
**CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI PONTASSIEVE E RUFFINO S.R.L.
PER PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28 BIS
DEL D.P.R. 380/2001 - AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA "P2BIS - IL GOBBO-
VIA ARETINA"**

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:

- **Alessandro Pratesi**, nato a Firenze il 15/05/1971, 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 Responsabile del Servizio 7 – Edilizia Privata, in esecuzione del provvedimento del Sindaco n. ... del ...;

- **Lucchesi Giovanni**, nato a Napoli il 12/10/1974 c.f. LCCGNN74R12F839D, e residente in Varese (VA), 21100, via Brunico n. 46, il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma in qualità di Legale rappresentante della società **Ruffino s.r.l.**, numero REA FI – ..., codice fiscale, partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze n.02067051207, con sede Pontassieve (FI), 50065, Piazzale Ruffino n. 1 munito dei più ampi poteri di firma per la stipula del presente atto in forza dei del vigente statuto sociale;

Componenti della cui identità personale, qualità e poteri di firma, io Notaio sono personalmente certo.

Detti componenti intervengono ed agiscono:

- a) il Comune di Pontassieve quale ente territoriale, di seguito denominato "Comune";
- b) Ruffino s.r.l. quale proprietaria rappresentante la totalità dei beni immobiliari ricadenti all'interno dell'ambito "P2BIS - il Gobbo-via Aretina" di Regolamento Urbanistico, di seguito denominata "Lottizzante";

PREMESSO

a) che il Piano Strutturale è stato adottato con Deliberazione C.C. n. 123 del 22.10.2003 e successivamente approvato con Deliberazione C.C. n. 66 del 27.04.2004 (pubblicazione sul BURT avvenuta in data 1.6.2004), poi oggetto di successive n. 4 varianti redatte in regime di L.R. 1/2005 e n. 2 varianti redatte in regime di L.R. 65/2014;

b) che il Regolamento Urbanistico è stato adottato con Deliberazione C.C. n. 84 del 28.07.2005 e successivamente approvato con Deliberazione C.C. n. 154 del 29.12.2005 (pubblicazione sul BURT avvenuta in data 01.02.2006), poi oggetto di successive n. 15 varianti approvate in regime di L.R. 1/2005 e n. 31 varianti approvate in regime di L.R. 65/2014;

c) che con Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 109 del 25.09.2018 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi degli art. 17 e 23 della L.R. 65/2014;

d) che con Deliberazione di Consiglio n. 55 del 29/12/2020 per il Comune di Pelago e con la Deliberazione di Consiglio n. 92 del 29/12/2020 per il Comune di Pontassieve è stato approvato l'Avvio il Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e di Pelago;

e) che il nuovo Piano Strutturale Intercomunale è stato adottato con Deliberazione della Giunta dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve numero 40 del 06/06/2023. L'adozione del Piano è efficace dalla pubblicazione sul BURT n.24 parte II del 14/06/2023

f) che per effetto degli atti di avvio sopraindicati sono sbloccate le salvaguardie sui titoli diretti di cui all'art. 134 della L.R. 65/2014 come pure sono possibili Varianti al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'art. 252 ter della stessa Legge Regionale;

g) che con deliberazione C.C. n. 64 del 29 luglio 2019 è stata adottata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 la Variante semplificata n. 29 al regolamento urbanistico inerente gli ambiti di trasformazione denominati "P2-Ruffino - via Aretina" e "P2BIS - il Gobbo-via Aretina" nel Capoluogo e piano guida; tale variante è stata pubblicata sul BURT del 14 agosto 2019 ed ha acquisito efficacia, con avviso pubblicato sul BURT in data 02 ottobre 2019;

h) che con deliberazione C.C. n. ... del ... è stata approvata ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 ed art. 8 D.P.R. 160/2010 la Variante SUAP n. 47 al regolamento urbanistico inerente l'ambito di trasformazione denominato "P2BIS - il Gobbo-via Aretina" nel Capoluogo;

i) che la scheda norma "P2BIS - il Gobbo-via Aretina" prevede per il comparto i seguenti obiettivi:

- *il recupero delle volumetrie esistenti nell'ambito mediante un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e ricostruzione su diverso sedime delle volumetrie degli edifici esistenti legittimamente dimostrate ai sensi dell'art.133 comma 7ter della L.R. 65/2014;*
- *la realizzazione di un percorso pedonale lungo la via Aretina in continuazione di quello esistente limitrofo allo stabilimento Ruffino e finalizzato al completamento del collegamento ciclopedonale tra piazzale Ruffino e Casa Rossa, e la realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione tra la sovrastante piazza Cesare Pavese e la via Aretina;*
- *Il permesso a costruire dovrà prevedere il mantenimento di un segno che richiami la presenza dell'edificio oggetto di demolizione, quale ad esempio una quinta scenica con parziale recupero della facciata su via Aretina od altre soluzioni da concordare con l'amministrazione comunale*

l) che il Lottizzante, come sopra generalizzato, è proprietario di tutti i beni immobiliari costituenti l'ambito a progettazione unitaria "P2BIS - il Gobbo-via Aretina" di Ruc, come rappresentato nella **tavola allegata al presente atto sotto la lettera "A"**, e di essere conseguentemente in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

m) che l'ambito soggetto a Permesso di Costruire convenzionato è catastalmente censito al Catasto del Comune di Pontassieve nel Foglio di mappa e dalle particelle sotto riportate:

Foglio	Particella	Consistenza m ²	Catasto	Proprietà	% Prop
99	8	29633	Fabbricati	Ruffino s.r.l.	100%

99	14	2037	Fabbricati	Ruffino s.r.l.	100%
99	352	10	Terreni	Ruffino s.r.l.	100%
99	2394	897	Terreni	Ruffino s.r.l.	100%
99	2468	633	Terreni	Ruffino s.r.l.	100%

n) che con domanda trasmessa al SUAP dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve (Pratica SUAP 1095/2023 - prot. 22737 del 15/12/2023) registrata al protocollo generale comunale il 20/12/2023 con n. 31760; inviata in via telematica dal Geom. Rocchi Luigi, tecnico incaricato su procura del Sig. Lucchesi Giovanni, in qualità di legale rappresentante della Lottizzante, proprietaria dell'area edificabile a destinazione "produttiva" soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato denominata ambito a progettazione unitaria "P2BIS - il Gobbo-via Aretina", è stato richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato per il recupero delle volumetrie esistenti nell'ambito mediante un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e ricostruzione su diverso sedime delle volumetrie degli edifici esistenti legittimamente dimostrate ai sensi dell'art.133 comma 7ter della L.R. 65/2014 nonché per la realizzazione di un percorso pedonale lungo via Aretina in continuazione di quello esistente limitrofo allo stabilimento Ruffino con individuazione delle aree da cedere gratuitamente al Comune come rappresentato nella **tavola allegata al presente atto sotto la lettera "B"**, il tutto in conformità alla Variante al Regolamento Urbanistico n°47 di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale **n. .. del ...**, allegando il Progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione a scumpo (pista ciclabile), comprensivo del planivolumetrico del progetto edilizio e lo schema di convenzione;

o) che il Progetto di fattibilità tecnico economica, presentato da Ruffino s.r.l., risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e alle altre normative in materia edilizia;

p) che con determinazione del Responsabile vicario del Servizio Attività Produttive Associato dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve del 13 marzo 2024 si è conclusa positivamente la conferenza di servizi, svoltasi in forma semplificata e sincrona in data 08 marzo 2024 per l'approvazione della Variante urbanistica SUAP ai sensi art. 8 DPR 160 del 7.9.2010 e art. 35 della LR 65/2014 – ruffino srl – comparto P2 bis - il Gobbo - via Aretina;

q) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. **...** del **...** è stata approvata la quarantasettesima variante al Regolamento Urbanistico Comunale per modifica della disciplina dell'ambito a progettazione unitaria "P2bis - il Gobbo" a Pontassieve finalizzata al recupero del complesso immobiliare a destinazione produttiva, mediante procedimento Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014 su istanza dell'azienda "Ruffino s.r.l." ed approvato il relativo schema di convenzione, propedeutici al rilascio di permesso di costruire convenzionato;

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

1.1 La presente convenzione regola i rapporti tra il Comune e la Lottizzante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al Permesso di Costruire convenzionato rilasciato in esecuzione del Progetto approvato, relativo all'ambito a progettazione unitaria "P2BIS - il Gobbo-via Aretina" e redatto in conformità alle previsioni della scheda norma di cui all'Appendice 2 delle N.T.A. del Ruc, approvata, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014, con Delibera di C.C. n. .. del ... e divenuta esecutiva per effetto della pubblicazione sul B.U.R.T. in data ...;

1.2 Le opere di interesse privato previste dal progetto edilizio consistono nel recupero delle volumetrie esistenti nell'ambito mediante un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e ricostruzione su diverso sedime delle volumetrie degli edifici esistenti, con realizzazione di un edificio produttivo utilizzato principalmente come bottaia per l'affinamento del vino nel legno e locali di servizio e spazi tecnici per accogliere le attrezzature tecnologiche;

1.3 Le opere di urbanizzazione previste dal progetto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e connesse funzionalmente all'ambito di intervento, come meglio precisato nel successivo art. 2, consistono nella realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo la via Aretina in continuazione di quello esistente limitrofo allo stabilimento Ruffino e finalizzato al completamento del collegamento ciclopedonale tra piazzale Ruffino e Casa Rossa, oltre alla previsione di un collegamento ciclopedonale di connessione tra la sovrastante piazza Cesare Pavese e la via Aretina.

ARTICOLO 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1 Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria risultano dettagliate negli elaborati tecnici del Progetto, in conformità alle previsioni degli allegati tecnici della Variante SUAP n. 47 al regolamento urbanistico, inerente la definizione di una nuova disciplina relativa all'ambito di trasformazione denominato "P2BIS - il Gobbo-via Aretina" nel Capoluogo, come meglio specificato nella relativa scheda norma.

2.2 Il Lottizzante si obbliga, nelle aree individuate nella tavola allegata alla presente convenzione alla lettera "B", alla realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale antistante l'edificio in progetto come meglio descritto negli elaborati progettuali di seguito elencati:

Progetto pista ciclopedonale;

Computo metrico estimativo (opere a scomputo quota oneri di urbanizzazione primaria);

2.3 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 o ad eventuali varianti presentate dal Lottizzante o su iniziativa del Comune e approvate dal Comune.

2.4 La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà su aree che, non necessitano di procedure di esproprio. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione sono messe a disposizione della Lottizzante dando atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1 lett. a) del D.lgs. 15 novembre 1993, n. 507 e s.m.i che la Lottizzante occuperà temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune in esecuzione di obblighi scaturenti dalla presente convenzione.

2.5 L'importo delle opere di urbanizzazione primaria, come identificate al comma 2.2., è stato determinato con computo metrico estimativo allegato al Progetto approvato con determinazione ... del ... ed ammontante a € 54'299,65 oltre oneri di sicurezza dell'importo di € 3'800,98 per complessivi € **58'100,63** computato sulla base dell'ultimo prezzario delle opere pubbliche della Regione Toscana.

2.6 Le parti convengono che sia le citate opere di urbanizzazione primaria che i relativi importi, stimati nel comma precedente, potranno essere aggiornati in ragione della conclusione dell'iter istruttorio.

Articolo 3

SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

3.1 Il costo base delle opere di urbanizzazione primaria, indicato al precedente articolo, viene ammesso dal Comune a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e art. 191, comma, 11 L.R. 65/2014, quantificati complessivamente in € 40.741,11, di cui € 22.348,66 per oneri di urbanizzazione primaria ed € 18.342,45 per oneri di urbanizzazione secondaria, facendo applicazione delle Tariffe aggiornate applicate dal Comune di Pontassieve con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia stabilita con Delibera di C.C. n. 51/2018, ed è comprensivo di ogni e qualsiasi onere senza possibilità di revisione dei prezzi indicati nel computo metrico estimativo.

3.2 Le parti convengono che il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come indicati al punto 4.1, è stato determinato in rapporto alla Superficie edificabile (SE) interessata dal progetto depositato e che lo stesso resta suscettibile di variazione in conseguenza della definizione del procedimento e/o della richiesta di eventuali varianti al Permesso di costruire comunque nei limiti di quanto assentito dalla scheda norma per il comparto. In tale evenienza occorrerà pertanto procedere ad una nuova determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti anche ai fini dello scomputo.

3.3 La Ditta Lottizzante si obbliga al pagamento degli oneri di cui alla L.R. 65/2014 secondo le modalità vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo e più precisamente: Oneri di urbanizzazione secondaria.

Articolo 4

RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E TEMPI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI PRIVATI

4.1 Il Comune si impegna a rilasciare il Permesso di Costruire entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 142 L.R. 65/2014.

4.2 Le opere dovranno essere ultimate entro il termine di validità del Permesso di Costruire ed in ogni caso entro la durata massima della presente convenzione come previsto dall'art. 12, previo rilascio di nuovo Permesso di Costruire. Il Comune, su motivata richiesta del Lottizzante, può

concedere proroghe ai tempi sopra indicati esclusivamente per la conclusione dei lavori ed entro i termini di validità della presente convenzione.

4.3 Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite prima o contestualmente alla costruzione dell' edificio produttivo privato.

4.4 In ogni caso le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima della presentazione della certificazione di agibilità ex art. 149 L.R. 65/2014 del nuovo edificio.

Articolo 5

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

Il Lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese eventuali opere, o a versare eventuali contributi, ove previsti dalla legislazione vigente, ritenuti necessari dagli enti coinvolti e dai gestori di servizi e forniture (Telefonia, Toscana Energia, Publiacqua, AER, Enel) come riportati nei relativi pareri o nulla-osta da acquisire prima del rilascio del Permesso di Costruire.

La progettazione ed esecuzione di tali opere, ulteriori rispetto a quanto indicato nel computo metrico estimativo, saranno a carico esclusivo del Lottizzante e non comporteranno, né richiederanno alcuna modifica alle condizioni contenute nella presente convenzione.

In ogni caso l'approvazione dei progetti esecutivi relativi alle suddette opere, costituisce condizione per il rilascio del Permesso di costruire.

Articolo 6

CANTIERIZZAZIONE

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

6.2 Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, le imprese esecutrici dovranno 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.

6.3 Il Lottizzante si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a sostenere i costi delle opere di riparazione ai 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. In caso di inadempimento il Comune procederà all'escussione della garanzia di cui all'art. 8 e alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso degli eventuali danni eccedenti la garanzia finanziaria costituita.

6.4 Prima dell'inizio dei lavori del Permesso di Costruire il Lottizzante, unitamente ai tecnici degli Uffici comunali, provvederà a redigere un testimoniale sullo stato dei tratti di strade pubbliche frontali al cantiere.

6.5 Il Lottizzante assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti od indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o da quelli delle ditte incaricate dell'attuazione dell'intervento dallo stesso Lottizzante, durante tutta la durata dell'esecuzione dei lavori di tutte le opere di

urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. Il Lottizzante deve acquisire la polizza assicurativa CAR dall'impresa esecutrice con massimale adeguato a garanzia di responsabilità civile per danni a terzi e a cose sino alla data di cessione delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria e che verrà depositata in copia presso questo Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire.

6.6 Il Lottizzante è inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro nonché di ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. Dovranno altresì essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo della collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri.

Articolo 7

GARANZIA FINANZIARIA

7.1 A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti con la presente convenzione (segnatamente: esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria, della cessione gratuita delle stesse e delle aree sulle quali insistono, nonché riparazione di eventuali danni alla proprietà pubblica), il Lottizzante presenta idonea garanzia fideiussoria a favore del Comune, rilasciata da primario istituto di credito o primaria società assicurativa ... il ... n. ... per l'importo di € **58'100,63** pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 2 della presente Convenzione, così come risultanti dal computo metrico estimativo allegato al Progetto, polizza allegata al presente atto **sotto la lettera "C"**.

La suddetta garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con esclusione dell'applicazione, nel caso di specie, dell'articolo 1944, secondo comma, del Codice civile. La fideiussione di cui è questione è pertanto operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o di messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

7.2 L'ammontare della garanzia fideiussoria ha, in questa fase, valore provvisorio individuato sulla scorta del costo stimato dei lavori per le opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico del Lottizzante. Qualora, in dipendenza dall'andamento degli oneri di costruzione, gli importi previsti non garantiscano l'esecuzione delle opere, al cui costo stimato è riferita la fideiussione, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una integrazione per il valore corrispondente all'eventuale maggior valore delle stesse.

7.3 La garanzia fideiussoria avrà validità legale per tutto il periodo della convenzione e non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico delle opere di urbanizzazione realizzate.

7.4 La garanzia finanziaria dovrà essere svincolata completamente solo successivamente all'approvazione del collaudo provvisorio, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 11.1, ed alla verifica sulle condizioni della viabilità pubblica esistente di cui all'art. 6.4 da effettuare contestualmente al collaudo medesimo. A tal fine la garanzia da presentare dovrà riportare la clausola che non potrà essere svincolata senza nulla-osta scritto da parte del Comune.

7.5 Le garanzie prestate dal Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Articolo 8

MANUTENZIONE DELLE OPERE

8.1 La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate e delle aree sulle quali insistono, ancorché il Comune ne sia già stato immesso nel possesso, è a completo carico del Lottizzante sino alla formale cessione delle aree al Comune ai sensi del successivo art. 11, salva l'ipotesi di opere realizzate su aree già di proprietà comunale nel quale caso l'obbligo di manutenzione a carico del Lottizzante cessa all'esito del positivo collaudo finale provvisorio.

8.2 In relazione alla quinta definita “ Memoria Storica” nelle tavole di progetto, ancorché fosse realizzata su area da cedere al Comune, le parti convengono che ogni e qualsiasi opera di manutenzione ordinaria o straordinaria resti ad esclusivo carico del lottizzante in via perpetua.

Articolo 9

VIGILANZA E COLLAUDO IN CORSO D’OPERA

9.1 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.

9.2 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 e sarà posto a carico del Comune.

Articolo 10

COLLAUDO DELLE OPERE

10.1 Il Comune, su richiesta del Lottizzante, sottoporrà a collaudo le opere di urbanizzazione primaria, non prima di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e non oltre 120 (centoventi) 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.

10.2 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 dell’art. 116 del D.Lgs. 36 del 31 marzo 2023 “Codice Appalti” 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 della legge sull’equo compenso e sarà posto a carico del Comune.

10.3 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 dirigenziale, alla sua approvazione entro trenta giorni dall'emissione del collaudo stesso, salvo quanto stabilito dal successivo comma.

10.4 Il Lottizzante si impegna, ai sensi del D.Lgs. 36/2023 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 a proprio carico, anche escutendo le garanzie finanziarie di cui al precedente art. 7.

10.5 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.

10.6 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 provvisorio senza necessità di redigere alcun verbale.

10.7 La presa in carico di cui ai commi precedenti, non comporta il trasferimento al Comune dell'onere della gestione e manutenzione delle opere e delle relative aree, che rimane in carico al Lottizzante sino alla formale cessione delle aree al Comune.

10.8 La presa in carico diventerà definitiva con il passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.) e ferma, ad ogni modo, la responsabilità del Lottizzante per eventuali difetti o difformità di esecuzione, anche occulti (art. 1667 Cod. Civ.).

10.9 Il Lottizzante si impegna a presentare all'Ufficio Servizi Demografici del Comune, unitamente alla richiesta di approvazione del collaudo finale provvisorio 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 11

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

11.1 Il Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune, che si impegna ad acquisire non oltre i termini previsti dal presente atto anche ai fini degli obblighi manutentivi, le opere di urbanizzazione e le relative aree individuate nella **Tavola allegata alla "lettera B"**.

11.2 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 se dovuti.

11.3 Al momento della cessione il Lottizzante dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, livelli, ipoteche, diritti colonici,

trascrizioni passive, da oneri e gravami, e vincoli pregiudiziali di ogni specie, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

11.4 L'atto di cessione dovrà essere stipulato, successivamente al collaudo finale provvisorio, entro trenta giorni dalla richiesta di una delle parti. La cessione verrà effettuata con rinuncia espressa del Lottizzante al diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari.

Articolo 12

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La validità della presente convenzione è stabilita in 10 (dieci) anni a partire dalla data di sottoscrizione.

Articolo 13

INADEMPIMENTO

13.1 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.

13.2 Nel caso d'inadempienza da parte del Lottizzante, il Comune, previa messa in mora con assegnazione di un termine ad adempiere di tre mesi, avrà la facoltà, persistendo l'inadempimento, di sostituirsi al Lottizzante procedendo d'ufficio, in danno del Lottizzante, alla realizzazione e/o il completamento delle stesse. In tali casi il Comune procederà ad escutere le fidejussioni di cui all'art. 7 per il recupero dei costi sostenuti senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del Lottizzante.

13.3 Rimane in ogni caso salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia come sopra costituita e per il ristoro dei danni da inadempimento.

Articolo 14

OBBLIGO GENERALE E TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE

14.1 Il Lottizzante si obbliga - per sé e per i propri successori e/o aventi causa - a realizzare l'intervento di cui al Permesso di Costruire convenzionato nel pieno rispetto della Convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante. Il presente atto è da considerarsi pertanto vincolante per il soggetto lottizzante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi e certificativi da parte del Comune.

14.2 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.

14.3 In caso di alienazione e/o comunque di trasferimento, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

14.4 In ogni caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

14.5 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 Funzionario competente dell'Agenzia delle Entrate di Firenze da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 16

CLAUSOLA DI RINVIO E CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed alle disposizioni comunali vigenti in materia.

Eventuali vertenze che dovessero insorgere tra le parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione esecuzione e risoluzione del presente atto, ivi comprese eventuali ragioni di danno, nessuna quindi esclusa od eccettuata, saranno rimesse all'autorità giudiziaria competente per materia e territorio.

Articolo 17

SPESE

Sono a carico del Lottizzante che se le assume, tutte le spese inerenti, conseguenti e dipendenti dalla sottoscrizione della presente convenzione, comprese quelle di frazionamento, tecniche e notarili, inerenti alle cessioni gratuite al Comune delle opere e delle aree previste dalla presente Convenzione, nonché le spese di registrazione e trascrizione della medesima.

Articolo 18

DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del GDPR 679/2016, i componenti autorizzano me ufficiale rogante al trattamento dei loro dati personali, il cui conferimento sia necessario per l'esecuzione del presente contratto nonché per adempiere ad eventuali obblighi previsti da leggi, regolamenti e/o ordini di pubbliche autorità e dichiarano di essere informati sull'utilizzo degli stessi.

Letto, approvato e sottoscritto.

ALLEGATI:

- A) Individuazione catastale ambito a progettazione unitaria "P2BIS - il Gobbo-via Aretina";

- B) Planimetria aree oggetto di cessione (pista ciclabile);**
- C) Garanzia fideiussoria opere di urbanizzazione;**

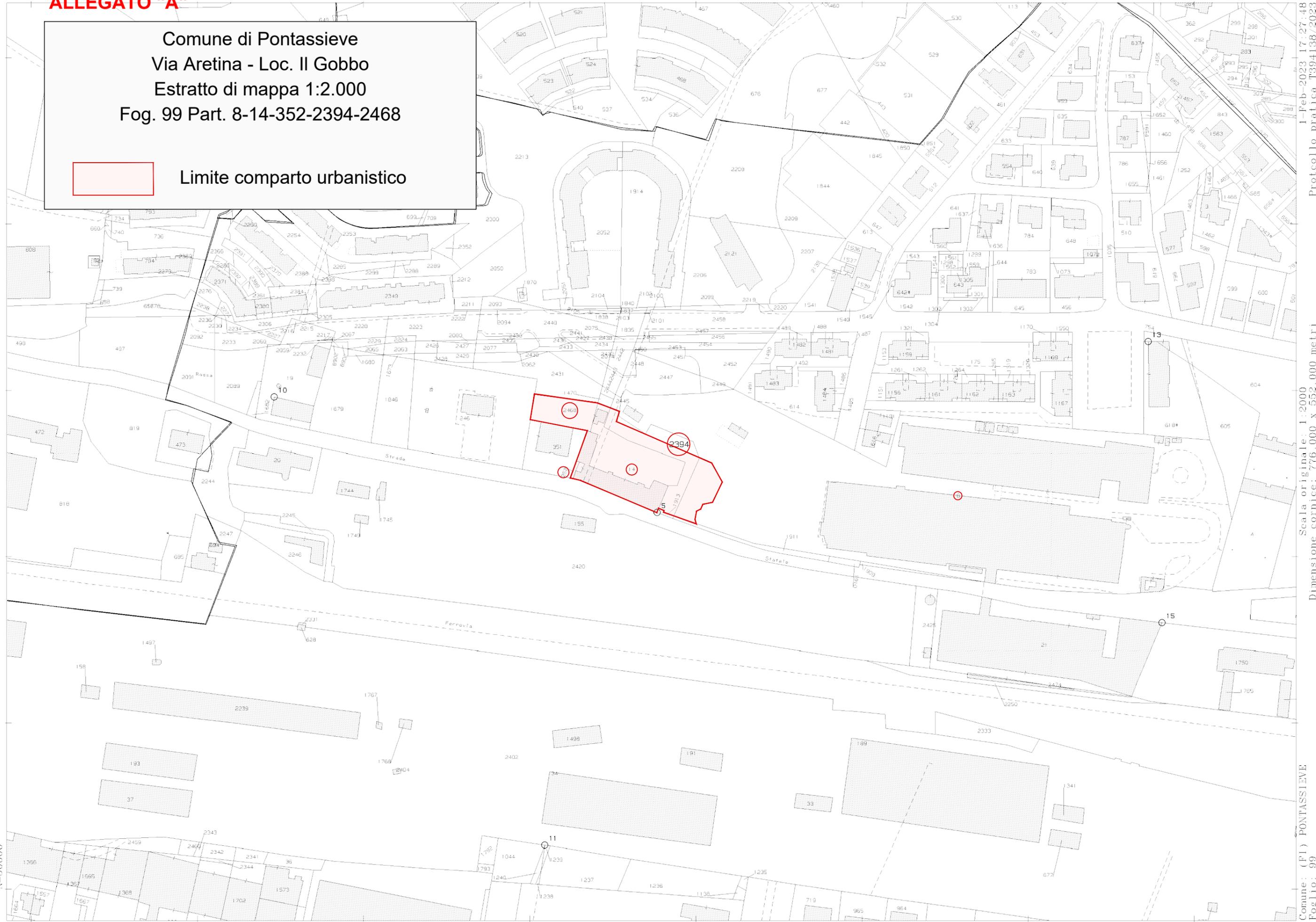
BOZZA

ALLEGATO "A"

Comune di Pontassieve
Via Aretina - Loc. Il Gobbo
Estratto di mappa 1:2.000
Fog. 99 Part. 8-14-352-2394-2468



Limite comparto urbanistico



N=50600

E=7400

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (FI) PONTASSIEVE
Foglio: 99

1-Feb-2023 17:27:48
Protocollo pratica T394138/2023

1 Particella: 2394

