – INDIVIDUAZIONE MATERIALI
 - TAV. OP 3- SEZIONE TRASVERSALE SUL PARCHEGGIO
 - TAV. OP 4- PLANIMETRIE – PROGETTO VERDE E INFRASTRUTTURE
 - TAV. OP 5- SEZIONI
 - TAV. ST 1 –PLANIMETRIA STRADA
 - TAV. ST 2 – PLANIMETRIA ROTATORIA - STRALCIO STRADA
 - TAV. ST 3 – SEZIONE TRASVERSALE STRADA 1 – SEZIONE ROTATORIA 2
 - TAV. ST 4 –SEZIONE STRADALE TIPO – SEZIONE MARCIAPIEDE - STRADA (STRALCIO)
 - TAV. ST 5 – PARTICOLARE ROTATORIA
 - RELAZIONE TECNICA GENERALE
 - F1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - F2 -CERTIFICAZIONE AMBIENTALE
 - F3 -RELAZIONE BILANCIO AMBIENTALE E SCHEDA DI VERIFICA UTOE n° 5
 - F4 – STIMA LAVORI OPERA
 - F5 -PARERI ENTI
 - RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOLOGICO – TECNICHE A SUPPORTO DEL P.A.
 - *“Indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011 per il Piano Attuativo riguardante la realizzazione di n.12 unità immobiliari in Via Pietro Mascagni, Comune di Campi Bisenzio (Fi)- INTEGRAZIONE”*
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - stato sovrapposto
 - BOZZA DI CONVENZIONE(stato modificato)
 - BOZZA DI CONVENZIONE(stato sovrapposto)
2. Il Piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e **la LIBERTÀ S.R.L.**, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, ad eccezione delle Norme Tecniche di Attuazione 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. 16

TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, **la LIBERTÀ S.R.L.**, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, **da valere anche per i successivi aventi causa**, 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. **la LIBERTÀ S.R.L. o suoi aventi causa** ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art.17

FORO COMPETENTE

1. Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione e alla esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, è competente il Foro di Firenze.

Art.-18

SPESE, TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La **LIBERTÀ S.R.L.** rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. **la LIBERTÀ S.R.L.** autorizza il signor Direttore dell'Agenzia del Territorio quale 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, 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 della Proponente o aventi causa con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IN CESSIONE GRATUITA AL COMUNE
 PERIMETRO PMU

 AREE A PARCHEGGIO

 AREE A VERDE PUBBLICO


ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE : FOGLIO 13 – COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI)