

COMUNE DI PONTASSIEVE
(Provincia di Firenze)

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI PONTASSIEVE E
L'IMMOBILIARE FAINI SRL

PER LA LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO ARTIGIANALE
NELLA FRAZIONE DI SIECI AMBITO "S9 – LA FORTUNA"
AI SENSI DELL'ART. 28 L. 1150/1942 E ART. 121 L.R. 65/2014

Repubblica italiana

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____
_____ in Pontassieve, Via Tanzini 30.

Davanti a me Dott. _____, Notaio in Firenze, iscritto al Collegio dei Distretti
Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono comparsi i Signori:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Pontassieve
(Firenze), presso la sede municipale, per il "Comune di Pontassieve", con sede in Pontassieve (Fi),
via Tanzini n. 30, partita I.V.A. e codice fiscale n. 01011320486, che legalmente rappresenta nella
sua qualità di Dirigente dell'Area Governo del Territorio, in esecuzione del provvedimento del
Sindaco n. ___ del _____ ;

- Fibbi Elisabetta nata a Fiesole (FI) il 05.03.1962, nella sua qualità di legale
rappresentante della **IMMOBILIARE FAINI SRL** con sede in Firenze via delle Mantellate
14, proprietaria dei beni immobiliari ricadenti all'interno dell'ambito "S9 – La Fortuna" di
Regolamento Urbanistico;

persone della cui identità io Notaio sono personalmente certo, le quali, avendo i requisiti di legge,
rinunciano d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza di testimoni per il presente atto.

Detti comparenti intervengono ed agiscono:

- a) il Comune di Pontassieve quale ente territoriale, di seguito denominato "Comune";
- b) la Immobiliare Faini srl, quale proprietaria rappresentante la totalità dei beni immobiliari
ricadenti all'interno dell'ambito "S9 – La Fortuna" di Regolamento Urbanistico nella
frazione di Sieci, di seguito denominata "Lottizzante";

PREMESSO:

1. che con deliberazioni consiliari n. 66 del 27 aprile 2004 e n. 154 del 29 dicembre 2005 sono
stati approvati rispettivamente il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico del Comune di
Pontassieve;
2. che il Piano Strutturale del Comune di Pontassieve ha inserito l'area interessata dalla
lottizzazione in oggetto nel subsistema a organizzazione morfologica da trasformare e con
deliberazione consiliare n. 30 del 29/05/2018 (Burt 13/06/2018) è stata approvata la 21^

variante semplificata al Regolamento Urbanistico che ha definito l'area come "ambito a progettazione unitaria denominato S9 – La Fortuna";

3. che il Lottizzante, come sopra rappresentato, è proprietario dei terreni costituenti l'ambito a progettazione unitaria "S9 – La Fortuna" e, in data 25/07/2018 al n. 19440 di protocollo (Pratica Edilizia n° 2018/583), ha presentato il progetto unitario convenzionato per la realizzazione di un edificio artigianale e delle relative opere di urbanizzazione interne all'ambito nonché per l'individuazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune;
4. che l'ambito del progetto unitario convenzionato, corrispondente esattamente all'ambito a progettazione unitaria "S9 – La Fortuna" individuato dal RUC, è ubicato nella frazione di Sieci lungo la Strada Statale n. 67 e viene rappresentato con contorno di **colore rosso** nella planimetria allegata alla presente **sotto lettera "A"**; i terreni costituenti l'ambito di progetto unitario convenzionato sono catastalmente censiti al NCT del Comune di Pontassieve nel Foglio di mappa e dalle particelle sotto riportate:

Fg.	Particella	Descrizione sommaria	Proprietà	%Prop.
94	25	area interna all'ambito S9	Immobiliare Faini srl	100%
94	26	area interna all'ambito S9	Immobiliare Faini srl	100%

per una superficie complessiva di mq 9.800;

5. che con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il progetto unitario convenzionato e il presente schema di convenzione, e che in data _____, con la pubblicazione di detta delibera sul sito del Comune, è divenuto efficace;
6. che con determinazione n. _____ del _____ è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;

Tutto ciò premesso e confermato, ed assunte le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i rapporti tra il Comune ed il Lottizzante per la realizzazione degli interventi previsti dal progetto unitario convenzionato relativo all'ambito a progettazione unitaria "S9 – La Fortuna".

ARTICOLO 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1 Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare, individuate negli elaborati tecnici di progetto unitario convenzionato allegati alla deliberazione di approvazione del progetto stesso, risultano:

- taglio selettivo della vegetazione ripariale esistente lungo il fosso del Pelacane,
- profilatura sponde e realizzazione di opere d'arte al fine di migliorare la sicurezza idraulica del lotto,
- verde pubblico nell'area di pertinenza del fosso Pelacane con creazione di accesso da via Aretina ai soli fini fruitivi e di manutenzione idraulica,
- reti tecnologiche pubbliche.

Le suddette opere sono meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con determinazione n. _____ del _____, al quale integralmente ci si riporta.

- 2.2** Il Lottizzante si impegna, a propria cura e spese, alla progettazione esecutiva, alla direzione lavori, alla realizzazione a regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma, in conformità al suddetto progetto definitivo o ad eventuali varianti presentate dal Lottizzante e approvate dal Comune, purché di importo uguale o superiore a quello previsto dalla presente convenzione e comunque conformi al progetto unitario convenzionato.
- 2.3** Il Lottizzante si impegna a sostenere qualsiasi spesa correlata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fatta eccezione per i pagamenti al Comune di spese relative all'utilizzo del suolo pubblico (escluso l'area di cantiere intesa come stoccaggio, deposito e organizzazione del lavoro).
- 2.4** Il costo base delle opere di urbanizzazione primaria, definito dal successivo comma, viene ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.191 comma 11 L.R.65/2014, ed è comprensivo di ogni e qualsiasi onere senza possibilità di revisione dei prezzi indicati nel computo metrico estimativo.
- 2.5** Il costo base delle opere di urbanizzazione primaria, ammontante ad € _____ (stima provvisoria preliminare: € 71.143,20, è stato determinato praticando un ribasso del 15% all'importo risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo approvato con determinazione _____ del _____.

ARTICOLO 3

RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE E TEMPI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 3.1** Il Comune, subordinatamente alla sottoscrizione della presente convenzione, alla presentazione della relativa istanza completa del progetto definitivo e all'acquisizione di ogni eventuale atto di assenso comunque denominato, si impegna a rilasciare il permesso di costruire (di seguito anche solo "Permesso di Costruire") per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 142 L.R. 65/2014.
- 3.2** Il Permesso di Costruire dovrà essere rilasciato in data anteriore ai permessi di costruire degli edifici e le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite prima o contestualmente alla costruzione degli edifici. In ogni caso le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima della presentazione della certificazione di abitabilità ex art.149 L.R. 65/2014 dei nuovi edifici. E' comunque facoltà del Dirigente dell'Area Governo del Territorio, sentiti il direttore lavori e l'organo di collaudo e verificata l'effettiva esecuzione ed ultimazione di un quantitativo di opere di urbanizzazione adeguato a garantire piena funzionalità, salubrità e sicurezza degli edifici realizzati, redigere verbale di consistenza delle opere di urbanizzazione valido ai fini dell'efficacia della certificazione di abitabilità degli edifici stessi. Tale possibilità, da praticarsi in via di eccezione, non dovrà comunque ridurre in modo significativo il livello di garanzia sulla completa e tempestiva esecuzione degli interventi di interesse pubblico.
- 3.3** Entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire di cui sopra dovranno iniziare le opere di urbanizzazione primaria, previa comunicazione al Comune che accerterà attraverso un sopralluogo dell'Ufficio Tecnico.
- 3.4** Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro tre anni dalla data di inizio lavori. Il Comune, su motivata richiesta del Lottizzante, può concedere proroghe ai tempi sopra indicati.

3.5 Nel caso d'inadempienza da parte del Lottizzante, il Comune, previa intimazione con assegnazione di mesi tre, avrà facoltà di sostituirsi al Lottizzante stesso nell'esecuzione delle opere, e avvalendosi per risarcirsi della spesa e dei danni da inadempimento dell'art. 13, della garanzia di cui all'art. 6, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del Lottizzante e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita e per il ristoro dei danni da inadempimento.

ARTICOLO 4 PARERI DI FATTIBILITA' ENTI COINVOLTI, GESTORI DI SERVIZI E FORNITURE DI ENERGIA

Il Lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere o a versare eventuali contributi, ove previsti dalla legislazione vigente, così come richiesti dagli enti coinvolti, gestori di servizi e forniture di energie (Telefonia, Toscana Energia, Publiacqua, AER, Enel) e riportati nei relativi pareri di fattibilità allegati alla presente Convenzione e nei limiti delle opere ivi indicate e comunque nei limiti dei costi ivi previsti.

ARTICOLO 5 CANTIERIZZAZIONE

5.1 Il Lottizzante dovrà produrre, prima dell'inizio dei lavori, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi) con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).

5.2 Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera nei confronti dell'abitato circostante.

5.3 Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla mitigazione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili.

5.4 In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.

5.5 Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, il Lottizzante dovrà inoltrare al Comune, prima dell'inizio dei lavori e secondo le modalità prescritte dal Regolamento Comunale di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica, regolare istanza di deroga temporanea.

5.6 Il Lottizzante si impegna, per sé e per i loro aventi causa, a sostenere i costi delle opere di riparazione limitatamente ai soli tratti di strada pubblica frontali al cantiere nell'eventualità in cui il passaggio dei mezzi necessari per l'attuazione della lottizzazione dovesse arrecarvi dei danni.

5.7 Prima dell'inizio dei lavori dei permessi di costruire l'Ufficio Tecnico Comunale, unitamente ai tecnici nominati dal Lottizzante, provvederà a redigere un testimoniale sullo stato dei tratti di strade pubbliche frontali al cantiere.

ARTICOLO 6 GARANZIA FINANZIARIA

- 6.1** A garanzia dell'esecuzione a regola d'arte, della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, come indicate all'art. 2.1, il Lottizzante è tenuto a presentare, prima del rilascio del Permesso di Costruire, idonea garanzia finanziaria a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa di entità corrispondente all'importo totale del computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo approvato con determinazione n. ____ del _____ e così pari ad € [•].
- 6.2** La garanzia finanziaria potrà essere ridotta sulla base di eventuali idonei stati d'avanzamento dei lavori, previa certificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere svincolata completamente solo successivamente all'approvazione del collaudo finale provvisorio da effettuarsi entro centottanta giorni dalla ultimazione dei lavori. A tal fine la garanzia da presentare dovrà riportare la clausola che non potrà essere svincolata senza nulla osta scritto da parte del Comune. Nel caso in cui il Comune ometta di rendere il proprio nulla osta, la polizza fideiussoria verrà comunque automaticamente svincolata, a prima e semplice richiesta del Lottizzante, richiesta entro centottanta giorni dal collaudo finale provvisorio.

Articolo 7 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e fino alla presa in carico provvisoria di cui al successivo articolo 9, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'esecuzione delle opere sono a totale ed esclusivo carico del Lottizzante.

Articolo 8 VIGILANZA E COLLAUDO IN CORSO D'OPERA

Il Comune vigilerà sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per assicurarne la corrispondenza al progetto allegato al Permesso di Costruire. A tal fine il Comune procederà al collaudo in corso d'opera avvalendosi dei tecnici degli Uffici comunali o di liberi professionisti. L'importo del compenso spettante all'organo di collaudo in corso d'opera, sarà determinato contestualmente al provvedimento di individuazione dell'organo di collaudo stesso.

Articolo 9 COLLAUDO DELLE OPERE

- 9.1** Il Comune, su richiesta del Lottizzante, sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione primaria, anche attraverso idonei stati di avanzamento lavori. Non prima di sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre centottanta giorni dalla medesima sarà prodotto il collaudo finale che avrà carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine il collaudo assumerà carattere definitivo ancorché non sia intervenuto uno specifico atto formale.
- 9.2** A tale scopo il Comune si avvarrà dei propri Uffici comunali, ove siano presenti le necessarie competenze professionali, o, in caso di impossibilità ad adempiere direttamente, di liberi professionisti abilitati di propria fiducia appositamente incaricati, che svolgeranno la loro attività nel rispetto degli artt. da 215 a 238 del DPR 207/2010 e s.m.i.. L'importo del compenso spettante all'organo di collaudo sarà determinato sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione, con riferimento ai tariffari professionali di cui al D.M. 17/06/2016 e s.m.i., e dovrà essere versato dal Lottizzante a seguito di semplice richiesta del Comune. Il Lottizzante si

impegna a corrispondere detto importo entro trenta giorni dalla richiesta del Comune, che potrà avvenire a partire dalla data di inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione primaria.

- 9.3** L'organo di collaudo sottopone le risultanze degli stati di avanzamento lavori e del collaudo finale all'esame del Comune che dovrà procedere, mediante determinazione del Dirigente dell'Area Governo del Territorio, alla sua approvazione entro trenta giorni dall'emissione del collaudo stesso, salvo quanto stabilito dal successivo comma. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati, il primo dal Lottizzante, il secondo dal Comune, il terzo di comune accordo tra le parti ed in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Firenze.
- 9.4** Il Lottizzante si impegna, ai sensi del Regolamento 207/2010 sopra citato e s.m.i., assumendo a totale proprio carico le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo la risultanza del collaudo o delle verifiche effettuate, entro il termine stabilito dall'organo di collaudo. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Lottizzante, il Comune, previa diffida scritta da trasmettere al Lottizzante, provvederà d'ufficio con spese proprio carico, anche escutendo le garanzie finanziarie di cui al precedente articolo 6.
- 9.5** Il Lottizzante, a prima e semplice richiesta, potrà richiedere all'approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione per comparti funzionali e funzionanti. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.
- 9.6** La presa in consegna da parte del Comune delle opere e delle relative aree, fatte salve quelle già prese in carico con il verbale di cui al precedente comma, avverrà contestualmente all'approvazione del collaudo finale senza necessità di redigere alcun verbale.
- 9.7** Con le prese in carico di cui ai commi precedenti, viene trasferito al Comune l'onere della gestione delle stesse, ferma restando la responsabilità del Lottizzante per eventuali difetti o difformità di esecuzione. La presa in carico diventerà definitiva con il passaggio di proprietà (art.10 convenzione) delle opere di urbanizzazione, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).
- 9.8** Il Lottizzante si impegna a presentare all'organo di collaudo, prima dell'approvazione dei collaudi anche parziali, certificazioni e planimetrie as-built delle opere di urbanizzazione, contenenti l'indicazione delle reti tecnologiche e la sistemazione finale del verde pubblico, su supporto cartaceo ed informatico (file formato dwg o dxf).
- 9.9** Il Lottizzante si impegna a presentare all'Ufficio Servizi Demografici del Comune, entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale di cui al presente articolo, una planimetria con tutti gli accessi su strada (carrabili e pedonali), ai fini dell'attribuzione dei rispettivi numeri civici.

Articolo 10

CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RELATIVE AREE

- 10.1** Il Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione e le relative aree individuate con velatura di **colore verde** nella planimetria allegata alla presente **sotto lettera "B"**, meglio identificate al N.C.T. del Comune di Pontassieve nel foglio di mappa 94 particella 26 e porzione particella 25, ammontanti a complessivi mq. 994,30 o quanto risulterà dal frazionamento catastale che verrà allegato al contratto di cessione.

10.2 Il Lottizzante si impegna a redigere a propria cura e spese tutti i documenti necessari per effettuare la cessione, compresi i frazionamenti e gli aggiornamenti catastali necessari, le spese di registrazione e trascrizione degli atti.

10.3 Al momento della cessione il Lottizzante dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

10.4 L'atto di cessione dovrà essere stipulato, successivamente al collaudo finale definitivo, entro trenta giorni dalla richiesta di una delle parti e comunque entro novanta giorni dalla data in cui il certificato di collaudo finale definitivo delle opere di urbanizzazione viene approvato, espressamente o tacitamente, ai sensi di legge.

Articolo 11

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il pagamento della quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, interamente dovuti in quanto non ammessi a scomputo, avverrà all'atto del rilascio del permesso di costruire degli edifici e verrà calcolato mediante l'applicazione delle tariffe approvate con deliberazione C.C. n.139 del 28.12.2006 incrementate degli eventuali aggiornamenti in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire stesso: tariffa "B5.2" per la destinazione artigianale.

Articolo 12

VALIDITA' DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto unitario convenzionato ha validità di anni dieci a decorrere dalla data di efficacia dello stesso, che interverrà a seguito di pubblicazione sul sito del Comune della relativa delibera di approvazione. L'efficacia del progetto unitario convenzionato, della presente convenzione e dei successivi permessi a costruire, è subordinata all'ottenimento di eventuali autorizzazioni di altri Enti ove previsti per legge.

ARTICOLO 13

INADEMPIMENTO

Il Lottizzante si impegna a farsi carico di tutti i danni che dovessero essere arrecati al Comune in caso di inadempimento anche parziale degli impegni previsti dalla presente convenzione.

La controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati, il primo dal Lottizzante, il secondo dal Comune, il terzo di comune accordo tra le parti ed in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Firenze.

Per quanto non espressamente previsto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle Leggi vigenti in materia.

In caso di cessione a terzi dei diritti ed obblighi sorgenti dalla presente convenzione, prima del collaudo definitivo, il Lottizzante sarà liberato dalla possibilità di essere assoggettato alle conseguenze dell'inadempimento, solo una volta sostituita la fideiussione di cui al precedente art. 6 con quella dell'avente causa.

ARTICOLO 14

TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE

13.1 Previo consenso del Comune è ammesso il subentro di terzi, in luogo del Lottizzante firmatario della presente convenzione, in parte o in tutti gli obblighi previsti dalla convenzione medesima.

13.2 Il Lottizzante si impegna, in caso di eventuale trasferimento di diritti reali afferenti ai beni immobiliari oggetto della presente convenzione, a trasferire ai nuovi acquirenti tutti o parte

degli impegni assunti con la presente convenzione. In ogni caso, per eventuali inadempienze, il Lottizzante sarà ritenuto responsabile solidalmente nei confronti del Comune a tutti gli effetti, fino a quando l'avente causa non sia autorizzato al subentro dal Comune, con sostituzione della fideiussione di cui all'art. 6 con una nuova, intestata al nuovo soggetto.

13.3 Gli aventi causa del Lottizzante, a qualunque titolo, dovranno entro sei mesi dal trasferimento rendere edotta l'Amministrazione Comunale indicando il proprio domicilio. Qualora il trapasso di proprietà avvenga "inter vivos", tale obbligo spetta anche all'alienante.

ARTICOLO 15

RINUNZIA ALLA IPOTECA LEGALE

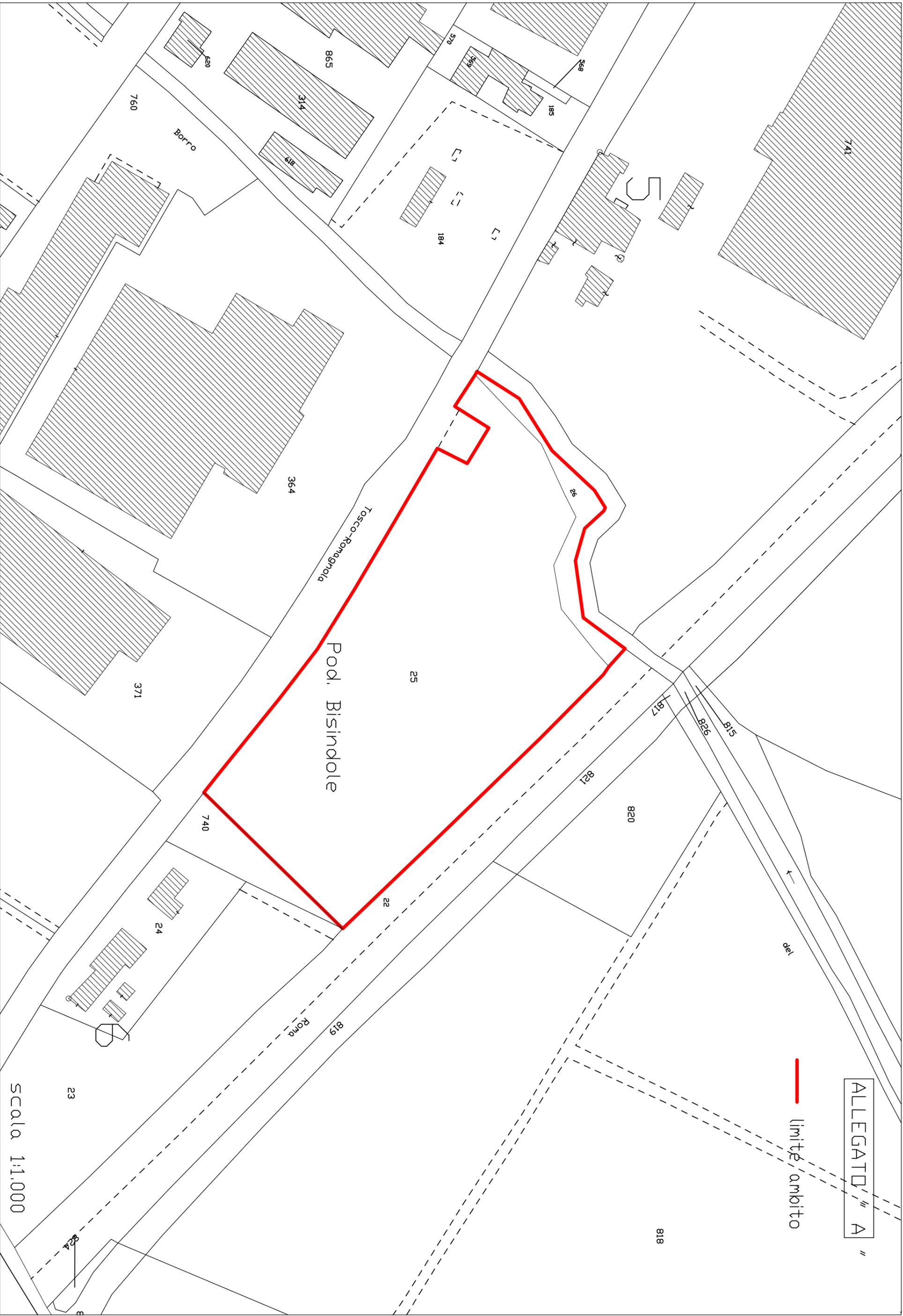
Il Comune autorizza la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con l'esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 16

SPESE NOTARILI

Tutte le spese notarili e le imposte conseguenti e dipendenti dalla sottoscrizione della presente convenzione sono a carico del Lottizzante che se le assume.

Letto, approvato e sottoscritto.



ALLEGATO "A"

— limite ambito

Scala 1:1.000

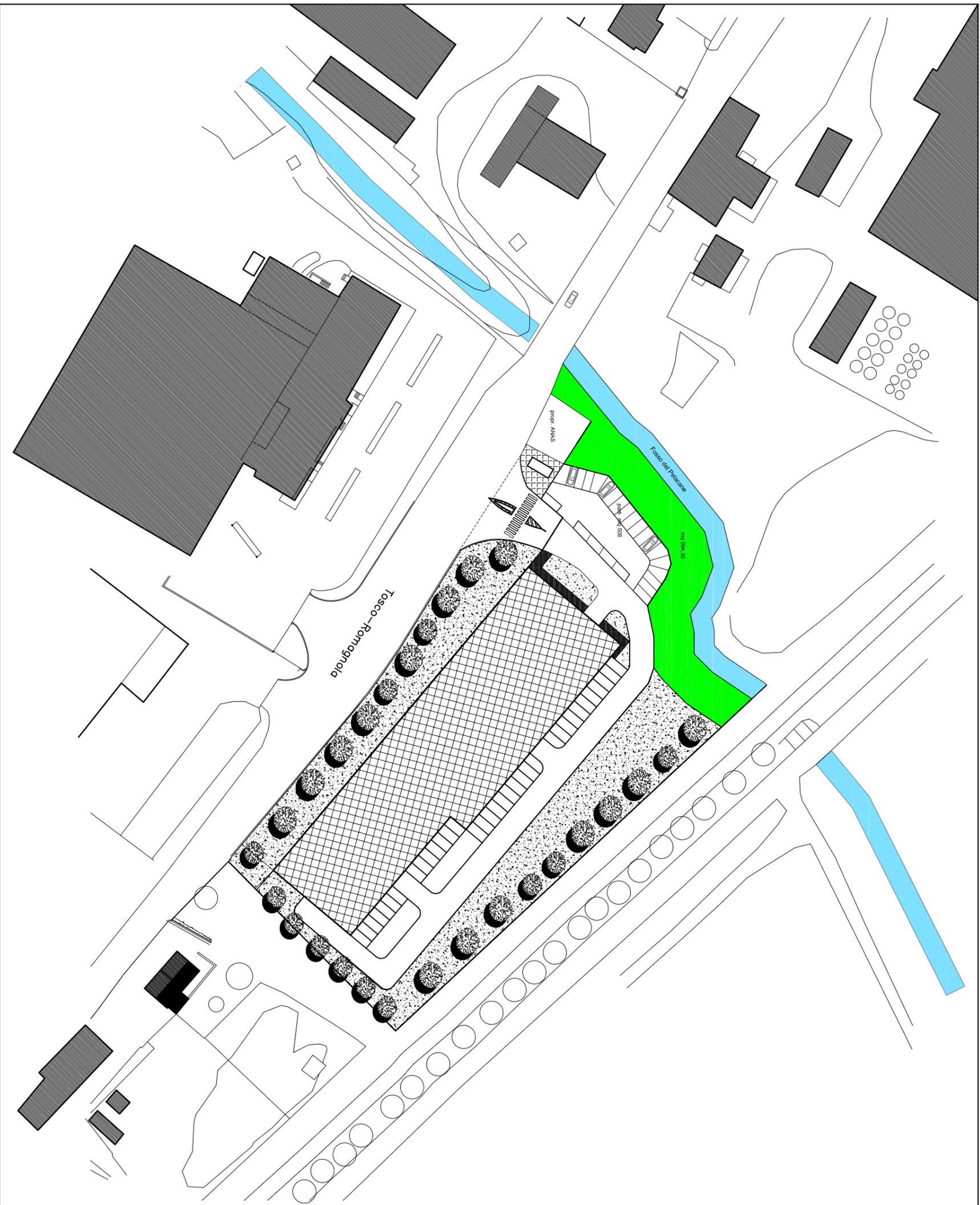
Pod. Bisindole

25

Borro

Tosco-Romagnola

Roma



ALLEGATO " B "

area da cedere mq 994,30