

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALLA RICONVERSIONE INDUSTRIALE DELL'EX FORNACE PLP INDUSTRIA LATERIZI - UBICATO IN LOC. SAN MATTEO - Via NICCOLI 380 - CASTELFIORENTINO - FIRENZE

L'anno duemila...., il giorno del mese in Castelfiorentino, nella casa comunale; innanzi a me dott. Iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Castelfiorentino, senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i Comparenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, sono comparsi i Signori:

-Il/La Sig., il quale interviene non in proprio ma in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Castelfiorentino, con sede in Piazza del Popolo 1 - codice fiscale xxxxxxxxx, che egli pro-tempore legalmente rappresenta nella sua qualità di xxxxxxxx del Comune di Castelfiorentino, a quanto in oggetto autorizzato con atto n. xx in data xxxxx esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica viene allegata al presente atto.

- in persona del Presidente del C.D.A. Sig. avanti indicata come "Soggetto Attuatore".

**I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo
DICHIARANO E PREMETTONO**

- * **in data 14/06/2011, PG. 13156 PUBLIAMBIENTE SPA** - via Garigliano 1, Empoli, in seguito denominato "Soggetto Attuatore", presentava un'istanza di approvazione di un Piano di Recupero relativo alla riconversione industriale dell'ex Fornace PLP industria Laterizi ubicato in via Niccoli 380, Località san Matteo - Castelfiorentino Firenze, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, allegando i grafici progettuali redatti da Studio Associato C & P srl - viale Leonardo da Vinci n. 143 - 20090 Trezzano sul Naviglio - Milano;
- * **che le aree poste all'interno** del comparto oggetto d'intervento sono precisamente individuate dalle seguenti particelle: Foglio 4, Particelle 31, 35, 38, 45, 46, 49, 55, 59, 126, 131, 134; Foglio 9, Particelle 1, 4, 10, 11, 90, 118, 457, 459, 461 e ricadono nel Sistema ambientale paesaggistico del territorio aperto, nella scheda normativa "Attività produttiva 5 - Settore 2" della Carta E del Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi della quale è presentato il PDR in oggetto;
- * **che il Soggetto Attuatore come prima identificato** dà atto che l'intera superficie occupata dal Piano di Recupero è di sua proprietà;
- * **che PUBLIAMBIENTE SPA**, con l'istanza prima citata, ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni mediante un Piano di Recupero che prevede la ristrutturazione urbanistica dell'ex Fornace PLP industria Laterizi, con la realizzazione di un nuovo stabilimento industriale destinato all'attività di molinatura e panificazione di prodotti da forno;
- * **che l'Amministrazione Comunale** ha ritenuto di promuovere l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico relative all'area in oggetto con il Piano di Recupero proposto dai proprietari, che comporta, per poterne attuare le previsioni, una contestuale variante al RU ai sensi dell'art. 65, comma 4 della LR 1/05 e che seguirà il procedimento dell'art. 17 della stessa legge;
- * **che il Piano di Recupero**, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, pubblicata sul BURT n. _____ del _____ ed è costituito dai seguenti elaborati:

1. Tavola 1 - Inquadramento territoriale con identificazione area d'intervento
2. Tavola 2 - Sovrapposizione "Carta E" variante al RU con limiti di proprietà e mappali catastali
3. Tavola 3 - Sovrapposizione foto aerea con ipotesi nuova perimetrazione
4. Tavola 4 - Sovrapposizione "Carta E" variante al RU con impronta nuovo fabbricato
5. Tavola 5 - Rilievo topografico area d'intervento
6. Tavola 6 - Sezioni terreno area d'intervento
7. Tavola 7 - Planimetria Generale Settore 2 stato di fatto

8. Tavola 8 – Planimetria Generale Settore 2 a destinazione industriale rilievo fotografico dello stato dei luoghi
 9. Tavola 9 – Planivolumetrico di progetto con calcoli di verifica degli indici di piano
 10. Tavola 10 – Planimetria Generale di progetto Settore 2 a destinazione industriale
 11. Tavola 11 – Modellazione 3D intervento e foto inserimento
 12. Tavola 12 – Dettaglio progetto di ripristino zone di escavazione area CE/3a
 13. Tavola 13 – Impianto produttivo di panificazione e molitura progetto pianta piano terra
 14. Tavola 14 – Impianto produttivo di panificazione e molitura progetto pianta piani secondo e terra
 15. Tavola 15 – Impianto produttivo di panificazione e molitura progetto pianta copertura con predisposizione impianto fotovoltaico
 16. Tavola 16 – Impianto produttivo di panificazione e molitura progetto prospetti
 17. Tavola 17 – Impianto produttivo di panificazione e molitura progetto sezioni tipo
 18. Tavola 18 – Schema di smaltimento acque nere progetto planimetria generale e dettagli
 19. Tavola 19 – Schema di smaltimento acque meteoriche progetto planimetria generale e dettagli
 20. Tavola 20 – Potenziamento viabilità su strada statale 429 della Valdelsa
 21. Elaborato 21 – Relazione tecnica generale
 22. Elaborato 22 – Stato di avanzamento del piano di caratterizzazione
 23. Elaborato 23 – Indagini geologico tecniche
- Allegato "G" – Schema di convenzione urbanistica

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed allegati

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

Art. 2 - Modalità attuative del Piano di Recupero

La ristrutturazione urbanistica dell'area della ex Fornace PLP descritta in premessa avverrà tramite **permesso di costruire**, da redigersi in conformità al Piano di recupero di cui al presente atto, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

Art. 3 - Opere di urbanizzazione interne al Piano di Recupero

1. **Il Soggetto Attuatore si obbliga** per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal Piano di Recupero, nel rispetto di tutta la legislazione e normativa tecnica vigente od eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere consistono in:
 - realizzazione di un parcheggio pubblico sul lato adiacente al nuovo stabilimento sul tratto di via Niccoli posto tra la ex Fornace San Matteo e la ex Fornace PLP e il lato sx del complesso produttivo (individuato nella tav. 09 e identificato da porzione della p.lla xx, F. 9 del NCEU di Castelfiorentino) per circa 1.420,00 mq e circa 44 posti auto (settore B) e per circa mq 671 e circa 28 posti auto (settore C), compreso reti dei sottoservizi e relativo impianto di pubblica illuminazione;
 - realizzazione di un parcheggio pubblico di forma trapezoidale sul lato dx della strada prima citata (individuato nella tav. 09 e identificato da porzione della p.lla xx, F. 9 del NCEU di

Castelfiorentino) per circa 1.627,00 mq e circa 35 posti auto (settore A), compreso reti dei sottoservizi e relativo impianto di pubblica illuminazione;

- integrazione, potenziamento e modifica dei servizi a rete e manutenzione di tratti di strade e marciapiedi esistenti, nel caso in cui, durante i lavori, si rendessero necessari.

b) **cedere al Comune di Castelfiorentino** le opere di urbanizzazione e le relative aree descritte al punto precedente, previo eventuale tipo di frazionamento catastale, da predisporre a cura del Soggetto Attuatore e senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui all'art. 12, che dovrà avvenire mediante stipula di atto pubblico, le cui spese faranno integralmente carico del Soggetto Attuatore, il quale dovrà garantire la libertà del terreno da altri diritti reali e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare il Comune in casi di evizione o molestia a norma di legge;

c) **introdurre alle opere stesse** quelle modifiche di carattere non sostanziale ed integrazioni che i Servizi competenti del Comune reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il Soggetto Attuatore acquisti il diritto ad alcun ulteriore rimborso o scomputo. Ove comunque comportino un aggravio dei tempi di esecuzione delle opere, di ciò si terrà conto, se del caso, in sede di proroga dei termini di validità del Piano e/o del permesso di costruire rilasciato.

2. **La cessione delle aree, la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione** e i contributi da versare al Comune, di cui all'art. 12, sono assorbenti di quanto previsto all'art. 28 della L. 05/08/1978 n. 457 e dell'art. 73 della L.R. 1/05.

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. **Le opere di urbanizzazione primaria** elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire. La realizzazione ed il completamento delle stesse dovrà avvenire nei 10 (dieci) anni decorrenti dalla pubblicazione sul BURT della Delibera di Approvazione del Piano di Recupero di cui al presente atto, e comunque entro il
2. **Il Permesso di costruire** dovrà contenere il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ai sensi del Codice dei Contratti e s.m.i.
3. **Il progetto dovrà** altresì contenere una perizia estimativa, valida ai fini dello scomputo, che dovrà essere convalidata dal Servizio Lavori Pubblici, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 120 della LR 1/05.
4. **Lo scomputo del costo delle opere** elencate e descritte al precedente art. 3, sarà operato fino ad esaurimento degli oneri relativi alla quota di urbanizzazione primaria, salvo l'obbligo per il Soggetto Attuatore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui l'ammontare dello scomputo sia inferiore alla quota dovuta per il contributo degli oneri di urbanizzazione primaria. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi e d'imposte, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scomputo.

Art. 5 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. **La realizzazione delle opere di urbanizzazione** di cui al precedente art. 3, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge 457/78, nell'art. 16 del DPR 380/01 e gli art. 73 e 127 della LR 1/05. Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione alla realizzazione delle opere non vi è alcun nesso di corrispettività.
2. **Le opere dovranno** essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.
3. **L'esecuzione delle opere** a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo. Periodi più lunghi per l'ultimazione dei lavori potranno essere concessi esclusivamente ai sensi dell'art. 77, comma 3 della LR 1/05.
4. **Nel corso dei lavori** il Comune potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti settori.

5. **L'efficienza, la manutenzione e la pulizia** delle opere realizzate è a completo carico del Soggetto Attuatore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del Soggetto Attuatore la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.
6. **Il Soggetto Attuatore si obbliga inoltre a:**
 - **apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni** che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il Soggetto Attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
 - **assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori** che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

Art. 6 – Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione

1. **Le eventuali varianti in corso d'opera** alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono automatico aggiornamento della presente Convenzione.
2. **Laddove la variante** non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la presente Convenzione. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente Convenzione, nell'ambito della necessaria variante al titolo abilitativo.

Art. 7 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

1. **Il Soggetto Attuatore si impegna a:**
 - **far eseguire a proprie spese** il collaudo tecnico-amministrativo, da parte di un soggetto indicato dall'Amministrazione comunale o a fornire, se del caso, Certificato di regolare esecuzione;
 - **eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida**, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Servizio Lavori Pubblici senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 10;
2. **La convalida del collaudo** o del Certificato di regolare esecuzione, dovrà essere effettuata dal Servizio Lavori Pubblici. Il Soggetto Attuatore dovrà allegare il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti; delle opere elettriche ed elettromeccaniche; i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al Comune e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e disciplinari vigenti in materia.
3. **Il Comune si riserva la facoltà** di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per 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 singoli lotti funzionali e funzionanti. Ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.
4. **Il Comune si riserva la facoltà** infine di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando Esso non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni.

Art. 8 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

1. **Le aree destinate alle infrastrutture** e alle urbanizzazioni e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte nel precedente articolo 3, risultanti da idoneo tipo di

- frazionamento, da redigere preventivamente a cura del Soggetto Attuatore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 3, anche se il costo di realizzazione delle stesse, dovesse eventualmente superare, oltre i limiti previsti dall'art. 1538 del codice civile, quello preventivamente determinato in fase di scomputo.
2. **La cessione avverrà mediante atto notarile** da stipulare successivamente all'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici, ed entro il termine procedurale di 300 giorni da tale espletamento. Le spese complessive restano interamente a carico del Soggetto Attuatore.
 3. **Resta salva la facoltà del Comune** di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree.
 4. **Le cessioni saranno** fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del Comune e per gli appezzamenti destinati ad opere di urbanizzazione secondaria, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.
 5. **Al momento della cessione** il Soggetto Attuatore dovrà garantire la libertà del beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.
 6. **Con il definitivo passaggio di proprietà** è trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Resta ferma la garanzia decennale sull'esecuzione di cui all'art. 1669 c.c.

Art. 9 - Garanzie finanziarie

1. **A garanzia della completa esecuzione** a perfetta regola d'arte e cessione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi, il Soggetto Attuatore contestualmente al rilascio/efficacia dei titoli edilizi, dovrà produrre in favore del Comune cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione, corrispondente all'importo della perizia estimativa delle opere di urbanizzazione redatta ai fini dello scomputo, convalidata dal Servizio Lavori Pubblici, e moltiplicato per il coefficiente 1,3 (uno virgola tre). Tale garanzia dovrà espressamente essere prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di acquisizione delle relative aree.
2. **La garanzia fidejussoria** dovrà possedere i seguenti requisiti:
 - a. emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 285/93;
 - b. espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di acquisizione delle relative aree;
 - c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc;
 - d. riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 cc) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 cc;
 - e. essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune.
3. **La garanzia finanziaria** sarà svincolata su richiesta del Soggetto Attuatore dopo che l'Amministrazione Comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte e ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente Convenzione. La parziale esecuzione delle opere non dà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Soggetto Attuatore, il Comune di Castelfiorentino lo ritenesse possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento degli obblighi tutti assunti dai Proponenti o aventi causa. Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dal Servizio Lavori Pubblici, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, i soggetti attuatori autorizzano fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione Comunale stessa della rivalsa sul Soggetto Attuatore.

Art. 10 – Opere di urbanizzazione esterne al PDR al fine di migliorare la mobilità e l'accessibilità nel comprensorio dell'intervento

1. **Per il miglioramento della mobilità** nel comprensorio circostante e l'accessibilità dell'intera area, il Soggetto Attuatore si obbliga all'esecuzione di tutte le opere a ciò necessarie. Le opere consistono in:

- a. **potenziamento dell'attuale via Niccoli** dallo svincolo sulla SRT 429 alla deviazione a dx verso la Chiesa di San Matteo, mediante raddoppio della sede stradale verso la scarpata, mantenendo l'attuale filare di cipressi che, opportunamente sistemato e corredato di un percorso pedonale, avrà la funzione di spartitraffico;
- b. **nuovo svincolo sulla SRT 429** adeguatamente dimensionato sulla nuova infrastruttura;
- c. **sistemazione/adequamento del tratto** di strada dalla deviazione prima citata fino al confine ove insiste il PDR e realizzazione di porzione del parcheggio pubblico indicato nella Tav. n. 9;
- d. **le opere descritte dovranno essere complete** e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale, oltre alla messa a dimora di nuovi alberi e arbusti se necessario.

2. **A tal fine il Soggetto Attuatore si impegna a:**

- a. **fornire** al Comune di Castelfiorentino, al momento della presentazione del primo permesso di costruire, il progetto preliminare delle opere descritte al comma 1), già schematicamente illustrate alla tav. n. 20 del PDR, redatto in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. e dal D.P.R. 05.10.2010 n. 207, che l'Amministrazione comunale provvederà ad approvare nei modi stabiliti dalle norme in materia;
- b. **fornire** al Comune di Castelfiorentino, entro 30 giorni a decorrere dall'approvazione del progetto preliminare, il progetto definitivo, redatto in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. e dal D.P.R. 05.10.2010 n. 207, che l'Amministrazione comunale provvederà ad approvare nei modi stabiliti dalle norme in materia;
- c. **fornire** al Comune di Castelfiorentino, entro 30 giorni a decorrere dall'approvazione del progetto definitivo, il progetto esecutivo, redatto in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 e s.m.i. e dal D.P.R. 05.10.2010 n. 207, che l'Amministrazione comunale provvederà ad approvare nei modi stabiliti dalle norme in materia;
- d. **cedere** a titolo gratuito le aree interessate dalla nuova infrastruttura oltre a conferire titolo su tali aree per la realizzazione della stessa, prima del definitivo passaggio della proprietà dal Soggetto Attuatore al Comune;
- e. **fornire** al Comune le indagini geologiche a supporto della realizzazione della strada e quant'altro necessario per le relative autorizzazioni da parte di altri enti compresa anche l'autorizzazione paesaggistica.

2. **Il Soggetto Attuatore si impegna a versare** al Comune l'intero importo necessario all'esecuzione delle opere di cui sopra, così come determinate in sede di redazione del progetto preliminare e a scomputo della quota di oneri di urbanizzazione primaria. L'importo dovrà essere versato al momento del ritiro del primo titolo abilitativo, senza possibilità di rateizzazione. Nel caso in cui il costo delle opere di cui al comma 1) risultante dal progetto esecutivo e/o dal consuntivo dei lavori ad opera ultimata, superi la quota stabilita dal progetto preliminare, il Soggetto Attuatore si impegna a versare la differenza tra il costo effettivo dell'opera pubblica e tale quota. In quest'ultimo caso la differenza dell'importo sarà versata entro 30 giorni dalla data del collaudo finale dell'opera pubblica.

3. **Il Soggetto Attuatore si impegna infine a produrre** in favore del Comune cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione, corrispondente al 50% dell'importo risultante dal progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale. Tale garanzia dovrà espressamente essere prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere descritte al comma 1. I requisiti della garanzia fidejussoria saranno quelli elencati all'art 9 comma 2 della presente convenzione e prodotto al momento del ritiro del primo permesso di costruire.

4. **Il progettista/i incaricato/i dal Soggetto Attuatore ad eseguire** la progettazione delle opere di cui sopra dovrà/dovranno essere munito/i, ai sensi dell'art. 111 del Codice dei Contratti D.Lgs. 12.06.2006 n. 163, a far data dall'approvazione del progetto esecutivo, di una polizza di responsabilità civile professionale per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di propria competenza, per tutta la durata dei lavori e sino alla data di convalida del collaudo da parte del Servizio Lavori Pubblici. La polizza del progettista o dei progettisti deve

coprire, oltre alle nuove spese di progettazione, anche i maggiori costi che la stazione appaltante deve sopportare per le varianti di cui all'articolo 132, comma 1, lettera e), resesi necessarie in corso di esecuzione. La garanzia è prestata per un massimale non inferiore al 10 per cento dell'importo dei lavori progettati, con il limite di 1 milione di euro, per lavori di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), IVA esclusa, e per un massimale non inferiore al 20 per cento dell'importo dei lavori progettati, con il limite di 2 milioni e 500 mila euro, per lavori di importo pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), IVA esclusa.

Art. 11 - Obbligazioni specifiche in relazione all'intervento

1. **Il Soggetto Attuatore del Piano di Recupero** si obbliga per sé, e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a:
 - a. **Realizzare a propria cura e spese** la sistemazione ambientale dell'ex area di cava e del laghetto. Sistemazione della stessa ad attività ludico-ricreative finalizzata alla fruizione pubblica degli spazi aperti. Parimenti dovrà essere realizzato un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio pubblico posto al termine del tratto rettilineo di via Niccoli e l'ex area di cava, interno al lotto edificabile. Il Soggetto Attuatore si impegna a stipulare successivo atto con il Comune al fine di concordare tempi e modi d'uso dell'area, senza che ciò impegni finanziariamente il comune stesso. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ex area di cava e del percorso pedonale benché sarà a carico del Soggetto Attuatore;
 - b. **Rispettare** il programma complessivo del Piano di Caratterizzazione dell'area così come approvato dagli enti competenti in materia, di cui alla relazione "Stato di avanzamento del Piano di caratterizzazione a giugno 2011". L'esecuzione delle opere di bonifica del sito anche se effettuate mediante stralci successivi sono pregiudiziali al rilascio dei titoli abilitativi; pertanto ogni porzione o stralcio stabilito dalla relazione prima citata dovrà essere accompagnato da certificato di avvenuta bonifica rilasciato dall'ente competente.
2. **In riferimento alle quantità di standard da realizzare** il Soggetto Attuatore si impegna a versare al comune il corrispettivo del costo di acquisizione delle aree calcolato come differenza tra le superfici previste all'art. 3 della presente convenzione e le quantità richieste all'art. 5, punto 1 del DM 1444/1968. Tale quota, intesa quale monetizzazione degli standard si intende in aggiunta al contributo di costruzione di cui all'art. 119 della LR 1/05. La quota risultante dovrà essere versata al momento del ritiro del primo titolo abilitativo, senza possibilità di rateizzazione. Il costo a mq delle aree verrà stabilito con apposito atto dal comune. L'area da monetizzare da parte del Soggetto Attuatore ammonta circa a **mq 3.652,00** (la misura definitiva sarà stabilita all'interno degli elaborati del permesso di costruire).
3. **In riferimento alla variante urbanistica** necessaria a dare attuazione alle previsioni del piano di recupero di cui alla presente convenzione il Soggetto Attuatore si impegna a versare al comune una quota stabilita secondo gli atti dell'ente, quale ristoro per la redazione degli elaborati di variante, con esclusione degli atti amministrativi. La quota è stabilita in Euro 10.500 e dovrà essere versata al momento del ritiro del primo titolo abilitativo, senza possibilità di rateizzazione.
4. **Il Soggetto Attuatore si obbliga** a costituire servitù di scarico delle acque meteoriche provenienti dai parcheggi e dalle strade pubbliche che dovranno essere condottate fino al recapito finale costituito dal lago esistente e si impegna inoltre all'esecuzione di tutti gli interventi necessari atti a garantire il corretto deflusso delle acque a propria cura e spese ivi compresi interventi di manutenzione straordinaria (sostituzione di tubazioni, condotte, pozzetti ecc).

Art. 12 – Contributo di costruzione

1. **Il Soggetto Attuatore si impegna a versare** al Comune all'atto del rilascio dei permessi di costruire, e determinati secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire, con le modalità ed i tempi da essa previsti:
 - il contributo di cui all'art. 120 della LR 1/05 afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - il contributo di cui all'art. 121 della LR 1/05 commisurato al costo di costruzione, se dovuto;
2. **I contributi relativi agli oneri** di urbanizzazione primaria da versare al Comune per la realizzazione degli edifici potranno essere in parte scomputati in relazione alle opere di urbanizzazione primaria in esecuzione diretta che il

Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, secondo l'art. 3 della presente convenzione e alle somme versate dal soggetto attuatore in riferimento alle opere di cui all'art. 10 della presente convenzione.

Art. 13 - Edificazione lotti con funzioni private

1. La nuova edificazione dell'impianto industriale e la realizzazione delle opere di urbanizzazione può avvenire mediante richiesta anche di un unico permesso di costruire, che dovrà essere completo di tutti gli elaborati previsti dal comune e dalla presente Convenzione, salvo altre integrazioni che si rendessero di volta in volta necessarie.
2. Il permesso di costruire dovrà inoltre essere completo dei seguenti documenti ed elaborati:
 - Parere USL (commissione NIP);
 - nulla osta Vigili del Fuoco;
 - Valutazione impatto acustico.
3. L'attestazione di agibilità/abitabilità degli edifici dovrà essere completa di:
 - Autorizzazione allo scarico fuori fognatura;
 - Autorizzazione all'emissioni in atmosfera;
 - Avvenuta ultimazione e collaudo o rilascio di certificato di regolare esecuzione, delle opere di cui al precedente art. 3.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al rispetto del Piano di caratterizzazione dell'area così come approvato dagli enti competenti in materia. Il rilascio permesso di costruire è subordinato all'esistenza sull'area interessata, del certificato di avvenuta bonifica.
5. Il progetto edilizio dovrà conformarsi al Piano di Recupero riguardo ai valori urbanistici, potendo discostarsene per necessità tecniche di adeguamento funzionale od esecutivo.
6. L'efficacia della richiesta di permesso di costruire è comunque subordinata all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero Piano e secondo quanto specificato al precedente Art. 3.
7. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.
8. Al momento della richiesta di agibilità/abitabilità dei fabbricati dovranno essere terminate le opere urbanizzative di cui all'art. 3 della presente convenzione e richiesto al Servizio competente la convalida del collaudo delle opere stesse.

Art. 14 - Sanzioni per inadempienze

Fatto salvo quanto previsto per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, nel caso di inosservanza delle procedure di cui al Codice dei Contratti l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dal Codice medesimo nei limiti previsti dalle norme vigenti.

Art. 15 - Imprese costruttrici

1. I Promotori si impegnano a rispettare nell'attuazione del Piano Di Recupero, le procedure previste dal Codice dei Contratti Pubblici per quanto richiesto dalle norme vigenti.
2. Per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare e fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori.
3. L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Soggetto Attuatore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

Art. 16 - Variazione disciplina urbanistica

Entro il termine di validità del Piano Di Recupero oggetto della presente Convenzione, il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio interessato dallo stesso Piano ove intervenissero particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Art. 17 - Variazione disciplina del Codice dei Contratti

Nel caso in cui il DL 70/2011 decada si intende automaticamente modificata, per le parti relative, la presente convenzione e quindi la stessa si intende adeguata ai nuovi dispositivi di legge.

Art. 18 - Trascrizione della Convenzione

I Promotori dichiarano e riconoscono di aver stipulato la presente Convenzione per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegnano, se del caso, a trasferire ai loro eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli obbligazioni ed oneri reali da essi portati, ne autorizzano la trascrizione a favore e contro il Comune di Castelfiorentino ed a favore e contro di essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari di Castelfiorentino da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 19 - Autorizzazione all'esecuzione del Piano Di Recupero e termini di validità del Piano

Il Soggetto Attuatore dà atto che la validità del Piano, cui si riferisce la presente Convenzione, sarà di dieci anni decorrenti dalla pubblicazione sul BURT della Delibera di Approvazione e pertanto scadrà il Successivamente per la parte che non avrà avuto attuazione si applicheranno le previsioni di cui all'art. 68 LR 1/2005.

Art. 20 - Salvaguardia diritti di terzi

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

Art. 21 - Spese

1. Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla Convenzione, comprese quelle delle copie del presente atto e del doppio della nota di trascrizione per il Comune, sono a carico del Soggetto Attuatore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione e si impegna a trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Castelfiorentino - Servizio Attuazione Urbanistica.
2. Saranno a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

