

Io sottoscritto Dott. \_\_\_\_\_, Notaio iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Prato e Pistoia, in data \_\_\_\_\_ ho stipulato l'atto Rep. n° \_\_\_\_\_ Racc. n° \_\_\_\_\_, in corso di registrazione perché nei termini, di seguito integralmente riportato:

**"CONVENZIONE PER LA LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO IN LOCALITA' IL BOSCO"**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2021 (duemilaventuno), il giorno \_\_\_\_\_ ( ) del mese di \_\_\_\_\_ in Carmignano, davanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Prato e Pistoia,

**si sono costituiti:**

- il Signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire non in proprio, ma in nome e per conto del **COMUNE DI CARMIGNANO**, con sede in Carmignano (PO), Piazza del Matteotti n. 1 - \_\_\_\_\_ - ove domiciliato per la carica di Responsabile del Settore 5 Programmazione del Territorio, Ambiente, Edilizia e Lavori Pubblici, e come tale legittimato a rappresentante dello stesso, ex art. 107 del D.lgs. n. 267/2000, a quanto appresso autorizzato con Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva a norma di legge, in seguito anche denominato "Comune".
- \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_, **quale A.U.** delle società: **Quasimodo Costruzioni S.r.l.** (\_\_\_\_\_), **S.r.l. Nuova Poggio (c.f. e p.iva. \_\_\_\_\_), S.r.l. Edilizia Industriale (c.f.e p.iva: \_\_\_\_\_), tutte** con sede in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ soggetto avente titolo a presentare istanza per la trasformazione urbanistico-edilizia denominata "ESPANSIONE RESIDENZIALE IL Bosco" - di cui alla Scheda Norma N. 11 (Rif. Tavv. POI - P04), e agli artt.: 30.15, comma 1; art. 8.1 del Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) - relativa alla porzione di Territorio Comunale posto in Località Seano, in prossimità delle vie: Quinto Martini, Ardengo Soffici, San Giuseppe,

Felice Casorati, Antonio Gramsci, e meglio individuata al NCT / NCEU del Comune di Carmignano, rispettivamente:

- al Foglio di mappa n. 1, particelle nn. 198, 937, 938, 939, 940, 941, 942 , 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 1086 (ex 956), 957; 1087 (fabbricato)
- al Foglio di mappa n. 3, particelle nn. 1026, 720, 1356, 1359 , 1360, 950, 981, 1084 , 1085, 1240 , 1241 , 1242 , 1243 , 1244, 1245 , 1246 , 1247 , 1248 , 1249, 1250 , 1251, 1252 , 1253 , 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, nel prosieguo del presente atto denominati "**Promotore**".

Comparenti della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono personalmente certo.

**PREMESSO CHE:**

1. il sopra generalizzato ..... non in proprio, ma in qualità di Amministratore Unico delle Società di seguito nominate, ha la proprietà delle aree poste in Carmignano, Località Seano, distinte al Catasto Terreni del Comune di Carmignano:

**A) Quasimodo Costruzioni S.r.l.** con sede in ..... è proprietaria dei terreni identificati al Catasto terreni di Carmignano al foglio di mappa n. 1, particelle nn. 198, 937, 938, 939, 940, 941, 942 , 943, 944, 945, 946,947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 1086 (ex 956), 957; foglio di mappa n.1, Cat. Fabbricati par. n. 1087 Via Bosco snc; & al foglio di mappa n. 3, particelle nn. 1356,1359,1360.

**B) S.r.l. Edilizia Industriale**, con sede in ....., è proprietaria, ....., dei terreni identificati al C.T. di Carmignano al foglio di mappa n. 3, particelle 1026; 1084; 1085; 1244; 1246; 1247; 1248; 1250; 1251; 981; 1241; 1243; 1245; 1249; 1240; 1242; 720; 1252; 1253.

**C) S.r.l. Nuovo Poggio**, con sede in ....., è proprietaria, ..... dei terreni identificati al C.T. di Carmignano di mq. 11955, foglio di mappa n.3, particelle 1259; 1260; 1261; 1262; 1263; 950.

2. la trasformazione urbanistico-edilizia denominata "ESPANSIONE RESIDENZIALE IL Bosco" - di cui alla Scheda Norma N. 11 (Rif. Tavv. POI - P04), e agli artt.: 30.15, comma 1; art. 8.1 del Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) - deriva, rispettivamente, da:
- Delibera del C.C. n. 34 del 05.08.2019, avente per oggetto: Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'art. 222 della L.R.T. 65/2014. - Avvio del procedimento urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i. -RETTIFICA;
  - Delibera del C.C. n. 56 del 20.12.2019, avente per oggetto: Adozione di Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014 - Contestuale adozione del Rapporto Ambientale ai sensi dell'art. 8 della L.R.T. n. 10/2010;
  - Delibera del C.C. n. I del 14.01.2021, avente per oggetto: Seconda Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico - Approvazione, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale Toscana 65/2014;
4. che gli atti sopra citati sono stati trasmessi alla Regione Toscana per la loro pubblicazione al BURT, con Prot. Gen. 1836 del 04.02.2021;
5. gli atti in argomento sono stati pubblicati sul BURT n. 8 - parte II - del 24.02.2021;
6. la Seconda Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, di cui alla già citata Delibera del C.C. n. 1 del 14.01.2021, ha acquisito la sua piena efficacia il 26.03.2021;
7. in ragione del pieno e positivo compimento dell'*iter* amministrativo sotteso agli atti sopraccitati, sono da ritenersi assolti quelli che sono gli obblighi e gli adempimenti dell'Ente inerenti il "*programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio*", di cui all' art. 17, comma 3, lett. e), della Legge R.T. n. 65/2014;

**DATO ATTO che:**

- le opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione sono a tutti gli effetti opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, ovvero opere ed impianti necessari a rendere una porzione di territorio idonea ad essere effettivamente utilizzata secondo le destinazioni urbanistiche stabilite nei vigenti strumenti di pianificazione generale dell' Ente;

- la gran parte delle opere di urbanizzazione in argomento consistono in "viabilità di piano, urbana e/o di scorrimento", cioè a dire strade: "*( ...) area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali (... )*", ex art. 2, c. 1, del Nuovo Codice della Strada; opere che nel caso specifico hanno una assoluta rilevanza per il territorio Comunale;
- l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione, è stimato pari a complessivi **Euro 2.078.160,08=** (duemilioni settantottomilacentosessanta / 08=), ovvero è inferiore alla "soglia comunitaria", di cui all' art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016 (Codice degli Appalti ) e ss.mm.ii.;

**RICHIAMATO:**

- il comma 2-bis, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (introdotto dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011), che recita: *<<2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria ( . ..), di importo inferiore alla soglia di cui a/l'articolo 28, comma 1, lett. c), del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [oggi art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016 (Codice degli Appalti)], funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163.>>*;
- il comma 5 dell'art. 28 della L.n. 1150/1942;

**DATO ATTO che:**

- il Promotore garantisce che l'intera consistenza immobiliare interessata dal Piano in argomento è nella piena e completa disponibilità delle società di seguito elencate: Quasimodo Costruzioni S.r.l., Nuova Poggio S.r.l. ed Edilizia Industriale S.r.l., tutte amministrare dal Legale Rappresentante Sig. Giuseppe Moreno Fuochi, come da me Notaio verificato;
- i vigenti strumenti di pianificazione territoriale del Comune di Carmignano qualificano le aree sopra descritte come UTOE 1 - Scheda Norma 11 (rif. Tavv. P01-P04), ER 2 - Espansione Residenziale "Il Bosco";
- il Piano Attuativo denominato "Il Bosco" prevede la realizzazione - a totale cura e spesa del Promotore - di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste e compiutamente descritte negli elaborati del Piano stesso, come descritte agli articoli 3,4 e 5 del presente atto; inoltre, saranno sempre a cura e

spese del Promotore la realizzazione di quelle altre ulteriori opere che dovessero essere ritenute necessarie dagli enti erogatori dei pubblici servizi;

- l'esame degli atti tecnici di cui il Piano Attuativo si compone, ha posto in evidenza il fatto che il progetto è stato redatto in forma "definitiva", in conformità alla normativa vigente;
- la proposta di Piano Attuativo in argomento, esaminata dall'Amministrazione Comunale, risulta conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente ed, in particolare, alle previsioni del vigente R.U.C.;
- La Scheda che prevede il Piano Attuativo "Il Bosco", di cui alla scheda norma n. 11, è stata adottata come parte integrante degli atti di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20.12.2019, ed è stato approvata, in via definitiva, come parte integrante degli atti di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 14.01.2021, e - come tale - pubblicata sul BURT n. 8 - parte II - del 24.02.2021; pertanto, ha concluso il proprio *iter* di approvazione senza che siano pervenute osservazioni alla sua adozione e successiva approvazione;
- Con deliberazione della Giunta Municipale del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ è stato adottato e poi approvato il piano di lottizzazione, lo schema di convenzione relativo al Piano attuativo "Il Bosco". A norma dell'art. 111 L.R.T. n° 65/2014 è avvenuta la pubblicazione di rito;
- Il Piano Attuativo oggetto della presente convenzione consente la possibilità di attuare una conveniente lottizzazione dell'area nel rispetto degli strumenti urbanistici e delle leggi vigenti;
- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati secondo le vigenti leggi nazionali e regionali;
- la Superficie Utile Lorda (Sul) Residenziale realizzabile nella lottizzazione di cui trattasi è di mq. 5.900,00 (cinquemilanovecento); la Superficie Utile Lorda (Sul) Servizi Pubblici e Direzionale mq. 800,00 (ottocento), con esclusione del fabbricato esistente che ricade in area R3a, soggetto alla disciplina del Regolamento urbanistico vigente di cui alla D.C.C. n. 1/2021.

\* \* \*

Tutto ciò premesso, con il presente atto, da valere a tutti gli effetti di legge, il Promotore identificato in Quasimodo Costruzioni S.r.l., Nuova Poggio S.r.l. ed Edilizia Industriale S.r.l. come sopra identificate, ed il Comune di Carmignano, come sopra indicato,

### **STIPULANO E CONVENGONO**

Quanto di seguito:

#### **ART. 1- Premesse ed allegati**

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

#### **ART. 2 - Modalità attuative del Piano**

La trasformazione urbanistica-edilizia degli immobili descritti in premessa avverrà per tramite di Permessi di Costruire, da redigersi in conformità al Piano Attuativo "Il Bosco", nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

#### **ART. 3 -Opere di urbanizzazione**

3.1. Il Promotore si obbliga per sé, per i suoi eventuali successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo, rispettivamente, a:

3.1.a) eseguire, direttamente, a propria cura e spese e a perfetta regola d'arte, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse alla progettata trasformazione urbanistico-edilizia previste dal Piano Attuativo "Il Bosco", complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto attiene la realizzazione, estensione e/o adeguamento degli impianti di rete.

Le opere da eseguire - meglio rappresentate negli elaborati tecnici di PIANO - allegati al presente atto sotto la lettera A, consistono (sinteticamente) rispettivamente nella realizzazione:

- della rete stradale di accesso e di servizio all'area in argomento;
- della rete fognaria e implementazione della stessa in seno alla più ampia e completa rete fognaria cittadina;
- del sistema di captazione, intercettazione, e smaltimento acque piovane, e compensazione idraulica;

- della rete di approvvigionamento e distribuzione idropotabile, della energia elettrica, della pubblica illuminazione e del gas metano;
- della rete dati e telefonia;
- impianto della segnaletica stradale verticale ed orizzontale, come da Codice della Strada.
- Verde pubblico (Vp)
- Verde attrezzato (Va)
- Area per parch. pubblici (P)
- Piazza (Pz)
- Attrezzature direzionali (Td)
- Servizi ricreativi (Sr)

3.1.b) A cedere a titolo gratuito al Comune di Carmignano, con le modalità indicate dal successivo art.8 , le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oggetto del presente atto e non già di proprietà comunale, ovvero non destinate ad essere trasferite agli enti erogatori dei pubblici servizi, per una superficie reale totale misurata di mq. 18.613,07, come risulta dal rilievo di cui alla Tavola del Piano, e meglio evidenziata con colore / retino, che si allega alla presente convenzione sotto la lettera (A); aree individuate al Catasto Fabbricati/ Terreni del Comune di Carmignano nel foglio di mappa ..... dalle particelle ; (all. A)

3.2. Di dare atto che la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione sono assorbenti di quanto previsto al 1° e 2° punto del 5° comma dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 (e ss.mm.ii.), e dell'art. 115 della Legge R.T. n. 65/2014.

3.3. Nell'ambito della cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione le parti convengono e stabiliscono il "diritto di passo esclusivo" di 10,00(dieci) ml, a favore del Promotore, collocato lungo la prosecuzione di Via Bartolini, di cui al Piano Attuativo "Il Bosco" ed indentificato nel Foglio di mappa n. 1 all'interno della particella 942, che insiste nel futuro verde pubblico, esclusa dalla viabilità pubblica.

#### **ART. 4- PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 4.1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente atto, così come meglio rappresentate e descritte negli elaborati tecnici di progetto, dovranno essere legittimate mediante Permesso di Costruire, che verrà rilasciato a seguito della sottoscrizione della presente convenzione. La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dalla presente Convenzione.
- 4.2. La richiesta dei Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione in argomento dovrà essere corredata degli atti tecnici che qualificano un "progetto esecutivo" - redatto in conformità agli elaborati del Piano Attuativo "Il Bosco", allegati alla D.C.C. n. I del 14 /01/2021 , e in ossequio alle indicazioni che saranno fornite dai competenti Settori del Comune di Carmignano - e composto da: relazione tecnico-descrittiva; elaborati grafici plano-altimetrici di progetto; planimetria delle aree da cedere al Comune di Carmignano, Computo Metrico Estimativo (CME) delle opere per le quali si richiede il PdC (redatto con riferimento al Prezzario per le OO.PP. della Regione Toscana); comunicazioni e pareri aggiornati degli enti erogatori di servizi, copia conforme all'originale del presente atto; e tutti quei documenti previsti dalla vigente normativa in materia e dai vigenti regolamenti comunali, utili e necessari al completo esame del progetto stesso e propedeutici al rilascio del parere favorevole e successiva approvazione da parte dei competenti uffici comunali.
- 4.3. Le richieste dei Permessi di Costruire, relative alla realizzazione degli edifici, potranno essere presentate dopo la firma della convenzione; le stesse dovranno essere esaminate, nei termini previsti dalle norme vigenti. Il rilascio ed il successivo ritiro, tuttavia, avverrà solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione relative alla 1ª fase.

I lavori relativi alla 1ª fase consistono in:

- realizzazione della massicciata stradale, dei marciapiedi, dei cordonati e del binder;
- realizzazione della rete di smaltimento acque reflue (fognatura acque bianche e nere);
- realizzazione dei sottoservizi relativi all' acquedotto, gas metano, energia elettrica, telecomunicazione e canalizzazione per la realizzazione della pubblica illuminazione.

I lavori relativi alla 2ª fase, che riguardano il completamento di tutte le opere previste e convenzionate, potranno essere eseguiti nel corso di validità della convenzione stessa. Nelle premesse di quanto sopra, le



parti convengono e concordano che l'abitabilità e/o l'agibilità potranno essere rilasciate (o certificate) esclusivamente nel caso in cui siano state realizzate, collaudate e prese in carico le opere di primaria urbanizzazione e che, comunque, sia ancora da realizzare o completare solo il tappeto di usura.

#### **ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 5.1. Il Promotore si obbliga, per sé e per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, rispettivamente, a:
- 5.1.a) scegliere le ditte esecutrici dei lavori oggetto del presente atto, tra quelle in possesso di specifica e adeguata "qualificazione SOA", ai sensi della vigente normativa in materia;
- 5.1.b) osservare e fare osservare, verificandone l'effettivo rispetto, anche mediante inserimento di apposite clausole nei contratti d'appalto, norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori, nonché le prescrizioni del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro (CCNL);
- 5.2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Carmignano e di cui al presente atto, trova esclusivo titolo nell' art. 28 della L. 17.08.1942, n. 1150, nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e negli artt. 115 e 191 della Legge R.T. n. 65/2014 (e rispettive ss.mm.ii.).
- 5.3. Le opere dovranno essere eseguite conformemente al progetto tecnico-economico di cui al precedente art. 4, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché allo specifico disciplinare tecnico comunale vigente, alle prescrizioni speciali del titolo edilizio ed alle indicazioni che forniranno gli uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati e coinvolti anche in sede di esecuzione dei lavori.
- 5.4. Le aree oggetto di urbanizzazione previste in cessione all' Amministrazione Comunale non dovranno presentare sottostanti strutture private, quali ad esempio: pozzetti, fosse biologiche, scarichi privati, interrati, griglie di aerazione, e quant'altro. Ove l'acquisizione anche parziale della piena e libera proprietà di dette aree non fosse possibile in considerazione dell'esistenza di siffatte strutture, la garanzia finanziaria come appresso specificata, non potrà essere svincolata ma soltanto ridotta nel suo ammontare, qualora il Comune di Carmignano lo ritenesse ammissibile in considerazione del corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto, fino a quando il Promotore o i suoi aventi causa, non

avranno versato alla stessa Amministrazione Comunale la corrispondente quota di "oneri di urbanizzazione", al netto delle opere effettivamente già eseguite su tali aree.

- 5.5. L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo come da 4.3 che precede.
- 5.6. Nel corso dei lavori il Comune di Carmignano potrà accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto, mediante verifiche periodiche da parte di Funzionari dei propri competenti servizi.
- 5.7. L'efficienza, la manutenzione, messa in sicurezza e la pulizia delle opere realizzate saranno a completo carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa fino a quando le opere stesse, regolarmente ultimate e convalidate, non saranno prese in carico dall' Amministrazione Comunale, o dell'ente gestore, mediante emanazione di apposita ordinanza, a seguito della quale sarà trasferito al Comune di Carmignano l'onere della manutenzione ordinaria.

Relativamente alle opere realizzate su aree previste in cessione all'Amministrazione Comunale, con il definitivo passaggio di proprietà delle opere con i relativi sedimi, verrà trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, inclusa la responsabilità civile per eventuali danni a terzi, che fino a tale momento sarà a carico del Promotore.

- 5.8. Il Promotore si obbliga inoltre a apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o scomputi, a meno che tali modifiche ed integrazioni siano rese necessarie dalla correzione di errori o carenze progettuali, da intervenute innovazioni normative o da esigenze di pubblica sicurezza.

#### **ART. 6 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 6.1. Le eventuali "varianti in corso d'opera" ai lavori di urbanizzazione, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse e per le quali

non necessitano di titoli edilizi, in quanto irrilevanti, costituiranno automatico aggiornamento della presente Convenzione.

- 6.2. Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro tecnico-economico dei lavori di urbanizzazione, con particolare riferimento alle superfici interessate dalla realizzazione delle opere, non sarà necessario modificare la presente Convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, il presente atto verrà adeguatamente ed esaustivamente aggiornato e integrato, a cura e spese del Promotore, nell'ambito della necessaria variante edilizia.
- 6.3. Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione in argomento, ove necessario, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il Promotore acquisti il diritto a rimborsi, fatto salvo quanto precisato al precedente art. 5.

#### **ART. 7 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- a. Il Promotore si impegna a:

far eseguire a propria cura e spese i necessari collaudi tecnici ed impiantistici (collaudi statici, elettrici, elettromeccanici, idraulici, dei sottoservizi, del verde pubblico) delle opere di urbanizzazione realizzate, da parte di soggetti aventi i necessari requisiti professionali, secondo le vigenti norme di legge ed i vigenti regolamenti comunali;

richiedere al competente Ufficio del Comune di Carmignano - entro i termini di validità del titolo edilizio e comunque prima dell' effettivo utilizzo delle eventuali opere destinate a funzioni private - la convalida delle opere ultimate, allegando i certificati di collaudo tecnici, elettrici, elettromeccanici, idraulici e dei sottoservizi, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree di sedime al Comune di Carmignano, e tutte le altre attestazioni, certificazioni e dichiarazioni di conformità previste in sede di vigente normativa e dai rispettivi disciplinari in materia , necessarie ad ottenere la convalida delle opere;

eliminare quei difetti e/o difformità, rispetto ai progetti, eventualmente rilevati in sede di convalida e ad adeguare e completare le opere secondo le risultanze dei collaudi, consapevole che, una volta trascorso il termine all' uopo prescritto dal Servizio competente senza che l'esecutore delle opere vi abbia

provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente , avvalendosi della garanzia come appresso specificata ;

- 7.2. La convalida delle opere di urbanizzazione, verificate con esito positivo, sarà effettuata dal competente Ufficio del Comune di Carmignano, su richiesta del Promotore, entro il termine previsto dal vigente Regolamento comunale per il procedimento amministrativo, ovvero entro 30 giorni dalla relativa istanza. Decorso inutilmente tale termine la convalida delle suddette opere sarà certificata dal Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione e trasmessa al Responsabile del competente Ufficio Comunale; la convalida, pertanto, s'intenderà implicitamente acquisita sulla base dei collaudi tecnici prodotti e della certificazione del D.L. relativa alla corretta esecuzione delle opere stesse.
- 7.3. La convalida delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma sarà rilasciata a seguito anche dell'assolvimento di tutti gli obblighi patrimoniali inerenti le opere, compreso il caso di convalide parziali di cui al successivo comma.
- 7.4. Il Comune di Carmignano si riserva la facoltà di procedere alla convalida parziale delle opere di urbanizzazione, a seguito dell'acquisizione dei relativi collaudi tecnici ed attestazioni, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali, funzionanti e dotati di collaudi. Nelle more della convalida finale, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria o emanazione di apposita ordinanza. Ferma restando la responsabilità del Promotore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale o l'emanazione di tale ordinanza verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria relativamente alle opere previste in cessione dalla presente convenzione.
- 7.5. Con il passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione con il relativo sedime previsti in cessione, verrà altresì trasferito al Comune di Carmignano anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferme restando le garanzie di legge.
- 7.6. Il Comune si riserva infine la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione o asservimento all'uso

pubblico delle stesse, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 1 1, fatta salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando lo stesso Promotore non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

#### **ART. 8 - CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 8.1. Le aree sottese alle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione, così come le opere medesime, funzionanti a perfetta regola d'arte, collaudate, validate nei modi di cui al presente articolo, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura e spese del Promotore e da presentare all'Agenzia delle Entrate, previo assenso dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Carmignano, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun corrispettivo a favore del Promotore, anche se il costo di realizzazione delle stesse - a consuntivo - dovesse superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del Codice Civile, quello preventivamente determinato in fase progetto.
- 8.2. La cessione e l'asservimento all'uso pubblico, ovvero (ove ricorra) la trascrizione del vincolo d'uso pubblico, ex art. 2345-quater C.C., avverranno mediante atto notarile pubblico da stipulare entro 60 giorni dalla richiesta del Comune e, comunque, entro 60 giorni dalla convalida delle opere. Le spese complessive resteranno interamente a carico del Promotore e suoi eventuali aventi causa.
- 8.3. Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.
- 8.4. Nel caso di mancato adempimento nei termini dell'obbligo di cessione, il Comune di Carmignano potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali il Promotore per sé e suoi eventuali aventi causa rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente Convenzione. A tal fine, il Promotore riconosce che l'approvazione del Piano Attuativo "Il Bosco", ..... costituisce "dichiarazione di pubblica utilità" , ex D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 (Testo Unico per le Espropriazioni) e ss.mm.ii.. Le spese tecniche e gli oneri fiscali connessi e conseguenti alla eventuale procedura espropriativa faranno carico al Promotore e ai suoi aventi causa. In caso di mancata corresponsione delle suddette somme entro il termine all'uopo stabilito dall'Amministrazione

Comunale, questa potrà rivalersi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese in caso di somme esuberanti l'importo garantito.

- 8.5. Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
- 8.6. Al momento della cessione, il Promotore e suoi eventuali aventi causa dovranno garantire la libertà dei beni ceduti da persone e cose, rapporti di affittanza o locazione, rifiuti di qualsiasi genere, anche occultati, e materiali inquinanti e/o pericolosi per la salute, nonché da pesi, censi, servitù passive apparenti e non apparenti, livelli, ipoteche, diritti colonici, arretrati d'imposta, trascrizioni ed iscrizioni passive e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.
- 8.7. In sede di stipulazione dell'atto di cessione, l'Amministrazione Comunale avrà diritto di ottenere dal Promotore, o dai suoi eventuali aventi causa, la costituzione di servitù attive a garanzia dell'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità, in considerazione delle richieste eventualmente avanzate in sede edilizia da enti erogatori o soggetti concessionari di tali servizi.

#### **ART. 9 – ONERI di URBANIZZAZIONE**

- 9.1. Il Piano Attuativo in argomento, è caratterizzato dai seguenti parametri geometrici ed economici:

Superficie Totale (ST) = mq 41.167,00=

Sedime Opere di Urbanizzazione (SO u) = mq 18.613,07=

Valore delle Opere di Urbanizzazione **€ 2.078.160,08**

a fronte dei seguenti parametri di legge e di regolamento:

oneri di urbanizzazione primaria € 230.631,00;

oneri di urbanizzazione secondaria € 666.405,00

**Tot. oneri residenziale € 897.036,00**

Per la volumetria a destinazione direzionale:

oneri di urbanizzazione primaria	€	48.636,00
oneri di urbanizzazione secondaria	€	<u>24.304,00</u>
<b>Totale oneri direzionale</b>	<b>€</b>	<b>72.940,00</b>
Per la volumetria a destinazione R3a:		
oneri di urbanizzazione primaria	€	3.809,00
oneri di urbanizzazione secondaria	€	<u>11.028,52</u>
<b>Totale oneri R3a</b>	<b>€</b>	<b>14.837,52</b>
Per un complessivo dovuto pari ad	<b>€</b>	<b>984.813,52</b>
ed un'eccedenza di	<b>€</b>	<b>1.093.346,56</b>

#### ART. 11 - GARANZIE FINANZIARIE

11.1. A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e successiva loro cessione o asservimento/vincolo all' uso pubblico delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli, con i relativi sedimi non già di proprietà comunale, e in generale (ancorché l'importo della cauzione sia commisurato solo al costo delle opere di urbanizzazione) di tutte le obbligazioni di contenuto patrimoniale assunte con la presente Convenzione, escluse quelle per cui sia prevista una apposita garanzia, il Promotore, contestualmente al rilascio del primo Permesso di Costruire inerente e connesso al Piano Attuativo in argomento, dovrà produrre in favore del Comune di Carmignano specifica cauzione finanziaria, ovvero idonea fidejussione assicurativa o bancaria, o idoneo contratto autonomo di garanzia, per un ammontare pari all'importo lordo della perizia maggiorato del 30% e dell'importo dell'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) nella misura di legge.

Nei casi in cui la realizzazione delle opere avvenga in più fasi, al termine di ogni fase si dovrà redigere un certificato di collaudo provvisorio. In conseguenza dell'approvazione, dei collaudi parziali, la fidejussione o cauzione prestata a garanzia della perfetta esecuzione delle opere potrà essere ridotta, su richiesta del concessionario, nella misura pari al 40% del valore delle opere realizzate e regolarmente collaudate.

11.2. La garanzia di cui al comma precedente dovrà possedere i seguenti requisiti:

- a) essere emessa da uno dei soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016;

- b) essere espressamente prestata a copertura di tutte le obbligazioni di contenuto patrimoniale assunte con la presente Convenzione, inclusa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché il versamento di eventuali conguagli dovuti in conseguenza delle opere effettivamente realizzate, validate ed effettivamente cedute;
- c) riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 e.e. sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 C.C.;
- d) essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune di Carmignano, con ogni eccezione rimossa;
- e) qualora il Promotore non sia un unico soggetto, essere intestata a tutti gli obbligati;
- f) constare di certificazione o autentica notarile attestante le generalità di chi firma ed il possesso in capo ad esso dei poteri necessari per impegnare l'azienda che presta la garanzia, ovvero, per le fidejussioni sottoscritte con firma digitale, essere siglata con un certificato di firma dal quale risulti il potere di impegnare con la sottoscrizione la società garante oppure essere corredata da procura, dichiarazioni sostitutive, visura camerale, codice o striscia di controllo o altri mezzi che consentano di verificare l'autenticità della garanzia ed il possesso in capo al firmatario dei poteri necessari per impegnare il garante;
- g) conservare validità fino alla comunicazione liberatoria di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale, con inopponibilità all'Amministrazione Comunale dell'eventuale mancato pagamento dei supplementi di premio dovuti.

11.3. La garanzia finanziaria sarà svincolata dopo che il Comune avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte e la consegna di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione, ricevuto in proprietà o formalmente asservito/vincolato all'uso pubblico tutte le relative aree di insidenza non già di proprietà comunale, e verificato il pagamento degli eventuali conguagli dovuti in considerazione delle opere positivamente convalidate. La parziale esecuzione delle opere e la parziale cessione ed asservimento/vincolo all'uso pubblico delle aree non daranno diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo ed alla convalida di tutte le opere previste nel Piano e la loro cessione al Comune con i relativi sedimi, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del



Promotore, il Comune di Carmignano lo ritenesse possibile avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Promotore o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dai competenti Uffici comunali, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il Promotore autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato, e ad attivare le procedure previste dall'art. 8, c. 4, per l'acquisizione coattiva delle aree previste in cessione. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale della rivalsa sul Promotore nei modi e con i privilegi delle imposte dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

#### **ART, 12 - EDIFICAZIONE LOTTI CON FUNZIONI PRIVATE**

- 12.1. L'edificazione degli immobili destinati a funzioni private potrà avvenire mediante richiesta di uno o più Permessi di Costruire, purché ciascun atto abilitativo sia riferito ad uno o più lotti fondiari, così come individuati dal Piano Attuativo.
- 12.2. Le richieste di Permesso di Costruire dovranno essere complete di tutti gli elaborati previsti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, ed essere congruenti con la presente Convenzione, salvo altre eventuali indicazioni e integrazioni che si dovessero rendere di volta in volta necessarie.
- 12.3. Il rilascio del primo Permesso di Costruire è soggetto alla condizione di cui al punto 4.3 che precede.
- 12.4. Nel caso in cui le opere non siano state ancora realizzate e quindi vi sia soltanto l'impegno a realizzarle, la richiesta del Permesso di Costruire dovrà contenere il progetto tecnico economico definitivo delle opere di urbanizzazione definito al precedente ed assolvere a tutte le prescrizioni, azioni ed adempimenti di cui ai precedenti articoli.
- 12.5. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
- 12.6. L'effettiva utilizzazione delle edificazioni destinate a funzioni private è comunque subordinata alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo. Pertanto, tali immobili non

potranno essere utilizzati prima dell'ultimazione e della convalida delle opere di urbanizzazione e fino a tale momento per essi non potranno essere certificate l'Agibilità e l'Abitabilità.

#### **ART. 13 - VALIDITÀ DEL PIANO**

Per le obbligazioni e gli impegni qui assunti dal Promotore si dà atto che la validità del Piano, cui si riferisce la presente Convenzione, ovvero sia il termine entro cui il Piano stesso dovrà essere realizzato ai sensi dell'art. 110 della Legge R.T. n. 65/2014 ss.mm.ii., sarà di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla sottoscrizione della convenzione.

Successivamente, per la parte che non avrà avuto attuazione, si applicheranno le previsioni di cui all'art. 110 della Legge R.T. n. 65/2014 e ss.mm.ii.

#### **ART. 14 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI**

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente Convenzione.

#### **ART. 15 CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Tutte le controversie derivanti dalla esecuzione e/o interpretazione della presente convenzione che non sia possibile risolvere in via stragiudiziale saranno devolute al Foro di Prato.

#### **ART. 16 - SPESE**

- 16.l Le spese, le tasse inerenti e conseguenti alla presente Convenzione e ad eventuali atti integrativi comprese quelle delle copie del presente atto e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Carmignano - Settore 5 - Programmazione del Territorio, Ambiente, Edilizia e Lavori Pubblici.

16.2 Saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili che tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'asservimento delle opere e delle relative aree all'uso pubblico nonché i costi derivanti dall'attivazione della procedura espropriativa.

#### **ART. 17 - ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO**

Ove necessario, il Promotore dichiara di sottoscrivere ed approvare specificatamente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del Codice Civile, le seguenti clausole e le condizioni contenute nel presente atto negli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente atto.

Carmignano,

**Giuseppe Moreno Fuochi**, quale A.U. di:

**Comune di Carmignano**

QUASIMODO COSTRUZIONI SRL

(Arch. Gianluca Niccoli)

EDILIZIA INDUSTRIALE S.R.L.

NUOVA POGGIO S.R.L.

---

Si allega: Tavola di Piano sub lett. A, con individuate le aree da cedere di cui all'art. 3.1b.