

## CONVENZIONE PER IL PIANO ATTUATIVO LOCALITA' MATTAGNANO N.

Oggi ..... del mese di ..... dell'anno duemilaquindici in BORGO SAN LORENZO, presso la Sede Municipale di ..... , n. .... innanzi a me Dott. .... notaio \_\_\_\_\_ iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di ....., senza assistenza di testimoni ai quali le parti rinunciano di accordo tra loro e con il mio consenso **ovvero** Segretario ..... tra:

- **CHIVETTI STEFANO** nato a --- e residente a Vicchio (Fi), Fraz. La Gracchia n. 84, cod. fisc. ----;
- **CHIVETTI FABRIZIO** nato a ----- e residente a Borgo San Lorenzo (Fi), via G. Marconi n. 39, cod. fisc. -----;
- **PASI GIANCARLO** nato a ----- e residente a Scarperia (Fi), Via di Filetto n. 27, cod. fisc. ---;
- **PASI ROBERTA** nata a ---- e residente a Borgo San Lorenzo (Fi), Piazzale Curtatone e Montanara n. 31, cod. fisc--;

### E

Il **COMUNE DI VICCHIO**, cod. fisc. e P. IVA ..... rappresentato da ..... nato a ..... il ..... dirigente ....., cod. fisc. .... domiciliato per la carica che ricopre nella casa comunale posta in 50039 Vicchio (FI), Via Garibaldi n. 1, in forza di delega .....

La parti qui costituite premettono quanto segue.

Il Comune di Vicchio ha approvato il **Piano Strutturale PS** con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29.04.2005, successivamente è stato approvato il **Regolamento Urbanistico Comunale RUC** con la delibera n. 45 del 6.4.2007.

Nel RUC erano previsti nella località Mattagnano **due comparti produttivi** che erano identificati con la schede di intervento **41/1** ed **41/2**, nonché un comparto residenziale in attuazione con la scheda di **intervento L**.

Tutti gli interventi devono realizzarsi attraverso un Piano Attuativo di Iniziativa Privata.

Era prevista altresì con la scheda di intervento **41/3 per la realizzazione di un'ampia zona a verde** con funzioni di barriera, di verde pubblico, di verde privato ad uso pubblico, con percorrenze ciclo pedonali ed aree attrezzate per funzioni di gioco e sosta.

Con la deliberazione n. 8 del 26.01.2012 il Consiglio Comunale del Comune di Vicchio ha adottato il Piano Attuativo Artigianale Produttivo in loc. Mattagnano avente ad oggetto la scheda 41/1.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 29.3.2012 il Comune di Vicchio ha adottato la variante alle schede di progetto RUC 41/2 e 41/3 inerenti la zona di ampliamento produttivo e nuova distribuzione area a verde ad uso pubblico in località Mattagnano.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 29.03.2012 il Comune di Vicchio ha adottato una variante al piano attuativo per la realizzazione del comparto residenziale L, (intervento già approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 19.12.2008), sulla base del progetto di variante presentato al Comune di Vicchio in data 24.11.2010, prot. 15743.

Con le predette varianti la scheda 41/3-zona a verde è stata modificata nel perimetro prevedendone dei comparti da attuarsi attuata mediante un Piano Unitario Convenzionato-PUC, promosso dalle proprietà delle aree di cui alle schede 41/1, 41/2 ed L.

Il comparto 41/1 risulta di proprietà dei signori Santelli, il comparto 41/2 di proprietà ditta Lunica e il comparto L (lottizzazione residenziale) di proprietà dei Signori Chivetti e Pasi.

Più precisamente comparto 41/3 prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico di circa 11500 mq., a cuscinetto tra la zona residenziale ed il Polo artigianale, in modo da creare una barriera per l'abbattimento del rumore fra l'area a destinazione produttiva e quella prettamente residenziale.

Il Piano Unitario Convenzionato-PUC per la realizzazione del verde a servizio dei predetti comparti è stato progettato, approvato dall'amministrazione e convenzionato con la stessa così che dovrà poi essere eseguito dai proprietari con le modalità previste nella detta convenzione.

Infatti, pur essendo la convenzione per il PUC 41/3 stipulata fra l'Ente e tutti i proprietari interessati ai predetti interventi 41/1, 41/2 ed L, trattandosi di progettazione unica di un intervento complesso, la medesima sarà realizzata in diverse fasi, e quindi mediante l'identificazione di sub comparti indicati nella cartografia e riferibili a ciascun intervento (E 41/1, E 41/2, L); la realizzazione, anche a scomputo oneri e nei limiti degli stessi, sarà verificata e collaudata e previa cessione (ove prevista) delle aree ed attrezzature in proprietà dell'amministrazione, determinando l'estinzione di ogni obbligo nei confronti del Comune di Vicchio e la conclusione del proprio intervento con la facoltà di attestare la fine dei lavori e l'agibilità e/o abitabilità degli immobili eseguiti.

Il presente atto di convenzione riguarda espressamente l'esecuzione degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per il comparto L e fa espresso riferimento alle aree dell'intervento qui disciplinate.

Le parti precisano altresì che a seguito di verifiche effettuate congiuntamente con l'Amministrazione è sorta l'esigenza di adeguare il PUC 41/3 alle previsioni comunali di realizzazione di una futura viabilità stradale e di renderlo coerente con le indicazioni cartografiche contenute nel piano strade dei Lavori Pubblici mediante introduzione di limitate modifiche alla deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 29.3.2012. Più precisamente, sarà variata in diminuzione la scheda 41/3 restringendo l'area a verde (che sarà eseguita dal sub comparto L) ed ampliata la sede

stradale, con conseguente variazione della scheda approvata relativa al comparto L.

Ciò anche in applicazione analogica, trattandosi comunque dell'approvazione di un progetto per l'esecuzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità (artt. 18 e 19 del DPR 327/2001) le parti precisano che nella fattispecie non siamo in presenza di un intervento non conforme allo strumento urbanistico, ma semplicemente necessario per rendere omogenee e conformi le previsioni cartografiche del piano strade con la perimetrazione del PUC e la sua realizzazione. Il Consiglio Comunale ha rilevato l'esistenza nella progettazione (di cui agli elaborati presentati in allegati alla bozza della presente convenzione) un livello di dettaglio progettuale adeguato così che l'approvazione della convenzione e la sua sottoscrizione implicherà, contestualmente, le successive attuazioni di urbanizzazioni ed edificatorie che potranno avere luogo con singoli permessi di costruire, rilasciati sia per il comparto L che per il sub comparto a verde.

Preso atto di tutto quanto sopra premesso le parti concordano e pattuiscono quanto segue:

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse sopra evidenziate costituiscono parte integrante del presente atto.

Parte integrante dell'atto sono anche gli elaborati allegati che costituiscono l'assetto definitivo del progetto e con il recepimento dei contenuti del piano strade e delle richieste del settore lavori pubblici.

Gli elaborati allegati alla convenzione sono finalizzati ad inquadrare gli ambiti di intervento e mostrano l'adeguato inserimento dell'intervento nel contesto:

- AGT01 - Stato di adeguamento, planimetria
- AGT 02 - Stato di adeguamento, Sezioni
- AGT 03 - Stato di adeguamento: Sch. di smaltimento delle acque meteoriche
- AGT 04 - Stato di adeguamento: Sch. distributivo degli impianti
- AGT 05 - Stato di adeguamento: Schema per la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica
- AGT 06 - Computo delle opere

#### **Art. 2 - Oggetto della Convenzione**

La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e gli Operatori per conseguire nei termini qui previsti l'urbanizzazione e l'edificazione del comparto secondo quanto previsto nel progetto del piano attuativo di iniziativa privata di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 29.03.2012 con cui il Comune di Vicchio ha adottato una variante al piano attuativo per la realizzazione del comparto residenziale L (intervento già approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 19.12.2008); sulla base del progetto di variante presentato al Comune di Vicchio in data 24.11.2010, prot. 15743, la deliberazione adottata è stata poi approvata con la delibera n. 39 del 29.3.2012, nonché l'esecuzione del sub comparto a verde di cui alla scheda 41/3 realizzabile tramite PUC.

Le parti convengono che gli elaborati hanno un carattere definitivo ma potranno consentire eventuali diverse soluzioni progettuali concordate col Servizio Urbanistica in sede di rilascio dei permessi di costruire, non implicando la necessità di modifiche della presente convenzione e delle previsioni urbanistiche ad essa presupposte. Questo salvo per quanto riguarda le tavole inerenti la verifica degli standard e le aree da cedere all'amministrazione in proprietà oppure in diritto d'uso.

### **Art. 3 - Oneri di Urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno scomputati dalle opere eseguite come risultanti dai permessi a costruire inerenti l'intervento edilizio di cui al piano attuativo e al PUC.

Viene altresì precisato che gli interventi inerenti il PUC di competenza del sub comparto L, saranno eseguiti in quota sino alla concorrenza del computo delle opere a scomputo oneri.

Le parti redigeranno apposito capitolato con l'indicazione delle opere da eseguire.

### **Art. 4 - Obblighi degli Esecutori dell'Intevento**

La parte privata componente e i suoi aventi causa si impegnano a:

- Presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione,
- Effettuare le opere i necessari frazionamenti catastali per l'individuazione delle aree e la loro cessione,
- Effettuare il frazionamento e l'individuazione delle particelle in ordine alle quali sarà costituita la servitù di uso pubblico a favore del Comune,
- Redere disponibili le opere per il loro collaudo e cederle o asservirle entro i successivi sei mesi,
- Effettuare le manutenzioni delle aree a verde sino alla cessione e, comunque, obbligarsi alla manutenzione delle aree a verde in ordine alle quali è costituito il solo diritto di servitù a favore del Comune.

### **Art. 5 - Reti necessarie per gli scarichi e le adduzioni**

La realizzazione degli interventi per la realizzazione delle reti di adduzione e di scarico degli edifici da realizzarsi sulle aree oggetto di intervento, sarà effettuata a cura e spese dei proprietari realizzatori o degli aventi causa secondo le prescrizioni delle aziende erogatrici dei servizi.

### **Art. 6 - Ulteriori impegni dei soggetti esecutori**

Tutti quelli strettamente necessari alla realizzazione delle opere a scomputo oneri e nei limiti degli stessi.

I soggetti esecutori di cui alla presente convenzione sono obbligati a promuovere tutte le procedure tecniche ed amministrative necessarie alla definitivo passaggio di proprietà al Comune di Vicchio del tratto strada che da Via del Progresso conduce e permette l'accesso alla lottizzazione prescritta.

Detto passaggio di proprietà dovrà avvenire prima della collaudo delle opere di urbanizzazione in oggetto alla presente convenzione.

#### **Art. 7 - Impegni a carico del Comune di Vicchio**

Il Comune dovrà impegnarsi a porre in essere tutti i provvedimenti necessari per l'approvazione degli interventi previsti per il sub comparto del PUC 41/3, onde consentire l'adempimento anche alla presente convenzione avente ad oggetto l'intervento attuativo L.

#### **Art. 8 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

L'importo preventivato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese dei soggetti privati e dei relativi oneri accessori ammonta ad € 280.420,83 come risultante dal computo metrico estimativo allegato.

La parte privata e suoi eventuali aventi causa rilascia pertanto idonea fideiussione bancaria od assicurativa a prima richiesta pari all'importo delle opere di loro competenza.

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 dei Proponenti o loro 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.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano il Comune a disporre della cauzione 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.

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.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, 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 dei Proponenti o loro aventi causa di cui all'articolo 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. 9 - Permessi di costruire.**

I piani attuativo L, sarà attuato attraverso permesso di costruire relativo al comparto oppure a ciascun edificio del comparto medesimo (il Servizio Urbanistica deciderà sul merito solo dopo l'esecuzione al grezzo delle opere

di urbanizzazione ovvero in mancanza di una loro finitura-vedi successivo articolo) , così come le aree a verde saranno realizzate con autonomi permessi di costruire relativi al sub comparto del PUC.

Il rilascio degli atti autorizzativi sono subordinati alla sottoscrizione della presente convenzione e di quella inerente il PUC 41/3.

**Art. 10 - Tempi di realizzazione degli interventi.**

Il rilascio dei permessi di costruire per l'esecuzione delle opere inerenti al presente intervento attuativo L è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione, alla sottoscrizione della convenzione inerente il sub comparto attuativo P.U.C. 41/3 ed al rilascio contestuale delle garanzie come precisate al punto 8. Le previsioni di cui alla presente convenzione dovranno essere attuate entro dieci anni dalla stipula del presente atto. Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate in parte concludendone le fasi di rifinitura dopo la edificazione dei lotti, al fine di non danneggiarle in fase di esecuzione dei lavori di realizzazione degli edifici; in tal caso dette specifiche dovranno essere riportate nel permesso di costruire.

**Art. 11 - Controlli e Collaudi delle opere, vizi.**

Le opere saranno realizzate a totale cura e spese dei proprietari delle aree oggetto di intervento o dai loro legittimi aventi causa.

I soggetti titolari dell'obbligo giuridico derivante dal presente contratto si obbligano a comunicare l'impresa esecutrice degli interventi.

Le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle norme di sicurezza dei cantieri, dei contratti collettivi di lavoro, nonché la tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori.

Le opere dovranno essere eseguite sotto la direzione di un tecnico abilitato il cui nominativo sarà comunicato all'amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori. L'amministrazione Comunale potrà verificare l'esecuzione delle opere mediante accesso al cantiere.

Le imprese esecutrici dovranno altresì effettuare a propria cura e spese i collaudi di tutte le opere da eseguire consegnando all'amministrazione le opere già collaudate.

L'amministrazione potrà indicare un tecnico di sua fiducia per partecipare alle operazioni di collaudo e per l'approvazione dello stesso.

Qualora in fase di collaudo fossero riscontrate difformità dal progetto o realizzate non in perfetta regola d'arte, l'amministrazione potrà prescrivere specifici interventi da eseguire assegnando un congruo termine e subordinando alla loro realizzazione l'approvazione del collaudo finale delle opere.

**Art. 12 - Agibilità e Abitabilità.**

La certificazione di agibilità e di abitabilità relativa agli interventi previsti è subordinata alla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione. Le opere di cui alla presente convenzione dovranno essere terminate prima della comunicazione di fine lavori.

**Art. 13 - Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.**

Qualora nell'arco del termine concesso per l'esecuzione dell'intervento le opere non siano state realizzate oppure lo siano state solo parzialmente e quindi non completate, il Comune inviterà i soggetti esecutori e i loro aventi causa, con raccomandata a.r. o con altro mezzo equipollente, all'esecuzione o al completamento delle medesime assegnando un congruo termine non inferiore a sei mesi.

In caso di inadempimento sarà attivato il meccanismo di garanzia previsto dall'art. 8.

**Art. 14 - Trasferimento delle opere e delle aree in proprietà al Comune.**

Le opere realizzate e le relative aree comprese di ogni eventuale infrastruttura a corredo, saranno cedute gratuitamente in proprietà oppure in uso, come previsto dal progetto, entro sei mesi dall'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione inerenti al sub comparto attuativo, previa consegna da parte del Comune degli atti di collaudo definitivi ed approvati e fatto salvo quanto previsto nell'art.6 relativamente alla strada di accesso da via del Progresso.

I beni dovranno essere ceduti liberi da qualsivoglia vincolo o pregiudizio quali censi, livelli, ipoteche, diritti colonici, servitù, trascrizioni passive e quant'altro possa pregiudicare la libertà del bene.

La cessione delle aree e dei beni connessi determinerà il momento di passaggio di ogni diritto ed obbligo anche economico connesso alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alle responsabilità connesse.

Con la cessione in proprietà ed in uso che sarà effettuata dai realizzatori saranno svincolate le garanzie che saranno prestate a favore del Comune.

**Art. 15 - Spese.**

Tutte le spese tecniche per la stipula degli atti (relazioni, frazionamenti, stime etc.) ed eventuali notarili di stipula saranno a carico dei soggetti esecutori, così come gli oneri fiscali anche mediante rimborso al Comune.

Gli allegati alla presente convenzione sono descritti all'art.1.

Gli Operatori

Stefano Chivetti

Il Comune di Vicchio

\_\_\_\_\_  
Fabrizio Chivetti

\_\_\_\_\_  
Giancarlo Pasi

\_\_\_\_\_  
Roberta Pasi

\_\_\_\_\_  
.  
.  
.