

COMUNE DI PONTASSIEVE  
(Provincia di Firenze)

---

MODIFICA ALLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 31.01.2011 REP. 30.246  
AI ROGITI DEL NOTAIO LUCIA NICCOLAI AVENTE AD OGGETTO:

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.28 L.1150/1942 E ART.70.2 L.R.1/2005  
PER LA LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO RESIDENZIALE  
DELL'AMBITO A PROGETTAZIONE UNITARIA  
"S1 - I GIANI - VIA DEL RISORGIMENTO" A SIECI

---

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, senza assistenza di testimoni ai quali i Comparenti, che rivestono i requisiti di legge, hanno espressamente e concordemente rinunciato con il mio consenso, sono comparsi i Signori:

- **Degl'Innocenti Alessandro**, nato a Firenze il 04.10.1951, domiciliato per la carica in Pontassieve (Firenze), presso la sede municipale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del "Comune di Pontassieve", con sede in Pontassieve (Firenze), via Tanzini n. 30, partita I.V.A. e codice fiscale n. 01011320486, che legalmente rappresenta nella sua qualità di Dirigente dell'Area Governo del Territorio;

- **Giuliattini Burbui Gian Luigi**, nato a Firenze il 05.04.1941 c.f. GLTGLG41D05D612G, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto, sia in proprio che nella veste di legale rappresentante della società C.A.M. Europa srl con sede in Firenze via degli Artisti n.15 - Partita IVA \_\_\_\_\_.

- **Polvani Alessandro**, nato a San Giovanni Valdarno (AR) l' 11.01.1938 c.f. PLVALS38 , domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto, nella veste di legale rappresentante della società I GIANI srl con sede legale a Prato (PO) via Rimini 7 e sede amministrativa a Terranova Bracciolini (AR) via 5° Strada Poggilupi nc.105 - Partita IVA 02250620974; a cui la società GERMANA COSTRUZIONI spa con sede a Terranova Bracciolini (AR) via 5° Strada Poggilupi nc.105 - Partita IVA 04440560482 con atto registrato a Firenze il 19/12/2013 n. 21048 serie 1T, repertorio n. 8324, raccolta n. 6726 ha ceduto un ramo di azienda.

- **Trambusti Ettore**, nato a Bagno a Ripoli il 16.12.1992 c.f. TRMTTR92T16A564Y, domiciliato in Pontassieve via F. Morvillo n.17; a cui la società I GIANI srl con atto registrato a Firenze il 3/02/2014 n. 821 serie 1T, repertorio n. 43438, ha venduto il terreno del lotto denominato "lotto 3".

Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali mi fanno richiesta di ricevere il presente atto in forza del quale,

premessi che intervengono ed agiscono:

- a) il Sig. Alessandro Degl'Innocenti nella veste di Dirigente dell'Area Governo del Territorio in legittima rappresentanza del comune di Pontassieve che interviene come ente territoriale e come soggetto proprietario di circa 1,69% della superficie territoriale del comparto, in prosieguo chiamato "Comune";
- b) la Società I GIANI srl, quale proprietaria di circa il 66,10% della superficie territoriale del comparto,
- c) la Società CAM Europa srl, quale proprietaria di circa il 10,34% della superficie territoriale del comparto,
- d) il Sig. Giuliattini Burbui Gian Luigi, quale proprietario di circa il 14,32% della superficie territoriale del comparto,
- e) il Sig. Trambusti Ettore, quale proprietario di circa il 7,55% della superficie territoriale del comparto, che vengono di seguito denominati "Lottizzante";

**PREMESSO:**

1 – che l’ambito a progettazione unitaria “S1 – I Giani – via del Risorgimento”, avente complessivamente una superficie reale di mq. 16.226 e catastale di mq. 17.181, è costituito dalle aree rappresentate al Catasto Terreni del comune di Pontassieve nel Foglio di mappa e dalla Particelle sotto riportate:

<b>% Prop.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità Classe</b>	<b>Superficie mq.</b>	<b>Reddito Domenicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>	<b>Proprietà</b>
	89	1103	semin.arbor. 3	1527	€ 5,52	€ 4,34	I GIANI srl
		1046	semin.arbor. 3	1190	€ 4,30	€ 3,38	“
		1047	semin.arbor. 3	679	€ 2,45	€ 1,93	“
		1050	semin.arbor. 3	240	€ 0,87	€ 0,68	“
		1105	semin.arbor. 3	9	€ 0,03	€ 0,03	“
		1107	semin.arbor. 3	1934	€ 6,99	€ 5,49	“
		1108	semin.arbor. 3	46	€ 0,17	€ 0,13	“
		1053	semin.arbor. 3	96	€ 0,35	€ 0,27	“
		1056	semin.arbor. 3	30	€ 0,11	€ 0,09	“
		1058	semin.arbor. 3	16	€ 0,06	€ 0,05	“
		1059	semin.arbor. 3	14	€ 0,05	€ 0,104	“
		1060	semin.arbor. 3	599	€ 2,17	€ 1,70	“
		1062	semin.arbor. 3	377	€ 1,36	€ 1,07	“
		1063	semin.arbor. 3	307	€ 1,11	€ 0,87	“
		1065	semin.arbor. 2	217	€ 1,06	€ 0,73	“
		1066	semin.arbor. 2	103	€ 0,51	€ 0,35	“
		1068	semin.arbor. 2	50	€ 0,25	€ 0,17	“
		1110	semin.arbor. 2	49	€ 0,24	€ 0,16	“
		1111	semin.arbor. 2	2087	€ 10,24	€ 7,01	“
		1071	semin.arbor. 2	545	€ 2,67	€ 1,83	“
		1073	semin.arbor. 2	348	€ 1,71	€ 1,17	“
		1074	semin.arbor. 2	337	€ 1,65	€ 1,13	“
		1075	semin.arbor. 2	279	€ 1,37	€ 0,94	“
<b>66,10%</b>		1076	semin.arbor. 2	277	€ 1,36	€ 0,93	“
				<b>11356</b>	<b>€ 46.60</b>	<b>€ 34.49</b>	
	89	1064	semin.arbor. 2	763	€ 03,74	€ 2,56	Sig. Trambusti
<b>7,55%</b>		1070	semin.arbor. 2	534	€ 2,62	€ 1,79	“
				<b>1297</b>	<b>€ 6,36</b>	<b>€ 4,35</b>	
	89	1109	semin.arbor. 3	50	€ 0,18	€ 0,14	CAM Europa srl
		777	semin.arbor. 2	21	€ 0,35	€ 0,28	“
		1054	semin.arbor. 3	98	€ 0,10	€ 0,07	“
		1055	semin.arbor. 3	74	€ 0,27	€ 0,21	“
		1057	semin.arbor. 3	17	€ 0,06	€ 0,05	“
		1061	semin.arbor. 3	617	€ 2,23	€ 1,75	“
		1067	semin.arbor. 2	117	€ 0,57	€ 0,39	“

		1112	semin.arbor.	2	47	€ 0,23	€ 0,16	“
		1113	semin.arbor.	2	9	€ 0,04	€ 0,03	“
		1072	semin.arbor.	2	553	€ 2,71	€ 1,86	“
<b>10,34%</b>		1077	semin.arbor.	2	175	€ 0,86	€ 0,59	“
					<b>1778</b>	<b>€ 7,60</b>	<b>€ 5,53</b>	
	89	1104	semin.arbor.	3	272	€ 0,98	€ 0,77	Sig. Giuliattini
	89	1045	semin.arbor.	3	1287	€ 4,65	€ 3,66	“
	89	1048	semin.arbor.	3	256	€ 0,93	€ 0,73	“
		1049	semin.arbor.	3	509	€ 1,84	€ 1,45	“
<b>14,32%</b>		1106	semin.arbor.	3	136	€ 0,49	€ 0,39	“
					<b>2460</b>	<b>€ 8,89</b>	<b>€ 7,00</b>	
	89	780	semin.arbor.	2	45	€ 0,22	€ 0,15	Comune Pontassieve
<b>1,69%</b>	89	771	semin.arbor.	2	245	€ 1,20	€ 0,82	“
					<b>290</b>	<b>€ 1,42</b>	<b>€ 0,97</b>	
<b>100%</b>		<b>TOTALE</b>			<b>17181</b>	<b>€ 70,87</b>	<b>€ 52,34</b>	

nella planimetria 1:2000 **allegata sotto la lettera “A”** che viene riconosciuta conforme all’estratto autentico di mappa catastale e quindi vidimata dal Lottizzante e dal Comune, sono evidenziate con contorno **rosa** le aree di piena proprietà del Lottizzante (aventi consistenza di mq. 16891), con contorno **celeste** quelle di piena proprietà del Comune (aventi consistenza di mq. 290);

- 2 - che il rapporto fra la consistenza delle aree in proprietà del Lottizzante e quelle in proprietà del Comune di Pontassieve, rispetto alla consistenza dell’intero ambito a progettazione unitaria risulta il seguente:

Superficie totale comparto	mq. 17181	100%
Superficie “Lottizzante”	mq. 16891	98,31%
Superficie Comune di Pontassieve	mq. 290	1,69%

- 3 - che i suddetti beni formano oggetto di un piano attuativo, ai sensi dell’art.28 della L.1150/42, che prevede la realizzazione di nuova edificazione finalizzata alla creazione di complessive n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazioni;
- 4 - che il predetto piano si compone anche di un progetto preliminare di alcune opere di urbanizzazione da realizzare direttamente da parte del Lottizzante, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell’art.127 comma 11 L.R. 1/2005;
- 5 - che il piano attuativo prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione ricadenti su un’area di proprietà comunale posta fuori ambito di RU, avente complessivamente una superficie reale di mq. 3874,00, e rappresentata al Catasto Terreni del comune di Pontassieve nel Foglio di mappa 89 Particella 769, meglio evidenziata nella planimetria 1:2000 allegata **sotto la lettera “A”** con contorno **gialla**;
- 6 - che con deliberazione C.C. n.5 del 27/01/2011 è stato adottato il suddetto piano di lottizzazione, con relativo schema di convenzione ai sensi dell’art.28 comma 5 L.1150/42 e art.70.2 L.R. 1/2005;
- 7 - che l’attuazione del suddetto piano di lottizzazione è ad oggi regolata dalla convenzione stipulata in data 31/01/2011 ai rogiti del notaio Lucia Nicolai Rep. 30.246 tra il comune di Pontassieve e il soggetto proprietario Sig. Giuliattini Burbui Gian Luigi che è intervenuto sia in proprio che nella veste di legale rappresentante della società “C.A.M. Europa srl”;
- 8 - che con deliberazione C.C. n.26 del 28/04/2011 esecutiva ai sensi di legge dal 25/05/2011 il piano di lottizzazione è stato definitivamente approvato;
- 9 - che il Lottizzante, con istanza prot. 7475 del 19/03/2013 e successive modifiche ed integrazioni, ha chiesto una variante al piano attuativo nonché la modifica della suddetta convenzione, ed in particolare che sia cancellato l’obbligo dell’espletamento della gara pubblica e dei relativi

- adempimenti per la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione e che siano variate le aree da cedere al comune;
- 10 - che si rende necessario approvare un nuovo schema di convenzione che sostituisce integralmente quello già stipulato, anche per i seguenti motivi:
- l'art.45 del D.L. 6 dicembre 2011 n.201 convertito in legge dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, di modifica dell'art.16 del DPR 06.06.2011 n.380, recita che: "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 cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28 comma 1 lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163, 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";
  - l'art.1 della convenzione Rep. 15.974 ai rogiti del notaio Mario Buzio stipulata in data 07.12.1996, relativa alla lottizzazione posta lungo via del Risorgimento a valle dell'ambito in oggetto, recita che : "Il lottizzante (Sig. Giuliattini Burbui Gian Luigi) si impegna inoltre alla cessione di una ulteriore area di mq.3.050 ..... dando atto che tale eccedenza (mq.1336) sarà computata come cessione aree in caso di ulteriore edificazione nel comparto a monte previsto nella variante generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 24 gennaio 1996;
  - in data 14.05.2012 è stata rilasciata alla C.A.M. Europa srl l'attestazione di conformità edilizia n. 89 relativamente alla piazzola ad uso parcheggio auto posta a monte dell'area a verde pubblico di progetto;
- 11 - che con direttiva n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ la Giunta Municipale ha espresso parere favorevole all'approvazione del suddetto nuovo schema di convenzione;
- 12 - che con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema della presente convenzione teso a sostituire integralmente gli impegni assunti con la convenzione stipulata in data 31.01.2011 ai rogiti del Notaio Lucia Niccolai Rep. 30.246;
- 13 - che il Piano Attuativo oggetto della presente convenzione offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree nel rispetto del Regolamento Urbanistico e delle leggi vigenti;
- 14 - che in ordine al disposto dell'art.127 L.R.1/2005 il Consiglio Comunale con deliberazione del 28.12.2006, n. 139 ha stabilito, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Toscana con L.R. 1/2005 n.1 e successive modificazioni, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei concessionari;
- 15 - che l'art.28 comma 5 punto 2) L.1150/42 e l'art.127 comma 5 L.R.1/2005 dispongono che per le zone soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata le opere di urbanizzazione sono eseguite a totale carico dei privati proponenti così come previsto dai successivi articoli, oltre alla cessione gratuita delle relative aree, e che tali opere sono, nel caso specifico, appresso indicate:
- viabilità, parcheggi, impianti tecnologici e servizi a rete,
  - verde con percorso pedonale e arredo urbano.
- Inoltre è prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione ricadenti su aree fuori ambito RU:
- zona di fulcro per l'intero quartiere lungo la SP n.84 con area giochi, spazio articolato da percorsi, scalinate e rampe, al fine di prevedere intorno ad esso delle piccole funzioni di servizio e/o commercio;

Ciò premesso, da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto,

### **STIPULANO LA SEGUENTE CONVENZIONE:**

#### **Articolo 1**

#### **OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

**1.1** La presente convenzione regola i rapporti tra il Comune e il Lottizzante al fine di realizzare le opere di urbanizzazione connesse alla realizzazione degli edifici a destinazione residenziale nella frazione di Sieci, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.127 comma 11 L.R.1/2005, stabilendone le modalità di realizzazione e le garanzie per il Comune.

**1.2** Per tale intervento sono da ritenersi superati tutti gli impegni e le previsioni contenute nella convenzione stipulata in data 31.01.2011 ai rogiti del Notaio Lucia Niccolai Rep. 30.246.

**1.3** Fermo restando l'inclusione ad ogni effetto di tutti i proprietari dell'area d'intervento e perciò la totale e incondizionata disponibilità delle loro proprietà per la realizzazione dell'intervento stesso, il Lottizzante conviene e il Comune accetta che:

- tutti i diritti derivanti dalla presente convenzione, per il Lottizzante, competano esclusivamente alla società I Giani srl, CAM Europa srl e al Sig. Giuliattini Burbui Gian Luigi con totale estraneità del Sig. Trambusti Ettore.

- tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, per il Lottizzante, competano esclusivamente alla società I Giani srl con totale estraneità della società CAM Europa srl, del Sig. Giuliattini Burbui Gian Luigi e del Sig. Trambusti Ettore, ad esclusione della cessione dell'area contraddistinta al catasto terreni del comune di Pontassieve al foglio di mappa 89 particella 777 per la quale è necessario l'intervento della società CAM Europa srl.

## **Articolo 2**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione da realizzare riguarderanno l'ambito di piano attuativo, in particolare

- le seguenti opere ricadenti su aree in proprietà del Lottizzante, come individuate con velatura di colore **celeste** nella planimetria allegata al presente atto **sotto lettera "B"**, da cedere in proprietà al Comune e poste dentro l'ambito di regolamento urbanistico:

- Viabilità, parcheggi impianti tecnologici
- Verde con percorso pedonale e arredo urbano

- le seguenti opere ricadenti su aree pubbliche, come individuate con velatura di colore **giallo** nella planimetria allegata al presente atto **sotto lettera "B"** e poste al di fuori dell'ambito di regolamento urbanistico:

- Zona di fulcro per l'intero quartiere lungo la S.P. n.84 con area giochi, spazio articolato da percorsi, scalinate e rampe, al fine di prevedere intorno ad esso delle piccole funzioni di servizio e/o commercio

## **Articolo 3**

### **PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVO PERMESSO DI COSTRUIRE**

**3.1** Il Lottizzante ha presentato in data 17/01/2012 prot.1101 e successive modifiche ed integrazioni il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione elencate nel precedente articolo, nel rispetto del progetto preliminare già presentato in data 23/12/2008 prot. 40311 e successive modifiche ed integrazioni e costituito principalmente dai seguenti elaborati allegati sotto lettera "B3" alla deliberazione di adozione del piano di lottizzazione:

1. Allegato B3.7: all.G1 – computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria, in cui il costo delle opere ammonta ad un importo complessivo di Euro 551.243,63
2. Allegato B3.8: all.G2 – computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria, in cui il costo delle opere ammonta ad un importo complessivo di Euro 224.041,87
3. Allegato B3.21: Tav.11 – particolare dello spazio pubblico
4. Allegato B3.22: Tav.12 – sistema del verde
5. Allegato B3.25: Tav.15 – planimetria dell'impianto di pubblica illuminazione
6. Allegato B3.26: Tav.16 – planimetria dell'impianto di distribuzione rete elettrica
7. Allegato B.3.27: Tav.17 – planimetria impianto di approvvigionamento idrico e smaltimento liquami
8. Allegato B.3.28: Tav.18 – planimetria della segnaletica stradale
9. Allegato B.3.29: Tav.19 – planimetria quotata delle opere di urbanizzazione

**3.2** Il Comune, mediante determinazione del Dirigente dell'Area Governo del Territorio n.1744 del 6/11/2012, ha proceduto all'approvazione del suddetto progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

**3.3** Il Comune in data 7/11/2012 ha rilasciato il permesso di costruire n. 70 per quanto riguarda le suddette opere di urbanizzazione.

## **Articolo 4**

### **PERMESSO DI COSTRUIRE LE OPERE DI EDILIZIA PRIVATA E SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO**

**4.1.** Il costo base delle opere di urbanizzazione, definito dal successivo comma, viene ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.127 comma 11 L.R.1/2005, ed è comprensivo di ogni e qualsiasi onere senza possibilità di revisione dei prezzi indicati nella stima dei

costi. Tale costo base è stato determinato con riferimento al Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici in vigore al momento della presentazione del progetto di cui al precedente art.3.1

**4.2.** Il costo base delle opere di urbanizzazione, ammontante ad € 637.112,76 oltre oneri di sicurezza, è stato determinato praticando un ribasso del 10% all'importo risultante dalla stima dei costi allegata al progetto definitivo approvato con Det. 1744/GT del 6/11/2012 ed ammontante ad € 707.903,07.

**4.3.** Il comune, subordinatamente alla presentazione della relativa istanza, si impegna a rilasciare i permessi di costruire per quanto riguarda le opere di edilizia privata, operando, ai sensi dell'art. 127 comma 11 L.R. 1/2005, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria con le modalità di cui al precedente art. 4.1

#### **Articolo 5**

##### **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il pagamento della quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, interamente dovuti, in quanto non ammessi a scomputo, avverrà all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire di cui al precedente art.4 e verrà calcolato mediante l'applicazione delle tariffe approvate con Deliberazione C.C. n.139 del 28.12.2006 incrementate degli eventuali aggiornamenti in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire stesso: tariffa "A4" per la destinazione residenziale.

#### **Articolo 6**

##### **COMPENSAZIONE DIRITTI EDIFICATORI**

Con la sottoscrizione della presente convenzione il Comune rinuncia ad esercitare ogni diritto edificatorio spettante in relazione alla sua quota di proprietà del 1,69% della superficie delle aree ricomprese nell'ambito a progettazione unitaria del RU e, conseguentemente, il lottizzante si assume ogni onere per la trasformazione urbanistico-edilizia prevista dalla presente convenzione che in forza della predetta quota di proprietà sarebbe spettato al Comune.

Il valore della suddetta quota di diritto edificatorio è stimato in Euro 40.000,00, cioè pari al 1,69% del valore complessivo delle aree ricomprese nell'ambito a progettazione unitaria e già determinato dal Comune ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'area edificabile costituita dallo specifico ambito.

La rinuncia da parte del Comune all'esercizio del suddetto diritto edificatorio, per un valore di €40000,00 viene interamente compensata dal maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria che il Lottizzante assume a suo carico, ammontante in Euro 568.719,58 come risulta dalla stima dei costi allegata al progetto definitivo approvato con Det. 1744/GT del 6/11/2012, rispetto agli oneri di urbanizzazione scomputati ai sensi del precedente articolo 4.1, pari a complessivi Euro 107.337,00.

#### **Articolo 7**

##### **POTENZIAMENTO INFRASTRUTTURA IDRICA ESISTENTE**

Il Lottizzante si impegna a sostenere ogni onere relativo alla realizzare delle opere riportate nel parere di fattibilità rilasciato da Publiacqua spa in data 14/06/2012 n.26466, al fine di potenziare l'infrastruttura idrica esistente nel tratto di via Molino del Piano sotteso tra via XX Settembre e via Fratelli Bandiera.

#### **Articolo 8**

##### **ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RELATIVE GARANZIE**

**8.1.** Il Lottizzante si impegna a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 2, in conformità al progetto già approvato dal comune di cui ai precedenti articoli 3.2 e 3.3 o ad eventuali varianti presentate dal Lottizzante e approvate dal Comune, purchè di importo uguale o superiore a quello previsto dalla presente convenzione e comunque conformi al piano attuativo.

**8.2.** E' facoltà del Lottizzante realizzare le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 2 in tre stralci funzionali, come di seguito individuati nella planimetria allegata al presente atto **sotto lettera "C"**:

- con velatura di colore "**rosso**" le seguenti opere:
  - strade, parcheggi,
  - porzione dell'area verde a valle
- con velatura di colore "**giallo**" le seguenti opere:
  - area pubblica lungo la S.P. 84
- con velatura di colore "**verde**" le seguenti opere:
  - porzione dell'area a verde a monte

In tal caso il collaudo dovrà essere richiesto ed ottenuto per ogni singolo stralcio funzionale.

**8.3.** Il Lottizzante si impegna a sostenere qualsiasi spesa correlata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, fatta eccezione per qualsiasi pagamento al comune di spese relative all'utilizzo del suolo pubblico necessario per l'esecuzione dei lavori della lottizzazione (escluso l'area di cantiere intesa come stoccaggio, deposito e organizzazione del lavoro).

**8.4.** L'inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione è subordinato alla presentazione al Comune della comunicazione d'inizio lavori di cui all'art.10 del regolamento edilizio comunale. Nel caso di decadenza del permesso di costruire per mancato inizio lavori entro il termine di un anno dal rilascio, il Lottizzante è tenuto a chiedere ed ottenere il rinnovo da parte del Comune prima di iniziare i lavori.

**8.5.** L'ultimazione dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione è attestato alla presentazione al Comune della comunicazione di ultimazione lavori di cui all'art. 10 del regolamento edilizio comunale. Nel caso in cui i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione si protraggono oltre tre anni dall'inizio dei lavori, il Lottizzante è tenuto a presentare al Comune, entro tale scadenza, la richiesta di proroga del permesso di costruire. Il Comune si riserva la facoltà di concedere o meno la proroga secondo quanto previsto dall'art. 10 del regolamento edilizio comunale, avendo cura di valutare i motivi che ne abbiano determinato il mancato rispetto dei tempi.

**8.6.** Il Lottizzante dà atto di aver prodotto a favore del comune di Pontassieve l'Atto fideiussorio ADGRA0276 emesso da Cofintrade S.c.p.A. in data 5/12/2012 per l'importo di € 775.285,50 a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

**8.7.** Ad ulteriore garanzia degli impegni che fanno carico al Lottizzante, viene stabilito che la certificazione di conformità e la certificazione di abitabilità di cui all'art.86, commi 1 e 2, L.R. 1/2005 relative alla costruzione dei nuovi edifici sono subordinate all'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione approvate dal Comune di cui ai precedenti articoli 3.2 e 3.3. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano suddivise e realizzate in più stralci funzionali, le certificazioni di abitabilità dei singoli edifici saranno subordinate alla realizzazione delle seguenti opere:

- la certificazione relativa alle prime n.6 unità abitative è subordinata alla realizzazione delle opere evidenziate con colore "rosso" nella planimetria allegata al presente atto sotto lettera "C" come descritte al precedente art.8.2;
- la certificazione relativa alle successive n. 3 unità abitative è subordinata alla realizzazione delle opere evidenziate con colore "giallo" nella planimetria allegata al presente atto sotto lettera "C" come descritte al precedente art.8.2;
- la certificazione relativa alle rimanenti n.6 unità abitative è subordinata alla realizzazione delle opere evidenziate con colore "verde" nella planimetria allegata al presente atto sotto lettera "C" come descritte al precedente art.8.2.

**8.8.** In caso di inadempienza da parte del Lottizzante, il Comune, previa intimazione con assegnazione di mesi tre, avrà facoltà di sostituirsi al Lottizzante stesso nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, applicando le sanzioni previste dal successivo articolo 16 e avvalendosi, per risarcirsi della spesa, delle garanzie finanziarie di cui al precedente articolo 8.6, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del Lottizzante e con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti le garanzie finanziarie come sopra costituite, e per la riscossione della sanzione prevista dal successivo articolo 16, nonché la facoltà, nei casi più gravi, di sospendere la validità della presente convenzione.

#### **Articolo 9**

#### **VIGILANZA E COLLAUDO IN CORSO D'OPERA**

Il Comune vigilerà sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la corrispondenza al progetto allegato al permesso di costruire ed eventuali successive varianti. A tal fine il Comune procederà al collaudo in corso d'opera avvalendosi dei tecnici degli Uffici comunali o di liberi professionisti. L'importo del compenso spettante all'organo di collaudo in corso d'opera, determinato con riferimento ai tariffari professionali vigenti nella Regione Toscana, sarà a carico del Lottizzante e verrà liquidato con le modalità stabilite al successivo articolo 11.

#### **Articolo 10**

#### **MANUTENZIONE DELLE OPERE**

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e fino alla stipula dell'atto di cessione del diritto di proprietà delle opere e delle relative aree di cui al successivo articolo 13, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'esecuzione delle opere sono a totale ed esclusivo carico del Lottizzante.

## **Articolo 11**

### **COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**11.1.** Il Comune, su richiesta del Lottizzante, sottoporrà a collaudo le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 2. Non prima di 60 giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre 180 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 entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

**11.2.** A tale scopo il Comune si avvarrà dei propri Uffici comunali, ove siano presenti le necessarie competenze professionali, o, in caso di impossibilità ad adempiere direttamente, di Liberi Professionisti abilitati di propria fiducia appositamente incaricati, che svolgeranno la loro attività nel rispetto degli artt. da 215 a 238 del DPR 207/2010.

L'importo dei compensi spettanti all'organo di collaudo, determinato sulla base dell'art. 92 del D.Lgs 163/2006, con riferimento ai tariffari professionali vigenti nella Regione Toscana, dovrà essere versato dal Lottizzante a seguito di semplice richiesta del Comune. Il Lottizzante si impegna, con la presente, a corrispondere detto importo entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, che potrà avvenire a partire dalla data di inizio dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione.

**11.3.** L'organo di collaudo sottopone le risultanze del collaudo finale all'esame del Comune che dovrà procedere, mediante Determinazione del Dirigente dell'Area Governo del Territorio, alla sua approvazione entro 30 giorni dall'emissione del collaudo stesso, salvo quanto stabilito dal successivo comma. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati, il primo dal Lottizzante, il secondo dal Comune, il terzo di comune accordo tra le parti ed in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Firenze.

**11.4.** Il Lottizzante si impegna, ai sensi del regolamento 207/2010 sopra citato, assumendo a totale proprio carico le spese, a riparare le imperfezioni od a completare le opere secondo la risultanza del collaudo ed entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Lottizzante il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della stessa, anche escutendo le garanzie finanziarie di cui al precedente articolo 8.6.

**11.5.** La presa in consegna da parte del Comune delle opere e delle relative aree avverrà contestualmente all'approvazione del collaudo finale di cui al presente articolo, senza necessità di redigere alcun verbale.

**11.6.** Il Lottizzante si impegna a presentare all'ufficio Servizi Demografici del Comune, entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del collaudo finale di cui al presente articolo, una planimetria con l'indicazione dei nuovi tratti di viabilità ai fini dell'attribuzione dei nomi alle nuove strade, nonché una planimetria con tutti gli accessi su strada (carrabili e pedonali), ai fini dell'attribuzione dei rispettivi numeri civici.

## **Articolo 12**

### **SVINCOLO DELLE GARANZIE FINANZIARIE**

La garanzia finanziaria di cui al precedente art. 8.6 potrà essere ridotta in proporzione alla stima dei costi delle opere già realizzate, previa verifica della corretta esecuzione da parte del comune.

Lo svincolo totale della suddetta garanzia è subordinato all'approvazione del collaudo finale di cui al precedente articolo 11 e dovrà essere effettuato contestualmente a detta approvazione.

## **Articolo 13**

### **CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE OPERE E DELLE RELATIVE AREE**

**13.1.** Il Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione e le relative aree ricadenti all'interno della lottizzazione individuate con velatura di colore **celeste** nella planimetria allegata **sotto lettera "B"**, per una superficie complessiva di circa mq. 5.942 o quanto risulterà dal frazionamento catastale che verrà allegato al contratto di cessione e che sarà redatto a cura e spese del Lottizzante.

**13.2.** Il Lottizzante si impegna a redigere a propria cura e spese tutti i documenti necessari per effettuare la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione e delle relative aree. Tali documenti dovranno essere forniti al Comune almeno 30 giorni prima della stipula del contratto di cessione gratuita delle opere di urbanizzazione e delle relative aree.



**13.3.** Il contratto di cessione del diritto di proprietà delle opere e delle relative aree dovrà essere stipulato, a cura e spese del Lottizzante, entro novanta giorni dalla data di approvazione del collaudo finale di cui al precedente articolo 11 dell'ultimo dei 3 stralci funzionali.

**13.4.** Le spese di registrazione e trascrizione per quanto riguarda la cessione a titolo gratuito al Comune del diritto di proprietà delle aree sono a carico del Lottizzante.

#### **Articolo 14 UTILIZZAZIONE EDILIZIA**

L'utilizzazione edilizia dell'area dovrà avvenire in conformità al Piano di Lottizzazione approvato ed al progetto edilizio allegato alla richiesta del permesso di costruire che sarà sottoposto ad esame della Commissione Edilizia e Commissione per il Paesaggio prima del rilascio del permesso di costruire stesso.

#### **Articolo 15 VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Il Piano di Lottizzazione ha validità di anni dieci ( 10 ) a decorrere dal giorno 25/05/2011, data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di definitiva approvazione. L'efficacia della Variante al Piano di Lottizzazione, della presente convenzione e dei successivi Permessi a Costruire, è subordinata all'ottenimento di eventuali autorizzazioni di altri Enti ove previsti per legge.

#### **Articolo 16 SANZIONI**

Il Lottizzante si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, ad assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento anche parziale degli impegni previsti dalla presente convenzione; le sanzioni saranno pari al maggior valore determinatosi per il Lottizzante e per i suoi aventi causa in forza del mancato adempimento, secondo una perizia effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Le spese peritali saranno a carico del Lottizzante. Per quanto non espressamente previsto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e delle Leggi vigenti in materia.

#### **Articolo 17 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE**

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

**17.2.** Il Lottizzante si impegna, in caso di eventuale trasferimento di diritti reali afferenti ai beni immobiliari oggetto della presente convenzione, a trasferire ai nuovi acquirenti tutti gli impegni assunti con la presente convenzione.

**17.3.** Gli aventi causa del Lottizzante, a qualunque titolo, dovranno entro 6 (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 18 RINUNCIA ALLA IPOTECA LEGALE**

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

#### **Articolo 19 SPESE**

Tutte le spese inerenti, conseguenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Lottizzante che se le assume.

Letto, approvato e sottoscritto.