

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO A ART. 40 SIGLA 4C DEL R.U VIGENTE

REPUBBLICA ITALIANA

(ATTO PUBBLICO ROGATO DA NOTAIO)

L'anno ... il giorno ... del mese di in ... Via n. ...,

innanzi a me Dott. ..., Notaio in ..., iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di ..., sono presenti, in assenza di testimoni, per avervi i Comparenti, che rivestono i requisiti di Legge, espressamente e concordemente rinunciato con il mio consenso:

A) Il "COMUNE DI calenzano" (Codice Fiscale: 01007550484) nella persona di Gianna PAOLETTI architetto , nato a FIRENZE il 31.07.1958 e domiciliato per la carica presso la sede del Comune posta in Piazza Vittorio Veneto n. 1, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Edilizia autorizzato alla firma del presente atto in forza della delibera del Consiglio Comunale n. Del; (di seguito anche solo "*Amministrazione Comunale*", "*Amministrazione*" o "*Comune*")

- da una parte -

B1) BAI MORENO, nato a Castiglion Dei Pepoli il 09/03/1951 e residente in Prato via Traversa il Crocifisso n 1/e (C.F. 03522550486) in qualità di Legale Rappresentante della Baitor spa, con sede in Prato alla via Traversa il Crocifisso n 1/e , iscritta al Registro delle Imprese di ... con il numero ... e codice fiscale ..., capitale sociale di euro ... interamente versato,

B2) PRESTA FABIO, nato a Firenze il 02/09/1983 e residente in via n.... (C.F.) in qualità di amministratore unico della Edil 83 s.r.l., con sede in Calenzano via Delle Cantine n. 27, iscritta al Registro delle Imprese di ... con il numero ... e codice fiscale 05267320488, capitale sociale di euro ... interamente versato,

B3) ROMBECCHI ROBERTO, nato a Calenzano il 23/07/1946 e residente in Calenzano via Risorgimento n 32 int.2 (C.F. RMB RRT 46L23 B406N) in qualità di proprietario,

B4) CALAMAI LORETTA, nata a Calenzano il 07/04/1950 e residente in Calenzano Via Risorgimento n. 32 int.2 C.F. CLM LTT 50D47 B406O in qualità di proprietaria (di seguito anche solo "Soggetti proponenti firmatari" o "Soggetti firmatari del Progetto Unitario")

B5) CARLINI DOMIZIANO, nato a Prato il 11/07/1970 e residente in Prato Poggio a Caiano via Granaio n 82 (C.F. CRL DZN 70L11 G999O) in qualità di proprietario,

B6) SGHERI FRANCO, nato a Firenze il 18/11/1955 e residente in Prato via Paolo Giorgi n 16. (C.F. SGM FNC 55S18 D612G) in qualità di proprietario

B6)SGHERI GUIDO, nato a Montevarchi il 23/01/1957 e residente in Prato via Ruggero Nuti n 24 (C.F. SGH FNC 55S18 D612G) in qualità di proprietario,

B7) PAOLETTI RAFFAELLO, nato a Prato il 03/05/1937 e residente in Prato via Roma n 261 (C.F. PLT RFL 37E03 G999A) in qualità di proprietario,

- dall'altra parte -

-

Detti comparenti, della cui identità personale e poteri di firma io notaio sono certo

PREMESSO CHE

a) i signori suelencati sono proprietari dei terreni posti in Calenzano compresi fra la Via Manara, via Larga, via del Pino e distinti al N.C.T. del Comune di Calenzano nel foglio di mappa n. 66 dalle particelle n. 897, 931, 824, 831, 861, 862 , 863, 134, 1289, 385, 359, oltre alla porzione di terreno facente parte il comparto 4C di proprietà comunale individuata al catasto a strada urbana, aventi una estensione catastale di mq. 7711 ed una superficie reale di circa mq. 7820;

b) i terreni sopra identificati appartengono al compendio immobiliare individuato con la sigla 4C nel vigente Regolamento Urbanistico, costituente l'Ambito di Trasformazione di nuovi complessi insediativi di cui all'articolo 40 e allegato "A" 4C delle Norme del Regolamento Urbanistico vigente.

c) Gli immobili suindicati, di proprietà dei soggetti attuatori costituiscono una quota pari al 89,42.% del complessivo valore imponibile catastale, mentre la percentuale del proprietario non attuatore è pari al 10,48%.

d) Che, con delibera C.C. n. 75 del 29.11.2013 modificato con delibera C.C. N° 83 del 23.12.2013, è stato approvato il RUC le cui norme all'allegato A, contengono una compiuta descrizione dell'intervento, da realizzare a mezzo di PUA (Piano Urbanistico Attattivo);

e) Il comparto edificatorio 4C, prevede la formazione di un numero di 10 lotti funzionali oltre al lotto delle opere di urbanizzazione e si sviluppa su un'area complessiva di mq. 7820 (settemilaottocentoventi). Le aree comprese nei 10 lotti che fanno parte della Superficie Fondiaria hanno una superficie di mq. 6.368 mentre il lotto delle urbanizzazioni ha una superficie di mq. 1452, come meglio individuato nella planimetria di cui all'allegato "A"

g) i Soggetti firmatari hanno presentato in data 23 luglio 2014 prot. n. 16.007 al Comune di CALENZANO, il Piano attuativo registrato al protocollo generale al n. 16007, avente ad oggetto le trasformazioni del Compendio immobiliare 4C del RUC vigente; Il piano prevede la realizzazione di mq. 2450 di SUL ad uso residenziale e mq. 550 ad uso commerciale e direzionale, per complessivi mq. 3000 di SUL ed è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1 – Planimetria catastale con individuazione delle opere di urbanizzazione

TAV.2 – Planimetria Generale – Stato di rilievo

TAV. 3 - Planimetria Generale – Stato di Progetto

TAV.4 - Planimetria Generale delle opere di urbanizzazione – stato di Progetto

TAV.5 – Calcoli urbanistici delle opere di Urbanizzazione

TAV. 6 – Calcoli urbanistici lotti

TAV.7 – Profili – stato di rilievo – stato di progetto – stato sovrapposto

Lotto A

TAV. n. 8 - Piante – stato di progetto

TAV. n. 8a – Prospetti – stato di progetto

TAV. n. 8b – Sezioni – stato di progetto

TAV. n. 8c – calcoli urbanistici – stato di progetto

Lotto B – Lotto F

TAV. n. 9 - Piante – stato di progetto

TAV. n. 9a – Prospetti – stato di progetto

TAV. n. 9b – Sezioni – stato di progetto

TAV. n. 9c – calcoli urbanistici – stato di progetto

Lotto C

TAV. n. 10 - Piante – stato di progetto

TAV. n. 10a – Prospetti – stato di progetto

TAV. n. 10b – Sezioni – stato di progetto

TAV. n. 10c – calcoli urbanistici – stato di progetto

Lotto D

TAV. n. 11 - Piante – stato di progetto

TAV. n. 11a – Prospetti – stato di progetto

TAV. n. 11b – Sezioni – stato di progetto

TAV. n. 11c – calcoli urbanistici – stato di progetto

Lotto E – Lotto G

TAV. n. 12 - Piante – stato di progetto

TAV. n. 128a – Prospetti – stato di progetto

TAV. n. 12b – Sezioni – stato di progetto

TAV. n. 12c – calcoli urbanistici – stato di progetto

Lotto H

TAV. n. 13 - Piante – stato di progetto
TAV. n. 13a – Prospetti – stato di progetto
TAV. n.13b – Sezioni – stato di progetto
TAV. n. 13c – calcoli urbanistici – stato di progetto
Lotto I – Lotto L
TAV. n. 14 - Piante – stato di progetto
TAV. n. 14a – Prospetti – stato di progetto
TAV. n. 14b – Sezioni – stato di progetto
TAV. n. 14c – calcoli urbanistici – stato di progetto
Elaborato A – Relazione tecnica – Estratto R.U. – Estratto catastale
Elaborato B – Norme Tecniche di attuazione
Elaborato C – Schema di convenzione
Elaborato D – Elaborato Fotografico
Elaborato E – Relazione Geologica
Elaborato F – Relazione clima acustico
Elaborato G – Richieste pareri Enti
Elaborati relativi alla verifica di compatibilità paesaggistica.

h) il piano attuativo di cui trattasi ricade su area sottoposto al vincolo di tutela paesaggistica e pertanto ai sensi dell'articolo 38 comma 2 del PIT , la Conferenza dei servizi nella seduta del 10 dicembre 2014 tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici per il paesaggio e per il patrimonio storico ed antropologico, la Provincia di Firenze e il Comune di Calenzano ha verificato l'adeguatezza del piano attuativo alle finalità di tutela paesaggistica ;

i) nella seduta n. 27 novembre 2014 il Piano Attuativo 4C è stato esaminato dalla la Commissione Edilizia e dalla Commissione Comunale per il Paesaggio;

l) il piano attuativo 4C è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 29 dicembre 2014 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione di avviso sul BURT n. 16 del 22 aprile 2015, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 111 comma 5 della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014;

m) con deliberazione del Consiglio Comunale n..... del..... è stato approvato il seguente schema di convenzione

m) Il comune di Calenzano proprietario di aree ricadenti nel comparto edificatorio, non ha aderito all'attuazione, prevedendo la cessione delle aree di sua proprietà e la relativa capacità edificatoria agli attuatori;

o) In ordine al disposto dell'articolo 8 comma quinto della legge 6 agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi della deliberazione di C.C. n° 169 del 02.12.2010 sono stati determinati nella misura gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei soggetti attuatori, in particolare:

oneri ed opere di urbanizzazione primaria:

1. **Assunzione a carico dei soggetti attuatori degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti provvisoriamente in € 189.689,62 e così ripartiti fra i vari lotti:**

UMI A resid. € 12.826,12

UMI B resid. € 10.737,56
 UMI C resid. € 16.861,50
 UMI D resid. € 15.646,50
 UMI E resid. € 17.021,25
 UMI F resid. € 10.737,56
 UMI G resid. € 17.021,25
 UMI H resid. € 13.474,12
 UMI I resid. € 15.233,62 commerciale € 34.364,48
 UMI L resid. € 8.247,37 commerciale € 17.509,41

TOTALE € 137.806,73	€ 51.873,89	€ 189.689,62
---------------------	-------------	---------------------

2) Oneri ed opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto 4C:

2a) Assunzione a carico dei soggetti attuatori degli oneri di urbanizzazione primaria da realizzare con opere, come previsto dal computo metrico estimativo di massima in €. 190.940,00 per le opere interne al comparto, € 20.000,00 stabiliti provvisoriamente per i servizi di rete pubblica acqua € . 49.600,00 per i servizi di rete gas su via Manara qualora non si estenda la rete di teleriscaldamento di cui al punto 2b), e computo metrico definitivo per le opere esterne al comparto E.63.639, per la somma complessiva di € 324.239,00 come da computi metrici allegati sotto la lettera "B";

2b) A scomputo degli oneri previsti al punto 2a, i soggetti attuatori procederanno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate, con successiva cessione gratuita al comune delle dette opere, nonché delle aree sulle quali insistono:

- parcheggio pubblico sulla via Larga e sul viale del Pino
- verde pubblico attrezzato comprensivo di arredi e giochi per bambini, viabilità ciclopeditone sulla via larga e viale del Pino
- Gli impianti di illuminazione pubblica sui parcheggi e verde, con relativi alloggi dei contatori di consumo e richieste di allacciamento
- Gli impianti di irrigazione delle opere a verde, con relativi alloggi dei contatori di consumo e richieste di allacciamento.
- Gli impianti e sottoservizi di rete fognaria, acqua, gas, enel, teleriscaldamento qualora sia possibile da parte della Soc. Biogenera la gestione della sottostazione e della rete interna, , telecom etc dal punto di adduzione a quello di utilizzo.

3) Opere di urbanizzazione primaria riferiti ad opere o migliorie da realizzare nelle immediate vicinanze del comparto 4c:

3a) assunzione a carico dei soggetti attuatori delle spese per i lavori come previsto dal computo metrico estimativo di massima allegato per € tali spese saranno aggiuntive agli oneri di urbanizzazione previsti all'interno del perimetro di Piano Attuativo e riguardano:

- la sistemazione del marciapiede di Via Manara del lato destro
- rifacimento del manto stradale e della segnaletica di Via Manara
- rifacimento del marciapiede di Via Battisti
- rifacimento del manto stradale e del marciapiede lato opposto o sx di Via del Pino

4) Oneri di urbanizzazione secondaria

4a) assunzione a carico dei soggetti attuatori degli oneri di urbanizzazione secondaria stabiliti provvisoriamente in € 424.335,30 e così ripartiti fra i vari lotti:

UMI A residenziale € 37.082,89		
UMI B residenziale € 31.044,44		
UMI C residenziale € 48.748,86		
UMI D residenziale € 45.237,16		
UMI E residenziale € 49.211,83		
UMI F residenziale € 31.044,44		
UMI G residenziale € 49.211,83		
UMI H residenziale € 38.956,39		
UMI I residenziale € 44.043,45 commerciale € 17.163,11		
UMI L residenziale € 23.844,81 commerciale € 8.744,96		
TOTALE € 398.427,20	€ 25.908,07	€ 424.335,30

4b) I soggetti attuatori procederanno al pagamento di detti oneri con le modalità di cui al successivo art. 13 comma 2

5) Cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria:

Cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria pari a 22 mq. per ogni 80 mc. di volume realizzabile a destinazione residenziale e pari al 30% della superficie coperta per ogni piano di fabbrica realizzabile a destinazione commerciale o direzionale e/o terziario, come previsto dalla deliberazione di c.c. n° 32/95. Il totale della superficie da cedere è pari a mq. 2186,00.

6) Contributo sul Costo di costruzione:

Come stabilito dalla legge vigente al momento del rilascio dei permessi a costruire dei singoli lotti edificatori i soggetti firmatari si impegnano al pagamento di tale contributo.

TUTTO CIO' PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. Le parti dichiarano di conoscere quanto richiamato in premessa.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto :

in primo luogo la cessione di area di proprietà comunale ai Soggetti Attuatori per un corrispettivo pari a **€ 180.000,00** L'area facente parte il comparto edificatorio 4C della superficie catastale di complessivi mq. 816 circa posta in Calenzano, Via Larga , è rappresentata in parte al N.C.T. al Foglio di mappa n. 66 Particella..... (ex strada) pervenuta alla parte cedente per antico possesso e in parte quale porzione della particella 1122 del foglio 66 (ex fosso Garillino) pervenuta alla parte cedente a seguito di federalismo demaniale. La parte cedente garantisce la legittimità della proprietà e la piena disponibilità dell'area e la libertà della medesima da censi, livelli ipoteche o vincoli pregiudizievoli.

in secondo luogo l'attuazione edilizia e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative al piano identificato in premessa e costituente l'Ambito di Trasformazione disciplinato dall'allegato 4C del RUC vigente ivi comprese la realizzazione delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi ed al rispetto degli standard urbanistici così come definiti dal DM 1444 /1968 articolo 3, nonché la realizzazione di opere pubbliche di migliorie nella rete urbana di perimetro del comparto, come meglio specificato al successivo Art. 7.

ART. 3 – OBBLIGHI DEI SOGGETTI FIRMATARI

1. I Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) ad assumere, in via diretta in quanto sotto soglia comunitaria, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interna al comparto, così come individuate al successivo art. 7.1, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- b) ad assumere, in via diretta in quanto sottosoglia, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto, così come individuate al successivo art. 7.2, oltre agli oneri ed opere di urbanizzazione dovuti e/o realizzati, di cui al comma a), a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del dpr n. 380/2001 e s.m.i.;
- c) ad assumere a proprio carico gli onorari per l'esecuzione dei collaudi delle opere realizzate di cui ai commi a) e b), i cui incarichi saranno espletati dai tecnici dell'Amministrazione Comunale;
- d) a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione su di esse realizzate, come descritte al successivo art. 7.1, una volta approvato il relativo certificato di collaudo ;
- e) a riconsegnare gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate sulle aree di proprietà comunale, come descritte al successivo art. 7.2, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
- f) ad effettuare, a propria cura e spese tutti i frazionamenti catastali necessari alla cessione delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione e le relative variazioni catastali;
- g) ad eseguire altresì, a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto dell'intervento il Piano di Investigazione Ambientale, ove richiesto, e le eventuali operazioni di bonifica ambientale, di messa in sicurezza idraulica, le indagini per la individuazione di ordigni bellici e alle eventuali conseguenti operazioni di disattivazione, nonché alle eventuali indagini e operazioni relative al vincolo archeologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico" del 27.05.1988 in dipendenza della quale gli stessi Soggetti proponenti firmatari si assumono tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto previsto nella dichiarazione stessa;
- h) a garantire all'Amministrazione Comunale la conformità delle opere di urbanizzazione primaria realizzate in conformità alla progettazione definitiva, che sarà approvata mediante deliberazione della Giunta Comunale

ART. 4 - MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, sotto soglia comunitaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, è effettuata direttamente dal proponente come previsto dall'art.16 comma 2 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

ART. 5 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle singole trasformazioni edilizie previste dal Piano Attuativo sopra identificato sarà subordinato o contestuale al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia.

ART. 6 - SOPRALLUOGHI DEL COMUNE

1. Il Comune si impegna a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta dei Soggetti firmatari, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere.

ART. 7 - DETTAGLIO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia oggetto della presente convenzione dettagliatamente descritte negli elaborati tecnici del progetto preliminare allegato al piano attuativo e relativo computo metrico di massima, consistenti in

1. opere interne al comparto:

- parcheggio pubblico sulla via larga e sul viale del Pino con relativa rete fognante.
- verde pubblico attrezzato comprensivo di arredi, viabilità ciclopeditonale sulla via Larga e viale del Pino
- Gli impianti di illuminazione pubblica sui parcheggi e verde, con relativi alloggi dei contatori di consumo e richieste di allacciamento

- Gli impianti di irrigazione delle opere a verde, con relativi alloggi dei contatori di consumo e richieste di allacciamento.
- Gli impianti e sottoservizi di rete: fognatura , acqua , gas, enel teleriscaldamento qualora sia possibile da parte della Soc. Biogenera la gestione della sottostazione e della rete interna,, telecom etc. dal punto di adduzione a quello di utilizzo

2. opere esterne al comparto:

- sistemazione del marciapiede di via Manara lato destro.
- il rifacimento del manto stradale e della segnaletica di via Manara.
- Il rifacimento del marciapiede di via Battisti.
- Il rifacimento del manto stradale e del marciapiede lato opposto o sx di via del Pino.

ART. 8 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO AI FINI DELLO SCOMPUTO

1. L'importo delle opere di urbanizzazione calcolato in base al prezzario ufficiale del Prontuario Regionale alle opere pubbliche per la Toscana, come provvisoriamente quantificato nel computo metrico estimativo definitivo per le opere esterne al comparto e computo metrico di massima per le opere interne al comparto oltre all'elenco dei costi dei servizi di rete determinati dagli enti preposti allegato 1 al relativo progetto preliminare facente parte del Piano Attuativo approvato ammonta ad euro **254.639,22** , oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.

2. Ai fini dello scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune ai sensi dell'art. 191 della L.R. 10 Novembre 2014, n. 65 e s.m.i., verrà scomputato l'importo risultante dal computo metrico estimativo , allegato al progetto definitivo che sarà presentato dopo la firma della presente Convenzione e prima o contestualmente alla richiesta dei singoli permessi di costruire degli edifici.

3. I Soggetti attuatori sono altresì consapevoli che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo sopra determinato pari ad euro **254.639,22** non avranno diritto ad alcun risarcimento e/o restituzione e/o indennizzo.

Art. 9) MONETIZZAZIONE IN LUOGO DELLA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

In luogo della cessione gratuita delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria di cui al punto 4 delle premesse, i soggetti attuatori si impegnano a monetizzare le suddette aree per un importo complessivo di **€ 240.460,00** (duecentoquarantamilaquattrocentosessanta) derivato dalla mancata cessione di superficie mq 2186 per l'importo di €/mq 110 determinato dall'Amministrazione Comunale. Tale somma è assunta quale acconto fino alla riserva di acquisto da parte dell'amministrazione comunale o suoi aventi causa di 250 mq. circa (duecentocinquanta) di unità immobiliare ad uso commerciale oltre due posti macchina, ad un prezzo finora stabilito a corpo in €/mq. **2.400** (duemilaquattrocento). L'unità immobiliare di cui trattasi da destinarsi ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico dovrà essere completa di tutti gli impianti necessari alla funzione attribuita. Tale riserva dovrà essere esercitata dal Comune entro e non oltre il 31 dicembre 2017 mediante raccomandata AR.

A garanzia di detto adempimento i soggetti attuatori rilasciano in favore del Comune di Calenzano fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa dell'importo pari ad €. 240.460.

ART. 10) MONETIZZAZIONE E CONCESSIONE DI AFFITTO AGEVOLATO O DI ACQUISTO

In ottemperanza delle disposizioni dell'art. 25 delle norme del regolamento urbanistico vigente, i soggetti attuatori destinano il 10% della s.u.l. residenziale ovvero 245 mq. alla sostenibilità sociale, prevedendo mq. 160 di superficie utile abitabile ad alloggi da destinare ad affitto agevolato. Tali alloggi saranno locati per la durata di almeno otto anni, a prezzi inferiori del 20% ai valori medi definiti nei patti territoriali, sottoscritti dal Comune di Calenzano o ai quali ha aderito e destinati a soggetti indicati dal comune, con opzione di acquisto a favore dello stesso, da esercitarsi sulla base dei parametri stabiliti dalla legge regionale per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata , prima della scadenza naturale del contratto di locazione. Il dimensionamento degli alloggi da locare nonché la tipologia di massima dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale. Nel caso che nel periodo previsto , ovvero otto anni, l'amministrazione non dia seguito all'opzione di acquisto, il contratto di acquisto agevolato dovrà essere prorogato per ulteriore otto anni.

Mentre per la restante superficie di mq. 85 i soggetti attuari optano per la monetizzazione dello stesso. Tale contributo viene monetizzato in **€ 69.115,2** (mq. 85 X €.8,47/2 X 192 mesi di affitto).

Tale importo verrà corrisposto in unica soluzione alla firma della presente Convenzione.

Art. 11) - CONTRIBUTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DEL TORRENTE CHIOSINA

I soggetti attuatori si obbligano, per se ed i propri aventi causa, a corrispondere al comune di Calenzano la somma di **€ 24.778,76** (ventiquattromilasettecentosettantotto,settantasei) quale contributo per la sicurezza idraulica del torrente Chiosina (ricalibratura e realizzazione della cassa di laminazione C2), così come stabilito con deliberazione della G.M. N° 152 del 01.08.2000, da corrispondere al rilascio del permesso a costruire per le urbanizzazioni. A garanzia di detto adempimento i soggetti attuatori dovranno rilasciare in favore del Comune di Calenzano fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa dell'importo pari ad € 24.778,76 secondo la tabella di cui a seguito:

UMI A resid. Mq 228,02 x € 8,26 = € 1883,44

UMI B resid. Mq 190,89 x € 8,26 = € 1576,75

UMI C resid. Mq 299,76 x € 8,26 = € 2476,02

UMI D resid. Mq 278,16 x € 8,26 = € 2297,60

UMI E resid. Mq 302,60 x € 8,26 = € 2499,47

UMI F resid. Mq 190,89 x € 8,26 = € 1576,75

UMI G resid. Mq 302,60 x € 8,26 = € 2499,47

UMI H resid. Mq 239,54 x € 8,26 = € 1978,60

UMI I resid. Mq 270,82 x € 8,26 = € 2236,97

comm.mq 364,62 x € 8,26= € 3011,76

UMI L resid. Mq 146,62 x € 8,26 = € 1211,08

comm.mq 185,63 x € 8,26= € 1533,30

TOTALE mq 2999,85 € 24.778,76

ART. 12 – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sulla base di specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo.
2. La determinazione del valore delle opere di urbanizzazione da scomputare dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria è riferita alle opere interne al comparto edilizio 4c (art. 7.1) ed alle opere esterne allo stesso comparto 4c di cui all'art. 7.2
3. I Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare le opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7.1 e 7.2, entro il termine di un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire e ad ultimarle nel termine di tre anni decorrente dall'inizio dei lavori. In ogni caso tali opere dovranno essere ultimate e collaudate in contestualità temporale della richiesta di abitabilità delle unità minime di intervento private.
4. Il termine di ultimazione dei lavori potrà essere prorogato ai sensi dell'art. 133 comma 3 della L.R. 10 novembre 2014 n.65 e s.m.i.
5. L'agibilità/abitabilità degli edifici previsti dal Piano attuativo potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e sottoposte a collaudo le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 7. 1 e 7.2
6. I Soggetti firmatari si impegnano a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di stipula dell'atto di cessione gratuita stesse all'Amministrazione.
7. La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al/i collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

ART. 13 - INOSSERVANZA DEL TERMINE DI INIZIO LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7.1 e 7.2, non vengano iniziati nel termine di cui all'Art. 12, comma 3, per ragioni diverse da provate cause di forza maggiore, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di sospendere l'efficacia di tutti i permessi di costruire relativi alle singole trasformazioni del compendio immobiliare.

2. La sospensione disposta ai sensi del comma 1 cessa solo con l'effettivo inizio dei lavori assentiti dal nuovo permesso di costruire che i Soggetti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo dovranno richiedere entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla scadenza del termine di inizio lavori.

3. Se entro 45 (quarantacinque) giorni dalla inutile decorrenza del termine di inizio lavori, i Soggetti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, non presentano una nuova domanda di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7.1 e 7.2, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'annullamento d'ufficio di tutti i permessi di costruire relativi alle singole trasformazioni del compendio immobiliare.

4. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, l'inosservanza del termine di inizio lavori di cui all'Art. 12, comma 3 obbliga, in ogni caso, i Soggetti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere all'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, una somma pari al 5% del valore delle opere di urbanizzazione a scomputo, quale risulta dal computo metrico estimativo di massima allegato, approvato con delibera di Giunta Comunale/consiglio n... del xx/xx/xxxx e n. ... del xx/xx/xxxx che dovrà essere versata entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della richiesta scritta del Comune, fatto comunque salvo il diritto dello stesso al risarcimento del maggior danno.

ART. 14 - INOSSERVANZA DEL TERMINE DI FINE LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora i lavori non vengano ultimati nel termine di cui all'Art. 12, commi 3 e 4 l'Amministrazione Comunale ha innanzitutto la facoltà di sospendere il rilascio e/o l'efficacia di tutti i permessi di costruire relativi alle singole trasformazioni edilizie.

ART. 15 – PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE A VERDE

1. Al fine di garantire il perfetto attecchimento e sviluppo delle specie arboree ed arbustive messe a dimora i Soggetti firmatari si impegnano a curare la manutenzione del verde pubblico realizzato per la durata minima di 1 (un) anno dalla data di ultimazione delle opere a verde (risultante da apposito verbale) e comunque fino all'esecuzione del relativo collaudo.

2. Il verde realizzato dovrà essere collaudato nel periodo "Ottobre-Febbraio", successivo alla data di ultimazione dei lavori inerenti tutte le zone a verde pubblico.

3. Il collaudo verrà eseguito da un Dottore agronomo, nominato dal Comune, il quale dovrà accertare la regolare esecuzione dell'impianto e l'ottimo stato vegetativo delle piante.

4. Nel caso il collaudo avesse esito negativo sarà assegnato su indicazione del citato agronomo un congruo termine di tempo, non superiore a 60 giorni, per attuare le necessarie modifiche e/o reimpiantare le essenze da sostituire. L'onere economico di tali modifiche farà carico ai Soggetti firmatari.

ART. 16 – SCOMPUTO O CONGUAGLIO DEL CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. L'importo delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta, individuato ai sensi del/i precedenti Art. 7.1 e 7.2 e Art. 8, sarà scomputato, in conformità a quanto previsto con la deliberazione G.C, -----e successive modifiche ed integrazioni, dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria spettanti al Comune ai sensi dell'art. 191 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.

2. Ai fini del suddetto scomputo, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione spettanti al Comune ai sensi dell'art. 191 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., sarà determinato, secondo gli importi tabellari vigenti alla data della stipula della presente convenzione, sulla base della potenzialità edificatoria di cui è prevista l'utilizzazione nel Piano Attuativo approvato ed all'attualità viene calcolato come a seguito:

2.1 Oneri di urbanizzazione primaria:

UMI A residenziale = € 12.826,12

UMI B residenziale = € 10.737,56

UMI C residenziale = € 16.861,50

UMI D residenziale = € 15.646,50

UMI E residenziale = € 17.021,25

UMI F residenziale = € 10.737,56

UMI G residenziale = € 17.021,25

UMI H residenziale = € 13.474,12		
UMI I residenziale = € 15.233,62	comm. € 34.364,48	
UMI L residenziale = € 8.247,37	comm. € 17.509,41	
TOTALE € 137.806,73	€ 51.873,89	€ 189.689,62

2.2. Qualora in esito allo scomputo effettuato ai sensi dei precedenti commi, residuino differenze attive a favore del Comune, esse dovranno essere corrisposte, a conguaglio, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta. L'integrale versamento delle somme dovute a conguaglio sugli oneri di urbanizzazione è, quindi, condizione necessaria per il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta.

2.3. L'eventuale eccedenza dell'importo delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta, così come indicato al comma 1, rispetto all'importo degli oneri di urbanizzazione determinato ai sensi del comma 2, non dà luogo a rimborso.

3. L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, stimati provvisoriamente in **€ 424.335,30** come risulta dalla tabella dei singoli lotti edificatori di cui a seguito. Detto oneri verranno corrisposti per singolo lotto od unità minima di intervento edificatorio al momento del ritiro del relativo permesso a costruire, con le eventuali rateizzazioni a norma di legge al momento vigente.

3.1. Oneri di urbanizzazione secondaria:

UMI A residenziale = € 37.082,89		
UMI B residenziale = € 31.044,44		
UMI C residenziale = € 48.748,86		
UMI D residenziale = € 45.237,16		
UMI E residenziale = € 49.211,88		
UMI F residenziale = € 31.044,44		
UMI G residenziale = € 49.211,83		
UMI H residenziale = € 38.956,39		
UMI I residenziale = € 44.043,45	comm. € 17.163,11	
UMI L residenziale = € 23.844,81	comm. € 8.744,96	
TOTALE € 398.427,20	€ 25.908,07	€ 424.335,30

4. Contributo sul costo di costruzione

4.1 All'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti edificatori previsti dal piano attuativo, i Soggetti firmatari e aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno altresì corrispondere, ove dovuto, il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 181 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., calcolato secondo la disciplina vigente al momento.

ART. 17 – GARANZIA DI ESATTA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Soggetti attuatori, quale garanzia finanziaria per l'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione in merito alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, si impegnano a costituire prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 con società di Assicurazione di primaria importanza, o fideiussione bancaria, da rinnovarsi tacitamente di anno in anno, la quale, autonoma ed indipendente dalla vicende relative all'esistenza, alla validità ed all'efficacia del presente atto, obbliga il fideiussore ad eseguire il pagamento oggetto della stessa senza la previa escussione del debitore principale, a prima e semplice richiesta del Comune di Calenzano, senza possibilità per il fideiussore stesso di sollevare eccezioni di sorta. La predetta fideiussione bancaria /polizza fideiussoria resterà vincolata in favore del Comune di Calenzano fino all'approvazione del certificato di positivo esito del collaudo di cui all'Art. 20, e conseguente cessione gratuita delle opere.

L'importo complessivo di tale garanzia pari a €, corrispondente al/ai computo/i metrico/i estimativi di massima, ad essa allegato/i sotto la/e lettera/e "...", maggiorato del 20% a titolo cautelativo.

2 La fideiussione/polizza fideiussoria suddetta, sarà svincolata dal Comune, su richiesta dei Soggetti firmatari, entro 60 giorni dalla data del definitivo passaggio di proprietà di cui al successivo articolo 17, comma 5.

3. Tutte le garanzie fidejussorie riportate nel presente atto dovranno essere prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con l'esclusione dell'applicazione, nel caso di specie, dell'art. 1944 secondo comma del codice civile. Le fidejussioni di cui è questione saranno pertanto operative e soggette ad escussione, a semplice richiesta del Comune.

ART. 18 - CANTIERIZZAZIONE

1. I Soggetti firmatari dovranno produrre, prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti nella fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti.

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

3. Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" finalizzati alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente ai rischi di inquinamento di cui sopra.

4. In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno comunque garantire il rispetto delle normative vigenti in materia ambientale.

ART. 19 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Il rilascio da parte del Comune di varianti al permesso di costruire relativo alle Opere di urbanizzazione che comunque potranno concernere solo ed esclusivamente modifiche esecutive di dettaglio e non dovranno incidere sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione.

ART. 20 – COLLAUDO, CESSIONE E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo da parte del Comune;

2. I compiti del collaudatore consistono in:

- 1) verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori;
- 2) verifiche in corso d'opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettro-meccaniche.

3. I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

4. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei 3 (tre) mesi successivi all'ultimazione dei lavori. I collaudi delle opere elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro 2 (due) mesi dalla realizzazione delle stesse. I realizzatori delle opere sono pertanto tenuti, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a consegnare in copia all'Amministrazione Comunale tutta la documentazione necessaria per il collaudo.

5. Entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, le opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7, comma 1 e comma 2 con le relative aree sopra identificate, ad esclusione di quelle già in possesso dell'Amministrazione comunale, saranno formalmente trasferite all'Amministrazione Comunale e da questa prese definitivamente in carico, a mezzo di atto di cessione gratuita che i Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a stipulare, previa presentazione da parte degli stessi dei certificati catastali occorrenti. Il soggetto attuatore si impegna pertanto a propria cura e spese al frazionamento e accatastamento delle aree da cedere suddivise per tipologia di destinazione. Per le aree con destinazione stradale dovrà essere eseguita la necessaria variazione catastale.

6. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'emissione ed approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per eventuali lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per gli eventuali singoli lotti funzionali e funzionanti. Ferma restando la responsabilità dei Soggetti firmatari per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

7. Con il definitivo passaggio di proprietà, viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse.

ART. 21 – ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i Soggetti firmatari e sono integralmente assunti anche da qualsiasi altro eventuale loro avente causa.
2. I Soggetti attuatori si impegnano altresì ad inserire negli eventuali atti di trasferimento di aree a seguito dell'attuazione del Piano Attuativo, specifiche clausole mediante le quali l'avente causa assume nei confronti della Amministrazione Comunale tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Amministrazione stessa copia delle relative note di trascrizione.
3. I Soggetti firmatari restano comunque obbligati, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, in solido con ogni successivo avente causa a qualunque titolo, all'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione.

ART. 22 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Ogni controversia relativa alla esistenza e/o validità e/o efficacia e/o interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione sarà definita dal Foro competente di Prato, in osservanza delle norme vigenti in tema di riparto di giurisdizione.

ART. 23- TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE E RINUNZIA ALLA IPOTECA LEGALE

1. Le parti autorizzano la trascrizione della presente convenzione, a cura dei Soggetti firmatari, nei pubblici registri immobiliari di Firenze, con piena rinunzia alla ipoteca legale, e con esonero di chiunque da ogni responsabilità o ingerenza al riguardo.

ART. 24 – SPESE DI STIPULAZIONE, REGISTRAZIONE e TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico ai Soggetti firmatari, che se le assumono oneri anche notarili per la cessione gratuita delle aree e delle opere ai sensi degli artt. 16 [e dell'art. 17]

ART. 25 – DURATA DELLA CONVENZIONE

1. L'efficacia della presente convenzione si estingue allo scadere del termine di 10(dieci) anni decorrente dalla data di approvazione del piano attuativo ovvero fino al **22 aprile 2025**.