

Repertorio n. 49.189

Raccolta n.11.012

CONVENZIONE URBANISTICA

P.L. 13 - Foglio 25 VIA LAZZERINI - SESTO FIORENTINO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei il giorno ventisei del mese di maggio in Sesto Fiorentino, via Dante Alighieri n. 8.

Innanzi a me Dott. Francesco Steidl, Notaio in Firenze, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

sono presenti:

A) il **"COMUNE DI SESTO FIORENTINO"** (Codice Fiscale: 00420010480) in persona dell'Arch. Graziella Beni, nata a Firenze il 27 dicembre 1951 e domiciliata per la carica presso la sede del Comune, nella sua qualità di Dirigente Assetto del Territorio del predetto Comune, e legale rappresentante ai sensi dell'art. 66 dello Statuto del Comune, la quale interviene nel presente atto in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 67 del 30/09/2005

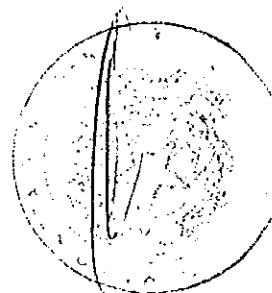
(di seguito anche solo *"Amministrazione Comunale"* o *"Comune"*)

- da una parte -

E

B) Ing. Stefano Tossani, nato a Barberino di Mugello (FI) il 28 marzo 1951, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legittimo rappresentante della:

- **"UNICA - Società Cooperativa di Abitazione"** (già UNICA - S.C. a R.L." - la quale ha modificato la denominazione sociale in virtù di verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal Notaio Mario Piccinini di Firenze in data 1° dicembre 2004 Rep.n. 56.821/23.314), con sede in Firenze viale Gramsci n.53, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Firenze e codice fiscale 01131810481 (REA della C.C.I.A.A. di Firenze n.235839), iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità prevalente presso il Registro delle imprese di Firenze al n. A118334, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 1^ marzo 2006 che in estratto da me autenticato in data odierna rep.49.185 si



allega al presente atto sotto la lettera "A";

C) Riccardo Spagnoli, nato a Firenze il giorno 11 ottobre 1964 e domiciliato per la carica presso la sede sociale nella sua qualità di Consigliere Delegato della società:

- **"CEPA S.p.A."** società con unico socio, con sede in Pontassieve, viale Hanoi n. 16, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Firenze e codice fiscale 05545220484 (REA della C.C.I.A.A. di Firenze n. 554620), munito del potere di rappresentanza della società giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data 22 maggio 2006 che in mio estratto autentico dal relativo Libro in data odierna, rep.n. 49.186, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

D) **"UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE"**, con sede legale in Firenze, Piazza S. Marco, n. 4 - Partita I.V.A. 01279680480 - in persona del suo Pro Rettore Prof. Arch. Romano Del Nord, nato a Manfredonia il 6 gennaio 1947 e domiciliato in Firenze in Piazza San Marco n. 4, giusta procura speciale ricevuta dal Notaio Michele Santoro di Firenze in data odierna, rep. 63.923 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C", giusta delibera del Consiglio di Facoltà in data 24 marzo 2006 che in copia conforme all'originale risulta allegata ad altro mio rogito in data 5 maggio 2006, rep. 49.055/10.908;

E) Dott. Claudio Ceccanti, nato a Firenze il giorno 27 Novembre 1975 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legittimo rappresentante della società:

- **"GIOVE - Società Cooperativa"**, con sede legale in Firenze, via Sant'Egidio, 16, numero di iscrizione nel Registro imprese di Firenze e codice fiscale 05400990486, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Non Prevalente presso il Registro delle Imprese di Firenze al n. A100608, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 26 aprile 2004 che in estratto da me autenticato in data odierna rep.n.49.187 si allega al presente atto sotto la lettera "D";

F) Sig. Pierluigi Pettini nato a Firenze il giorno 11 Aprile 1964 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio

ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legittimo rappresentante della società:

- "SATURNO Società Cooperativa", con sede legale in Firenze, via Sant'Egidio, 16, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Firenze e codice fiscale 05401020481, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Non prevalente presso il Registro delle Imprese di Firenze al n. A100602, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 aprile 2004 che in estratto da me autenticato in data odierna rep.n.49.188 si allega al presente atto sotto la lettera "E";

(di seguito anche solo i "Soggetti proponenti firmatari")

- dall'altra parte -

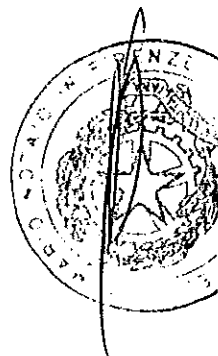
Detti comparenti, della cui identità personale e poteri di firma io notaio sono certo

PREMETTONO CHE

- a) i Soggetti proponenti sono tutti proprietari e/o hanno la disponibilità, nel Comune di Sesto Fiorentino, di un complesso immobiliare costituito da terreni catastalmente rappresentato al N.C.T. al foglio n. 54 e precisamente:

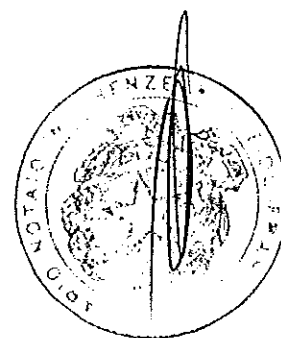
- UNICA - Società Cooperativa di Abitazione

Particella	Sup. R.D.,R.A.	Qualità
1423	1322 6,21 / 3,41	Sem.cl.2
1424	2080 9,78 / 5,37	"
1425	1874 8,81 / 4,84	"
1426	2675 12,57 / 6,91	"
1427	7431 34,92 / 19,19	"



1435	13	“
	0,06 / 0,03	
1436	104	“
	0,49 / 0,27	
1437	14	“
	0,07 / 0,04	
- CEPA S.p.A		
Particella	Sup.	Qualità
	R.D.,R.A.	
1409	1213	Sem.cl.3
	4,13 / 2,51	
1414	949	Sem.cl.2
	4,46 / 2,45	
1417	765	“
	3,60 / 1,98	
1420	698	“
	3,28 / 1,80	
1421	4	“
	0,02 / 0,01	
1428	305	Sem.cl.3
	1,04 / 0,63	
1430	928	“
	3,16 / 1,92	
1431	18	“
	0,06 / 0,04	
53	2370	“
	8,08 / 4,90	
54	5260	Sem.cl.2
	24,72 / 13,58	
992	442	Sem.arb cl.2
	2,31 / 1,03	

1280	130	Sem.cl.2
	0,61 / 0,34	
1439	223	"
	1,05 / 0,58	
1441	358	"
	1,68 / 0,92	
1443	315	"
	1,48 / 0,81	
1444	1095	"
	5,15 / 2,83	
1445	1901	"
	8,93 / 4,91	
1446	1638	"
	7,70 / 4,23	
1447	585	"
	2,75 / 1,51	
1448	668	"
	3,14 / 1,72	
1450	127	Prato irriguo
	1,02 / 0,95	
1452	455	"
	3,64 / 3,41	
1454	277	"
	2,22 / 2,07	
1456	581	"
	4,65 / 4,35	
1457	21	"
	0,17 / 0,16	
1458	450	Sem.cl.2
	2,21 / 1,16	



1459	2848	“
	13,97 / 7,35	
1460	2069	“
	10,15 / 5,34	
1398	350	Rel.strad.
1399	88	“
123	2200	E.U.
1402	440	“
1403	1681	E.U.

- “GIOVE – Società Cooperativa”

Particella	Sup. R.D.,R.A.	Qualità
1410	1487	Sem.cl.3
	5,07 / 3,07	
1413	145	Prato cl.1
	0,68 / 0,30	
1416	109	Sem.cl.2
	0,51 / 0,28	
1419	54	“
	0,25 / 0,14	
1429	374	Sem.cl.3
	1,27 / 0,77	

- SATURNO Società Cooperativa

Particella	Sup. R.D.,R.A.	Qualità
1412	470	Prato cl.1
	2,21 / 0,97	
1415	752	Sem.cl.2
	3,53 / 1,94	
1418	969	“
	4,55 / 2,50	

Relativamente alle particelle aventi qualità di Ente Urbano, risultano censite al Catasto dei Fabbricati del comune di Sesto Fiorentino al foglio n. 54 con i seguenti identificativi:

Particella	Categoria
123	Unità in corso di definizione
1401	Unità in corso di definizione
1402	Unità in corso di definizione
1403	Unità in corso di definizione

- UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE

Definitiva	Sup. R.D.,R.A.	Qualità
1411	875 4,11 / 1,81	Prato cl.1
1401	349	"
1440	585 2,75 / 1,51	"

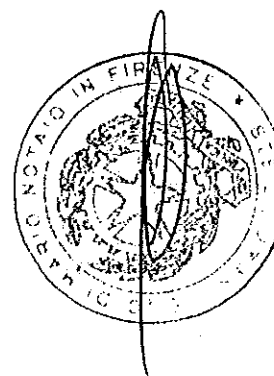
il tutto per una superficie complessiva di circa **53.134** (cinquantatremilacentotrentaquattro) mq.

Il Consorzio di Bonifica Area Fiorentina, con parere del 23 gennaio 2005, riconosce le proprie aree, così come individuate al foglio n. 54 dalle particelle 61 per mq. 7.172, 172 per mq. 45 e 174 per mq. 125, inserite nel perimetro del PL.

Le particelle nn. 53, 992, 1409 e 1414 del foglio 54 sono ricomprese solo in parte all'interno del perimetro del PL, per una superficie rispettivamente pari a circa 2.268 mq., 258 mq., 1.085 mq. e 949 mq..

Sono inoltre inserite all'interno del perimetro del PL anche aree occupate dalla sede stradale di via Lazzerini per una superficie di circa mq. 431, il tutto per una superficie catastale complessiva ricompresa all'interno del perimetro di PL di circa 53.319 mq.

b) in data 15.01.2004 i Soggetti proponenti hanno sottoscritto una "Convenzione preliminare" col Comune di Sesto Fiorentino - che in questa sede si intende completamente richiamata e confermata - avente ad oggetto la presentazione di due



Piani di Lottizzazione denominati PL1 e PL13 tra loro collegati e funzionalmente connessi;

c) sulla scorta della predetta Convenzione preliminare, in data 30.3.2004 prot. n. 14.804, i *Soggetti proponenti firmatari* hanno presentato al Comune di Sesto Fiorentino una domanda - registrata al numero di busta 9004/2004 - finalizzata ad ottenere l'approvazione dei richiamati Piani di Lottizzazione;

d) i Soggetti proponenti hanno proceduto alla definitiva formazione dei seguenti atti di disposizione necessari per realizzare la coincidenza fra le aree in proprietà e le aree destinate alla realizzazione dei lotti funzionali che compongono l'intervento, così come previsto nell'Art. 6 della sopra richiamata "Convenzione preliminare":

1) atto di acquisto a mio rogito in data 27 aprile 2006, rep. 49.015/10.878 registrato a Firenze il 3 maggio 2006 al n. 2860, con il quale UNICA Società Cooperativa di Abitazione ha acquistato da "ENOS S.R.L. - CONSULENZA, RICERCA E SERVIZI IMMOBILIARI", con sede in Firenze, le particelle 1435, 1436 e 1437, del foglio di mappa 54;

2) atto di acquisto sottoposto a condizione sospensiva a rogito del Notaio Pascuale Marino di Firenze in data 20 dicembre 2004, repertorio n. 41.889/4536 registrato a Firenze il 29 dicembre 2004 al n. 4871 con il quale la società GIOVE Società Cooperativa ha acquistato da CEPA S.p.A. con sede in Pontassieve le particelle 1410, 1416, 1419 e 1429 del foglio di mappa 54, e successivo atto di rinuncia alla condizione sospensiva ricevuto dal predetto Notaio Marino in data 12 maggio 2006, rep. 46.196/5257, in corso di registrazione, oltre all'atto di acquisto, relativamente alla particella 1413 del foglio 54, ricevuto sempre dal Notaio Marino in data 12 maggio 2006, repertorio 46.197/5.258, in corso di registrazione;

3) atto di acquisto sottoposto a condizione sospensiva a rogito del Notaio Pascuale Marino di Firenze in data 20 dicembre 2004, repertorio n. 41.889/4536, sopra citato, con il quale la società SATURNO Società Cooperativa ha acquistato da CEPA S.p.A. con sede in Pontassieve le particelle 1415 e 1418 del foglio di mappa 54, e successivo atto di rinuncia alla condizione sospensiva ricevuto dal

predetto Notaio Marino in data 12 maggio 2006, rep. 46.196/5257, sopra citato, oltre all'atto di acquisto, relativamente alla particella 1412 del foglio 54, ricevuto sempre dal Notaio Marino in data 12 maggio 2006, repertorio 46.197/5.258, in corso di registrazione;

4) Atto di permuta a mio rogito in data 5 maggio 2006, rep. 49.055/10.908, registrato a Firenze l'15 maggio 2006 al n. 3170 con il quale l'Università degli Studi di Firenze ha acquisito in permuta da CEPA S.p.A. le particelle 1440 del catasto terreni e 1401 del catasto fabbricati del foglio 54.

5) Preliminare di permuta e cessioni fra CEPA S.p.A. UNICA Società Cooperativa di Abitazione, MANTA Società Cooperativa e GREVE Società Cooperativa, da me autenticato in data 11 maggio 2006, rep. 49.106, ed in data 22 maggio 2006, rep. 49.161/ 10.992, in corso di registrazione.

A seguito degli atti di disposizione di cui sopra l'assetto proprietario risulta il seguente:

UMI - 1

C.M. - 1				
<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Part.defin.</i>	<i>Superficie</i>
Coop GIOVE	54	1043/b	1410	1487
		55/c	1413	145
		175/c	1416	109
		56/c	1419	54
		1042/b	1429	374
Totale				2169

UMI - 2

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Part.defin.</i>	<i>Superficie</i>
Coop SATURNO	54	55/b	1412	470
		175/b	1415	752
		56/b	1418	969
Totale	-			2191

UMI - 3 (promessa in vendita alla Coop GREVE)

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Part.defin.</i>	<i>Superficie</i>
------------------	---------------	--------------	--------------------	-------------------



CEPA	54	1042/c	1430	928
UNICA		58/b	1423	1322
CEPA		56/e	1421	4
Totale				2254

UMI – 4 (promessa in vendita alla Coop MANTA)

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Part.defin.</i>	<i>Superficie</i>
CEPA	54	56/d	1420	698
CEPA		1042/d	1431	18
UNICA		58/d	1425	1874
Totale				2590

UMI – 5

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Part.defin.</i>	<i>Superficie</i>
Coop Unica	54	58/c	1424	2080
Totale				2080

UMI – 6

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Part.defin.</i>	<i>Superficie</i>
UNICA	54	58/e	1426	2675
Totale				2675

UMI – 7

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Part.defin.</i>	<i>Superficie</i>
Università	54	1279/c	1440	585
		123/b	1401	349
Totale				934

UMI – 8 (promessa in permuta alla Coop UNICA)

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Part.defin.</i>	<i>Superficie</i>
CEPA	54	123/c	1402	440
CEPA		1279/d	1441	358
UNICA		407/d	1437	14

CEPA	120/b	1443	315
Totale			1127

UMI - 9

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Orig.</i>	<i>Part.defin.</i>	<i>Sup.</i>
CEPA	54	120/c	1444	1095

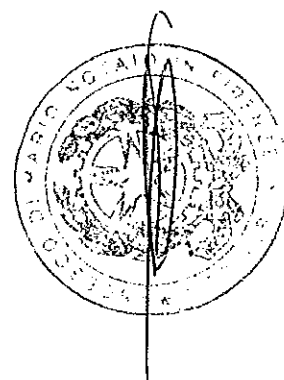
UMI - 10

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Part.defin.</i>	<i>Superficie</i>
CEPA	54	120/f	1447	585
		1222/b	1459	2848
		120/1/3	1399	88
		1303/c	1457	21

Totale			3542
--------	--	--	------

UMI - 11 (p.la 1445 promessa in permuta a UNICA)

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particelle</i>	<i>Superficie</i>
CEPA	54	120/d 1445	1901
CEPA		123/a 123	2200
Totale			4101



E le quote percentuali di partecipazione al PL sono riportate nella seguente tabella riepilogativa:

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE PL13					
S.U.L. TOTALE - PL13		MQ	36.400		
LOTTO	OPERATORE	S.U.L. PL13	%	% Ragguagliata su (dato da 100%-4,84%)	95,16
UMI 1	Coop. GIOVE	3.870	10,63	11,17	
UMI 2	Coop. SATURNO	3.030	8,32	8,75	
UMI 3	CEPA per Coop. GREVE	3.290	9,04	9,5	

UMI 4	CEPA per Coop. MANTA	3.370	9,26	9,73
UMI 5-6-8-11(Quota)	Coop. UNICA	10.393	28,55	30
UMI 7	UNIVERSITA'	1.037	2,85	2,99
UMI 9	E.R.P.	1.760	4,84	0
UMI 10-11 (Quota)	CEPA s.p.a.	9.650	26,51	27,86
		36.400	100	100

e) a seguito della sopra richiamata Convenzione preliminare, il Comune ha adottato in data 28/04/2004 con D.C.C. N. 35 la Variante di P.R.G. necessaria a rendere conforme detto strumento urbanistico agli interventi ipotizzati, successivamente approvata con D.C.C. N. 39 del 31/05/2005;

f) pertanto, gli immobili di cui alla lettera a) sono attualmente destinati dal vigente P.R.G. del Comune di Sesto Fiorentino a zona omogenea "C", Piano di Lottizzazione PL.13 – F.25 – Via Lazzerini, e che l'attuazione dell'intervento è subordinata all'approvazione del piano di lottizzazione convenzionato; che gli immobili di cui alla lettera a) hanno la seguente destinazione nel Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del C.C. n. 76 del 22/11/2005: aree ricomprese nell'area urbana non consolidata di cui alla tavola 1 – Articolazione del territorio – del Regolamento Urbanistico e alla scheda III dell'appendice I, e agli artt. 25, 57, 58, 59 e 60 delle norme generali, facenti parte del vigente Piano di Lottizzazione P.L. N.13-F.25 Via Lazzerini;

DATO ATTO CHE

g) oggetto della presente Convenzione è il Piano di Lottizzazione denominato PL13 F. 25 Via Lazzerini (di seguito indicato anche più semplicemente PL);

h) il Piano di Lottizzazione denominato P.L.1 Via Petrosa, ancorché connesso a quello oggetto della presente Convenzione, è - in ragione della diversità dei soggetti proponenti delle aree – autonomamente disciplinato da una ulteriore Convenzione, alla quale si rimanda integralmente per completezza e per evidente connessione con la presente;

CONSIDERATO CHE

TAV. A3 - RILIEVO: SEZIONI

1:500

P-PROGETTO

TAV. P1 - INSERIMENTO TERRITORIALE

1:2.000

TAV. P2 - PLANIVOLUMETRICO

- PROFILI

1:500

TAV. P3 - TIPOLOGIE:

PIANO INTERRATO

PIANO TERRA

PIANO TIPO

1:500

TAV. P4 - TIPOLOGIE:

SEZIONI

1:500

N- USO DEL SUOLO

TAV. N1 - INDIVIDUAZIONE U.M.I
- ALLINEAMENTI E QUOTE
- PROFILI REGOLATORI

1:500

TAV. N2 - VERIFICHE:
STANDARD
PARCHEGGI PRIVATI
AREE PERMEABILI

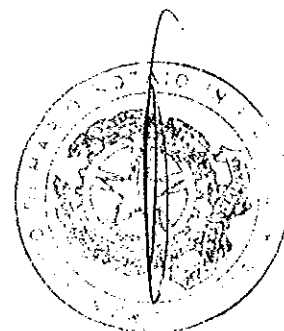
1:500

TAV. N3 - PIANTE QUOTATE

1:500

TAV. N4 - DATI DIMENSIONALI:

- Superficie Territoriale
- Superficie Fondiaria
- Verde Pubblico
- Parcheggi Pubblici
- Strade Pubbliche



- Marciapiedi

1:1000

U- URBANIZZAZIONI

- TAV. U1 - PLANIMETRIA GENERALE
 - COMPUTO AREE PUBBLICHE
 - SEZIONI STRADALI
 1:500
- TAV. U2 - SCHEMA ILLUMINAZIONE
 - SCHEMA FOGNATURE
 - PARTICOLARI
 1:500
- TAV. U3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE:
 - INDIVIDUAZIONE AREE
 - SCHEMA ILLUMINAZIONE
 - SCHEMA FOGNATURE
 1:1.000
- TAV. U4 - PLANIMETRIA CATASTALE:

 - PARTICELLE INTERESSATE DALLE OPERE
 DI URBANIZZAZIONE ESTERNE
 1:1.000
- TAV. U5 - FASI DI REALIZZAZIONE DELLE
 OPERE DI URBANIZZAZIONE
 1:2.000

dei quali si allegano in copia conforme i seguenti:

- D3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (allegato 2)
- E1 STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (allegato 3)
- E2 STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL P.L.
(allegato 4)
- N1 INDIVIDUAZIONE U.M.I (allegato 5);
 - ALLINEAMENTI E QUOTE
 - PROFILI REGOLATORI
- U1 PLANIMETRIA GENERALE (allegato 6)
 - COMPUTO AREE PUBBLICHE
 - SEZIONI STRADALI

i) il progetto per l'attuazione del presente Piano di Lottizzazione ha ottenuto: il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 22/12/2004, il parere del Servizio d'Igiene Pubblica del Territorio dell'A.S.L. Gruppo Operativo Nuovi Insediamenti Produttivi nella seduta del 07/10/2004, il parere del Servizio Manutenzione e del Servizio Traffico-Viabilità e Trasporti del Settore 6° "Lavori Pubblici" in data 18/01/2005, il parere del Consorzio di Bonifica - Area Fiorentina in data 17/08/2004 e 28/01/2005 ;

l) il Consiglio Comunale, con delibera n. 27 del 20/04/2005, ha adottato il suddetto Piano di Lottizzazione proposto e lo Schema della presente Convenzione;

m) il Consiglio Comunale, con delibera n. 67 del 30/09/2005, ha definitivamente approvato il suddetto Piano di Lottizzazione proposto e lo Schema della presente Convenzione;

n) i Soggetti proponenti firmatari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO, RITENUTO E CONSIDERATO TRA LE PARTI SOPRA INDICATE SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

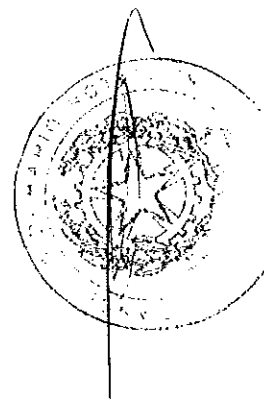
1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

2. Le parti dichiarano di conoscere quanto richiamato in premessa, dando atto che vengono fatti salvi tutti gli impegni assunti dalle Parti con la Convenzione preliminare allegata alla D.C.C. n. 6/2004 e sottoscritta in data 15/01/2004, per quanto non modificato, integrato o disciplinato dalla presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La Convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi tesi all'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato PL13 F.25 Via Lazzerini e relativo all'area delimitata negli elaborati di cui al successivo Art. 3;

2. La Convenzione ha inoltre per oggetto la realizzazione delle opere pubbliche interne al Piano di Lottizzazione e quelle esterne con esso correlate e la realizzazione delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, anche se ricadenti al di fuori dell'ambito del Piano di Lottizzazione, il tutto come meglio



specificato al successivo Art.6 nonché quelle relative alla messa in sicurezza per rischio idraulico per tempo di ritorno duecentennale.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano:

- a realizzare, entro 4 (quattro) anni dalla stipula della presente convenzione, le volumetrie di edilizia sociale convenzionata secondo la quota riportata nel successivo Art. 4.1 lettera a), impegnandosi a sottoscrivere idonea convenzione entro due anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, secondo lo schema allegato Sub.1 (Elaborato D4.1);
- a dare esecuzione al PL nel rispetto dei tempi e delle modalità di cui alla presente Convenzione e in conformità ai singoli permessi di costruire che saranno rilasciati per ciascuna U.M.I. progettata, nel pieno rispetto, comunque, di quanto previsto dal medesimo PL approvato con delibera del Consiglio Comunale n.67 del 30/09/2005 e composto dai seguenti elaborati:

D1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

D2 - RELAZIONE CATASTALE

D2.1 - RELAZIONE CATASTALE OPERE ESTERNE

D3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D4 - SCHEMA DI CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

D4.1. - SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA SOCIALE

D5 - SCHEMA DI CONVENZIONE STUDENTATO

D6 - RELAZIONE TECNICA

E1 - STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

E2 - STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL P.L.

A-STATO ATTUALE

TAV. A1 - AEROFOTOGRAMMETRIA

- P.R.G.

1:2.000

TAV. A2 - RILIEVO: PLANIMETRIA

- PLANIMETRIA CATASTALE

1:1.000

• - U5 FASI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE (allegato 7)

2. Gli interventi edilizi sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione che formano parte integrante del Piano di Lottizzazione;

ART. 4 - CONTENUTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Il Piano prevede la realizzazione di complessivi mq. 36.400 di S.U.L. così suddivisi:

a) quanto a mq. 22.000 di S.U.L. per edilizia residenziale a sua volta suddivisa in

edilizia residenziale "libera"	per mq. 10.120 di S.U.L.
edilizia sociale convenzionata	per mq. 10.120 di S.U.L.
edilizia residenziale pubblica	per mq. 1.760 di S.U.L.

Così come individuati negli elaborati del PL e nelle relative N.T.A.

b) quanto a mq. 14.400 di S.U.L. per edilizia non residenziale suddivisa in diverse destinazioni d'uso, quali Ricettivo, direzionale, commerciale, studentato, ecc. come individuati negli elaborati del PL e definiti nelle relative N.T.A.

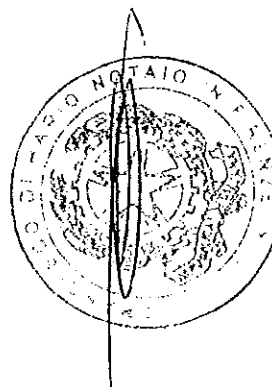
ART. 5 - STUDENTATI

1. Gli edifici, ovvero le parti di edifici, che saranno destinati a "studentato" – da intendersi quali abitazioni speciali, caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi gestiti unitariamente – dovranno conformarsi alle vigenti disposizioni normative statali e regionali e sulla base di idonea convenzione da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire, secondo lo schema allegato alla presente convenzione (Allegato 8) (Elaborato D5).

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I Soggetti proponenti firmatari si obbligano, per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a garantire la completa, unitaria e coordinata realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione.

2. Gli oneri di urbanizzazione dovuti, rappresentati dagli oneri tabellari quantificati sulla base delle tabelle comunali vigenti al momento della deliberazione di



approvazione del P.L., sono pari a euro 3.791.604,00 (tremilionisettecentonovantunomilaseicentoquattro/00) così ripartiti:

- per la quota delle urbanizzazioni primarie euro 1.282.164,00;
- per la quota delle urbanizzazioni secondarie euro 2.509.440,00.

La stima delle opere da realizzare, ritenuta congrua dal Servizio Lavori Pubblici del Comune, mostra un costo complessivo pari a euro 2.613.509,73 così suddiviso, e come descritto nei successivi articoli 7, 8 e 9:

- (Art. 7) opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro del PL, quantificate secondo la stima delle opere Allegato Sub. 3 (Elaborato E1) in euro 1.317.597,59, come rappresentate nelle planimetrie di progetto Tavv. U1 e U2;
 - (Art. 8) opere di urbanizzazione esterne al perimetro del PL, quantificate secondo la stima delle opere Allegato Sub. 4 (Elaborato E2) in euro 758.107,86 come rappresentate nella planimetria di progetto Tav. U3;
 - (Art. 9) opere di urbanizzazione secondaria, quantificate secondo la stima delle opere allegato Sub.3 (Elaborato E1). in euro 537.804,28 come rappresentate nella planimetria di progetto Tav. U1;
3. Le parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi articoli 7, 8 e 9 soddisfa completamente il fabbisogno di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero PL.
4. I Soggetti proponenti firmatari si obbligano, per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a mettere a disposizione, in aggiunta alla somma dovuta a conguaglio degli oneri di urbanizzazione, pari a euro 1.178.094,27, una somma aggiuntiva pari a euro 197.746,26 quale contributo straordinario per la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione indicate nel successivo Art. 10, per un impegno finanziario totale di euro 1.375.840,53, che costituirà comunque valore fisso ed invariabile, fermo restando quanto previsto al successivo Art. 21.

**ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE
AL PERIMETRO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. I Soggetti proponenti firmatari si obbligano, per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare completamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro del Piano di Lottizzazione in oggetto:

- parcheggi pubblici indicati con sigla da P1 a P.7 nella Tav. U1, per una superficie complessiva di circa mq. 8.243;
- viabilità pubblica come indicata nella Tav. U1, per una superficie complessiva di circa mq. 4.986;
- marciapiedi e percorsi pubblici come indicati nella Tav. U1, per una superficie complessiva di circa mq. 3.184;
- verde pubblico non attrezzato per una superficie complessiva di circa mq. 331;
- servizi a rete (ivi comprese le reti di cablaggio);

2. Resta inteso che sarà a carico dei Soggetti proponenti firmatari anche la progettazione e realizzazione delle reti idriche, telefoniche, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica oltre che della rete di sottosuolo pubblica per sistemazione degli impianti tecnologici, comprensiva delle connessioni alla rete principale da realizzare, ove richiesto dal Comune, sotto le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui andranno a far parte e che unitamente alle aree saranno cedute al Comune.

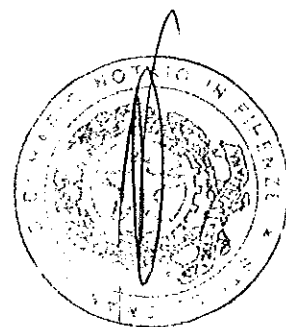
3. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano fin d'ora a costituire, per quel che riguarda le suddette infrastrutture che potrebbero ricadere nella parte di viabilità privata, una servitù a favore del Comune.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE

AL PERIMETRO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. In ragione della evidente connessione con il Piano di Lottizzazione denominato P.L.1 Via Petrosa e con le aree destinate a verde sportivo (V.S. 24) i Soggetti proponenti firmatari si obbligano, per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare una quota delle opere di urbanizzazione esterna ai perimetri di entrambi i PL costituite da:

- a) la viabilità posta tra il PL e l'area indicata dal P.R.G. come VS 24 (Tav. U3);



- b) i tratti di viabilità di collegamento alla Via Pasolini (Tav. U3);
- c) la viabilità e il verde attrezzato nell'area posta tra i due PL (Tav. U3);
2. Poiché tali opere sono funzionali alla completa urbanizzazione dell'intero compendio territoriale, il costo di tali opere sarà ripartito tra i soggetti firmatari dei due Piani di Lottizzazione (P.L.1 Via Petrosa e P.L.13 Via Lazzerini) nella misura del 57,43% (rapporto calcolato in funzione alle reciproche capacità edificatorie complessive) per il P.L.1., e nella misura del 42,57% per il P.L. 13.
3. Si intende pertanto che i soggetti firmatari della presente convenzione si impegnano alla realizzazione delle opere di cui al punto 1 lettere a), b) e c) del presente articolo, per la quota loro spettante del 42,57%.
4. Il Comune di Sesto Fiorentino si impegna a mettere a disposizione dei Soggetti proponenti firmatari, le aree interessate dalla realizzazione delle opere esterne al PL, di cui al precedente punto 1 lettere a), b) e c) così come individuate in rosso nella planimetria allegata sub 10, attivando le necessarie procedure di esproprio entro un anno dalla firma della presente convenzione.
5. Gli oneri di esproprio relativi alla realizzazione di tali opere esterne al PL, stimato in euro 127.358,80 di cui alla stima delle opere Sub.4 ed il cui ammontare sarà determinato con riferimento a quanto disposto dalle vigenti normative in materia, nonché le spese notarili e di accatastamento, faranno carico ai Soggetti proponenti firmatari.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA INTERNE

AL PERIMETRO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. I Soggetti proponenti firmatari si obbligano, per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare completamente le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- verde pubblico attrezzato indicato nella Tav. U1 per una superficie complessiva di circa mq.11.760.

Dette opere di urbanizzazione secondaria saranno progettate unitariamente alle opere di urbanizzazione primaria per le quali verrà rilasciato un unico permesso di costruire gratuito a norma dell'Art. 124 della L.R. n.1/05.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE POSTE ALL'INTERNO DEL

VS24

1. Le parti convengono che l'ammontare del contributo complessivo di cui all'Art. 6 comma 4 pari ad euro 1.375.840,53= è finalizzato alla realizzazione di attrezzature collettive localizzate in aree esterne al PL ma funzionalmente connesse. Nel caso in cui, trascorsi diciotto mesi dalla data di stipula della presente convenzione, non si potesse dar corso all'interramento della linea elettrica aerea a 132 KV, denominata "Calenzano-Sodo n. 440" nella parte del tracciato che corre all'interno dell'area individuata dal PRG come VS24 sulla base di quanto previsto nella D.C.C n.92 del 14.12.2004, condizione indispensabile per la messa in sicurezza delle aree ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di linee elettriche in relazione ai livelli di esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, i Soggetti proponenti si impegnano, su richiesta del Comune, a realizzare l'interramento di tale linea elettrica ed attrezzature collettive, localizzate in aree esterne al PL ma funzionalmente connesse, definite per l'ammontare residuo dato dal contributo complessivo ridotto del costo dell'interramento della linea elettrica (contributo complessivo pari ad euro 1.375.840,53 - costo interrimento elettrodotti, per la quota percentuale di spettanza, pari ad euro.....= importo attrezzature collettive da realizzare) .

A tale proposito le Parti concordano di sottoscrivere, congiuntamente con i Soggetti firmatari del PL1 Via Petrosa, entro diciotto mesi dalla data di stipula della presente convenzione, un atto integrativo per regolarne l'esecuzione.

Il costo di tali opere sarà ripartito tra i soggetti firmatari dei due Piani di Lottizzazione (P.L.1 Via Petrosa e P.L.13 Via Lazzerini) nella misura del 57,43% (rapporto calcolato in funzione alle reciproche capacità edificatorie complessive) per il P.L.1., e nella misura del 42,57% per il P.L. 13

Si intende pertanto che l'ammontare di cui al punto 1) del presente articolo rappresenta la quota spettante ai soggetti firmatari della presente convenzione pari al 42,57%.

2. Il progetto delle opere di cui al punto 1 del presente articolo dovrà tenere conto delle indicazioni di massima che saranno definite nell'atto integrativo e sarà



affidato dai Soggetti proponenti firmatari ad uno o più progettisti di propria scelta ma di gradimento del Comune.

L'Amministrazione comunale si impegna ad assumere gli opportuni atti di governo del territorio che si dovessero rendere necessari per la realizzazione di tali attrezzature collettive.

ART. 11 – INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

1. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano a realizzare le opere individuate nel progetto di massima di cui alla Tav. U2, concernente le vasche di accumulo per l'esondazione e il trattenimento delle acque meteoriche di prima pioggia e tutte quelle opere, relative al PL, di cui all'Allegato 7 dello "studio per la messa in sicurezza idraulica degli ambiti del canale di cinta orientale relativi al Polo Scientifico e Tecnologico di Sesto Fiorentino, P.L.1 F31, P.L.13 F. 25 PL1 F32 – (Protocollo d'intesa del 17.05.2004)" secondo la planimetria allegata sub 9 quale opera di messa in sicurezza dell'area di intervento.

2. Sarà inoltre a carico dei Soggetti proponenti firmatari l'onere della progettazione esecutiva per il corretto funzionamento dell'opera idraulica. Tale progetto, che forma parte integrante del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà essere approvato, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche dai preposti enti di controllo (Consorzio di Bonifica e U.R.T.T.).

3. Il Comune si impegna a mettere a disposizione dei Soggetti proponenti firmatari, le aree interessate dalla realizzazione di tali opere attivando le necessarie procedure di esproprio entro un anno dalla firma della presente convenzione.

4. Gli oneri di esproprio relativi alla realizzazione di tali opere esterne, nonché le spese notarili e di accatastamento, faranno carico ai Soggetti proponenti firmatari.

ART. 12 – PRESENTAZIONE DI PROGETTI ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I progetti delle opere di urbanizzazione, ad esclusione di quelle di cui all'Art.6.4 saranno distinti per i due diversi ambiti:

- opere esterne al perimetro del PL13;
- opere interne al perimetro del PL13;

per le quali verranno rilasciati appositi permessi di costruire gratuiti a norma dell'Art. 124 della L.R. n.1/05.

2. La cessione ed il trasferimento delle aree e delle opere avverrà con le modalità previste al successivo articolo 19 e previa presentazione da parte dei Soggetti proponenti firmatari, dei rispettivi tipi di frazionamento delle aree e dei certificati catastali occorrenti per la volturazione, ovvero di idoneo titolo di trasferimento.

**ART. 13 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE E DELLE OPERE
DESTINATE ALLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE
INTERNE**

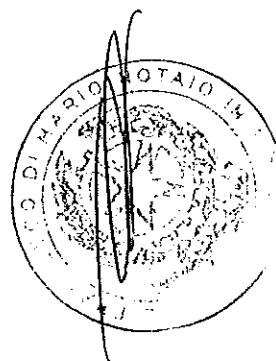
1. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente e trasferire, con le modalità di cui al successivo Art.19 le aree e le opere di urbanizzazione. In particolare i Soggetti proponenti firmatari si obbligano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Sesto Fiorentino le aree destinate a:

- parcheggio pubblico di circa 8.243 mq;
- verde pubblico non attrezzato di circa 331 mq;
- verde pubblico attrezzato di circa 11.760 mq;
- strade pubbliche di circa 4.986 mq;
- marciapiedi e percorsi pubblici di circa 3.184 mq.

A seguito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione tali superfici potranno subire modifiche nelle rispettive quantità, purché siano comunque rispettati i valori minimi indicati all'Art.7 delle N.T.A. del PL

**ART. 14 - CESSIONE DELL'AREA DESTINATA A
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

I Soggetti proponenti firmatari si obbligano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Sesto Fiorentino l'area individuata come U.M.I. 9 della superficie di mq. 1.095 con capacità edificatoria pari a mq. 1.760 di S.U.L. rappresentata al N.C.T. nel foglio 54 particella 1444 di mq.1095 qualità seminativo cl.2 R.D. € 5,15 R.A. € 2,83, entro sei mesi dall'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria previa presentazione da parte dei Soggetti proponenti firmatari dei rispettivi tipi di frazionamento delle aree e



dei certificati catastali occorrenti per la volturazione, ovvero di idoneo titolo di trasferimento.

ART. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: TEMPI DI ESECUZIONE

1. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano a richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 6 entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di approvazione della Convenzione da parte del Consiglio Comunale. Tale richiesta dovrà essere accompagnata dal "progetto guida" di cui all'Art. 18 delle N.T.A

2. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano ad ultimare le opere di cui al precedente Art. 6, ad esclusione di quelle poste all'interno del VS24 di cui all'Art. 10, entro i termini riportati nella Tav. U5.

3. Qualora allo scadere del termine iniziale previsto dal permesso di costruire le opere non risultassero iniziate o allo scadere del termine finale le opere risultassero solo iniziate, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di sospendere il rilascio del permesso di costruire, nonché di procedere in sostituzione e con rivalsa nei modi di legge e dopo comunque aver messo in mora i lottizzanti con un preavviso di 60 giorni.

4. I Soggetti proponenti firmatari assumono a proprio carico ogni possibile rischio anche di carattere economico, conseguente alla realizzazione delle opere, comprese le difficoltà note od ignote relative ai lavori in sottosuolo e su aree comunali, oltre che per la salvaguardia degli edifici esistenti.

5. I Soggetti proponenti firmatari si impegnano a presentare un piano di cantierizzazione da sottoporre all'approvazione del Comune, con il quale si definiscono in particolare i criteri generali di accessibilità alle aree di cantiere e di movimentazione dei mezzi impegnati durante la fase di edificazione al fine di mitigare l'impatto sulla viabilità ordinaria.

ART. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Il rilascio ai Soggetti proponenti firmatari di un permesso di costruire, che costituisca variante al progetto delle opere di urbanizzazione di cui all'Art. 6, ai

sensi dell'Art.7 delle N.T.A. non costituisce variante al PL e non comporta la stipula di un nuovo atto di Convenzione.

2. Il Comune potrà in corso di esecuzione richiedere o apportare eventuali modifiche, correzioni ed integrazioni dettate esclusivamente da ragioni di sopravvenuta emergenza o di sicurezza o in ottemperanza a sopravvenute disposizioni di legge.

ART. 17 - ALTRE OPERE

1. Tra le opere di cui all'Art. 6 sono comprese anche eventuali cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centraline telefoniche ed altri impianti e manufatti relativi alle utenze dei servizi a rete relativi al Piano di Lottizzazione che, in quanto richiesti dagli enti erogatori, potranno essere ubicati nelle aree a destinazione pubblica.

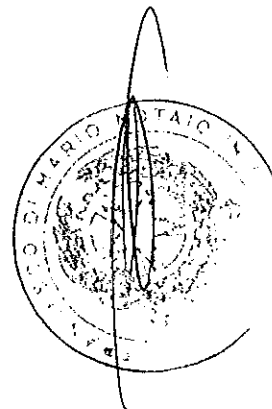
2. Saranno a carico dei Soggetti proponenti firmatari le spese per lo spostamento ed il ripristino delle utenze in genere e delle condutture dei servizi pubblici eventualmente siti in sottosuolo, delle piantumazioni che eventualmente risultassero interessate dai lavori, così come le spese relative alla demolizione e al ripristino dei preesistenti suoli o pavimentazioni stradali e le opere di sistemazione esterna.

3. Saranno inoltre a carico dei Soggetti proponenti firmatari le eventuali indagini e bonifiche relative al vincolo archeologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico" del 27.05.1988, in dipendenza della quale gli stessi si assumono tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto previsto dalla citata dichiarazione.

ART. 18 - CONCESSIONABILITA' E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. I singoli permessi di costruire, relativi agli interventi previsti per i Comparti Edilizi e specificatamente individuati nelle U.M.I. e al progetto delle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 6, saranno rilasciati dopo la stipula della presente Convenzione ad avvenuta registrazione e trascrizione o sulla base di attestato del Notaio rogante di avvenuta richiesta di trascrizione, e dopo l'autorizzazione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione.

2. L'abitabilità/agibilità degli edifici sarà attestata, ai sensi dell'Art. 86 della L.R. n. 01/05, e successive modifiche e integrazioni, e dell'Art. 31 del vigente



Regolamento Edilizio Comunale, dal professionista abilitato incaricato dai titolari dei relativi permessi di costruire ad ultimazione dei lavori abilitati dal permesso di costruire stesso.

3. L'abitabilità/agibilità potrà essere attestata soltanto dopo la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- viabilità esterna e relativi sottoservizi di cui alla Tavola U3;
- servizi a rete (allacciamenti alla fognatura, allacciamenti alle reti di fornitura servizi quali gas, acqua, energia elettrica e rete telefonica);
- opere di pertinenza del comparto in cui ricade l'edificio, così come individuate nel successivo Art. 19.

Ad ultimazione di tali opere si dovrà procedere alla presentazione della richiesta di collaudo parziale all'Amministrazione Comunale e si potrà procedere all'attestazione di abitabilità/agibilità anche in assenza del certificato di collaudo finale che il Comune potrà rilasciare in un momento successivo.

Per il verificarsi delle condizioni di abitabilità/agibilità degli edifici è comunque necessario che sia intervenuto il completamento di tutti gli interventi di messa in sicurezza idraulica.

ART. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: COLLAUDO E CONSEGNA

1. L'Amministrazione Comunale, su richiesta dei Soggetti proponenti firmatari, sottoporrà a collaudo le dette opere di urbanizzazione entro 90 giorni dalla prevista data di ultimazione dei lavori (o dall'effettiva data di ultimazione, se antecedente). Potranno essere richiesti collaudi parziali in corso d'opera per lotti funzionali sui quali l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere nei termini suddetti.

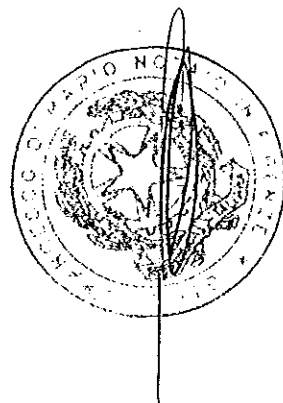
I lotti funzionali, delle opere di urbanizzazione, sono riferiti ai comparti edificatori e saranno costituiti, in conformità con la Tav. U1 allegata al P.L., dalle seguenti opere:

- comparto 1:

- | | |
|----------------|-----------------|
| - Viabilità: | S1 e S2 |
| - Marciapiedi: | M1 |
| - Parcheggi: | P1, P2, P3 e P4 |

- Verde pubblico: V1 e V2
- comparto 2:
 - Viabilità: S2 e S3
 - Marciapiedi: M2
 - Parcheggi: P5, P6 e P7
 - Verde pubblico: V3, V4, V5 e V6

2. Le opere di finitura delle sistemazioni stradali (tappetino di usura) verranno realizzate solo dopo il completamento dell'ultimo edificio da erigere nel P. di L., al fine di evitare inevitabili alterazioni del manto bituminoso superficiale.
3. Per il collaudo delle opere, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi degli uffici comunali competenti o di professionisti allo scopo incaricati.
4. Tutte le spese per il collaudo saranno a carico dei Soggetti proponenti firmatari.
5. I Soggetti proponenti firmatari si obbligano per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo, a provvedere, assumendo a proprio carico le spese, alla riparazione delle imperfezioni ed al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine prefissato dal verbale di collaudo.
6. Scaduto il suddetto termine, ed in caso di persistente inadempienza, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio con incameramento di una quota della fidejussione assicurativa pari all'importo delle opere da eseguire, definite al momento del collaudo.
7. A questo proposito i Soggetti proponenti firmatari rinunciano espressamente fin d'ora a qualsiasi opposizione giudiziale o stragiudiziale e autorizzano il Comune di Sesto Fiorentino a disporre nel caso sopra prospettato delle fideiussioni nel modo più ampio.
8. Ad avvenuto esito positivo del collaudo finale, le opere di cui agli Artt. 7, 8 e 9 con le relative aree (se non già di proprietà dell'Amministrazione Comunale), saranno cedute e prese definitivamente in carico dall'Amministrazione entro 90 giorni dal verbale di collaudo.



9. Il trasferimento formale delle aree e delle opere avverrà a mezzo di atto di cessione gratuita, che i Soggetti proponenti firmatari si impegnano ad effettuare secondo le modalità di cui al precedente punto 8.

ART. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MANUTENZIONE

1. Fino all'ultimazione dei programmi costruttivi di cui al precedente Art. 4, con esplicita esclusione di quelli relativi al lotto di edilizia residenziale pubblica di cui all'Art. 14, e fino al collaudo di cui all'Art. 19, tutti gli oneri di manutenzione e responsabilità saranno a totale ed esclusivo carico dei Soggetti proponenti firmatari.

2. Dopo la cessione delle opere e comunque non oltre il termine di 90 (novanta) giorni di cui al punto 1 del precedente Art. 19, la manutenzione di tali opere passerà definitivamente a carico del Comune.

3. A parziale deroga a quanto previsto ai punti 1 e 2 del presente articolo, le parti convengono che resterà a carico dei Soggetti proponenti firmatari, per un periodo di due anni a decorrere dalla data di collaudo finale, la manutenzione delle aree di verde pubblico, sia per quanto concerne la garanzia di attecchimento che per quanto concerne ripristini o reimpianti.

ART. 21 - CONGUAGLIO DEL CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Le opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 6 saranno realizzate, in conformità a quanto previsto in tale richiamato articolo e conformemente alla legislazione vigente.

2. L'importo delle opere in esecuzione diretta, in virtù di quanto stabilito all'Art. 6, è stimato nella misura complessiva di euro 3.989.350,26 e precisamente:

a) <u>opere di urbanizzazione primaria interne (Art. 7)</u>	€ 1.317.597,59
b) <u>opere esterne (Art. 8)</u>	€ 758.107,86
c) <u>opere esterne (Art. 10)</u>	€ 1.375.840,53
d) <u>opere urbanizzazione secondaria (Art. 9)</u>	€ 537.804,28

come risulta, per i punti a), b) e d) dalla stima delle opere allegata Sub. 3, 4, ed approvato dal Settore VI LL.PP del Comune di Sesto Fiorentino.

Qualora l'importo delle opere di cui ai precedenti punti a), b) e d) determinato dai progetti esecutivi ascendesse ad una cifra inferiore all'ammontare di tale stima, tale differenza dovrà essere versata a conguaglio al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire.

3. Con la realizzazione delle opere di cui agli Art. 7, 8, 9 e 10 vengono assolti interamente gli oneri di urbanizzazione.

4. All'atto del rilascio dei permessi di costruire, i Soggetti proponenti firmatari dovranno corrispondere il contributo sul costo di costruzione di cui all'Art. 119 della L.R. 1/05 ove dovuto secondo la disciplina vigente.

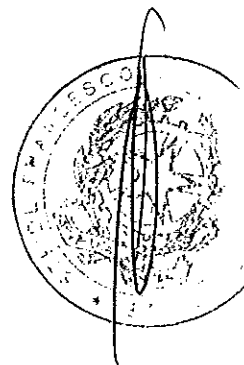
ART. 22 – CAUZIONE E RESPONSABILITA'

1. I Soggetti proponenti firmatari costituiscono quale garanzia finanziaria per gli adempimenti degli obblighi tutti derivanti dalla presente Convenzione, fidejussioni assicurative o bancarie "a prima chiamata" e con espressa deroga agli Art. 1944 e 1945 cod.civ. (contratto autonomo di garanzia) con uno degli istituti assicurativi previsti dalla vigente normativa di legge vincolate in favore del Comune di Sesto Fiorentino fino al rilascio del permesso di costruire, da rinnovarsi tacitamente di anno in anno, dell'importo complessivo di euro 4.787.220,31 e precisamente:

UNICA fideiussione n. 96 46047647 rilasciata in data 16 maggio 2006 da UNIPOL ASSICURAZIONI S.P.A. per euro (30,00 % di € 4.787.220,31) = € 1.436.166,10;

UNIVERSITA' DEGLI STUDI di FIRENZE fideiussione bancaria rilasciata in data 26 maggio 2006 da Banca Toscana S.p.A. per euro (2,99% di € 4.787.220,31) = € 143.137,89

"CEPA S.p.A." fideiussione n. 5149.00.27.27043461 rilasciata in data 21 marzo 2006 da ASSEDILE S.p.A. per euro 3.207.917,00 che comprende gli importi di € 2.254.302,05 (9,5+9,73+27,86=47,09 % di € 4.787.220,31) riferite a CEPA S.p.A. - € 534.732,51 (11,17 % di € 4.787.220,31) riferite a GIOVE Società Cooperativa" ed € 418.881,78 (8,75 % di € 4.787.220,31) = riferite a SATURNO Società Cooperativa;



2. Le parti danno atto che l'importo di cui sopra corrisponde al costo delle opere di urbanizzazione di cui all'Art. 21 lettere a, b, c e d maggiorato, a titolo cautelativo, del 20%.

3. Tali fidejussioni verranno sostituite da fidejussioni definitive relative all'importo derivante dalla perizia allegata alla richiesta di permesso di costruire al momento del rilascio dello stesso.

4. Le fidejussioni, su richiesta dei Soggetti proponenti firmatari e su collaudo parziale dei competenti uffici comunali, potranno essere svincolate, fino al massimo del 70% dell'importo garantito e proporzionalmente alla esecuzione delle opere, previa presentazione di nuove fidejussioni pari al costo residuo delle opere da ultimare.

5. Le fidejussioni residue saranno svincolate entro 60 giorni dalla data di rilascio con esito positivo del certificato di collaudo e ad avvenuto trasferimento formale delle aree e delle opere di cui agli artt. 6 e 17 della presente Convenzione.

6. Resta inteso che, in caso di mancato pagamento, anche parziale, delle somme dovute da ciascun soggetto proponente al soggetto appaltatore dei lavori - ovvero al professionista incaricato della progettazione, direzione o collaudo ovvero, più in generale, a qualunque altro soggetto creditore per prestazioni connesse all'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere oggetto della presente Convenzione - l'Amministrazione Comunale dovrà avvalersi della polizza fidejussoria prestata dal Soggetto proponente rimasto inadempiente, obbligandosi altresì, sin d'ora, ad escutere la polizza entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni dall'avvenuta richiesta scritta da parte del soggetto coordinatore di cui al successivo Art. 28 e ad attivare ogni necessaria e più idonea iniziativa, anche giudiziaria.

7. Ove, taluno dei soggetti proponenti pagasse somme eccedenti la quota di propria spettanza, in luogo del soggetto inadempiente, l'Amministrazione Comunale dovrà procedere al rimborso di detta somma entro e non oltre il termine di giorni 20 (venti) dalla data di pagamento da parte della Compagnia assicurativa presso la quale è stata contratta la polizza fidejussoria relativa al soggetto inadempiente.

8. Si precisa, altresì, che i soggetti proponenti sono responsabili ciascuno per la propria quota - senza vincolo di solidarietà alcuno -- per gli atti o comportamenti che gli siano imputabili in relazione alla progettazione e alla esecuzione dei lavori, senza poter invocare - a sollievo della propria responsabilità l'intervenuta approvazione del progetto e delle metodologie esecutive.

ART. 23 - VIGILANZA

1. Il Comune vigilerà sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la loro corrispondenza al progetto approvato.
2. Qualora fossero riscontrate difformità l'Amministrazione Comunale diffiderà i Soggetti proponenti firmatari ad adeguarsi agli obblighi contrattuali assunti con la presente Convenzione.

ART. 24 - EFFICACIA E DURATA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

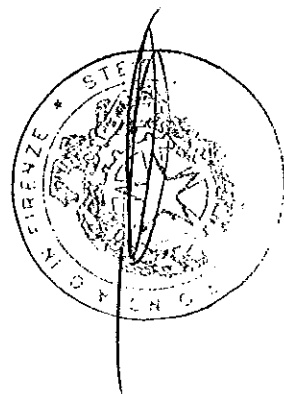
1. Il PL ha acquistato efficacia successivamente alla deliberazione consiliare di approvazione definitiva.
2. Fatto salvo il termine di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 15, gli interventi dovranno essere ultimati entro i termini di validità di ciascun permesso di costruire e comunque non oltre i termini di scadenza della presente Convenzione stabilito in anni 10 (dieci).

ART. 25 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. I Soggetti proponenti firmatari si obbligano a non trasferire a terzi, senza previo consenso del Comune, tutti gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione, nonché tutti gli obblighi ad essa conseguenti, dichiarandosi quali unici responsabili per l'adempimento dei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere. Si impegnano inoltre a non trasferire *pro quota* le aree interessate dalle opere di urbanizzazione di cui all'Art. 6.

ART. 26 - SPESE

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dei Soggetti proponenti firmatari che se le assumono con richiesta di ogni beneficio fiscale applicabile.



2. Parimenti saranno a carico dei Soggetti proponenti firmatari le spese e gli oneri, anche notarili, per la cessione gratuita delle aree e delle opere previste nella presente Convenzione.

ART. 27 - RINUNZIA ALLA IPOTECA LEGALE

1. Le parti autorizzano la trascrizione della presente Convenzione nei pubblici registri immobiliari di Firenze, con piena rinunzia alla ipoteca legale con esonero di chiunque da ogni responsabilità o ingerenza al riguardo.

ART. 28 - NOMINA SOGGETTI COORDINATORI

1. Al fine di coordinare ed ottimizzare il compimento del complesso di attività derivanti dagli impegni assunti con il Piano di Lottizzazione di cui in oggetto, i soggetti proponenti si impegnano al conferimento di mandato ad un unico soggetto, per garantire la completa, unitaria e coordinata realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, i cui poteri e le cui funzioni saranno disciplinati dagli specifici atti di incarico sottoscritti.

2. Al soggetto di cui al punto 1) potrà essere, altresì, riservato lo specifico potere di coordinamento degli interventi comuni a quelli del connesso Piano di Lottizzazione denominato P.L. 1 F. 31 Via Petrosa.

ART. 29 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA PER ARBITRATO RITUALE

1. Ogni controversia comunque derivante dalla interpretazione e/o esecuzione della presente Convenzione sarà devoluta alla cognizione esclusiva di un collegio arbitrale composto da tre membri, due dei quali nominati uno da ciascuna parte ed il terzo, con funzioni di Presidente, dai primi due, o, in difetto di loro accordo, entro venti giorni dalla nomina del secondo arbitro, dal Presidente del Tribunale di Firenze che nominerà anche l'arbitro della parte che non vi abbia provveduto entro venti giorni dalla nomina del primo arbitro.

2. Il Collegio Arbitrale avrà sede in Firenze e depositerà il lodo, deliberando secondo diritto ed anche a maggioranza, entro sessanta giorni dalla data della sua costituzione, salvo proroghe da accordarsi nei modi di legge.

Il Collegio determinerà anche i costi dell'arbitrato e sulle spese legali secondo il principio della soccombenza.

Le parti mi dispensano da leggere quanto allegato.

Il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio occupa trentacinque facciate intere e quanto della trentaseiesima di trentasei fogli ed è stato da me letto ai comparenti che lo approvano.

All'originale firmato: Riccardo Spagnoli – Graziella Beni – Romano del Nord – Stefano Tossani – Claudio Ceccanti – Pierluigi Pettini – Francesco Steidl Notaio.

