
CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI PELAGO E LA SOCIETÀ CREA REAL ESTATE S.R.L.
PER IL RECUPERO DELL'AREA EX ITALCEMENTI SITA IN LOC. SAN FRANCESCO
AMBITO 1D.2 DI RUC AI SENSI DELL'ART. 28 L. 1150/1942 E ART. 121 L.R. 65/2014

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2024 il giorno [●] del mese di [●] in [●]

Davanti a me Dott. [●], Notaio in Firenze, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono comparsi i Signori:

- [●], nato a [●] il [●], domiciliato per la carica in Pelago (Firenze), presso la sede municipale, per il "Comune di Pelago", con sede in Pelago (FI), Via Pontevecchio n. 1, partita IVA e codice fiscale n. 01369050487, che legalmente rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, in esecuzione del provvedimento del Sindaco n. [●] del [●];
- Sig.ra Hu Li Jiao, nata a Roma (RM) il 12 agosto 1989, domiciliata per la carica in Agliana (PT) presso la sede sociale sotto indicata, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legittima rappresentante, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società "CREA REAL ESTATE S.r.L." con sede in Agliana (PT), Via della Libertà n. 82, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila), iscritta al Registro delle Imprese di Pistoia - Prato con il numero di codice fiscale e partita IVA 02296240514 e al R.E.A. con il numero PT-614436 a quanto appresso autorizzata dal vigente statuto sociale;

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

Detti componenti intervengono ed agiscono:

- a) Il Comune di Pelago (FI) quale ente territoriale, di seguito denominato "Comune";
- b) La società CREA REAL ESTATE S.r.L. quale proprietaria della totalità dei beni immobiliari ricadenti all'interno dell'ambito "1D.2 – Ex area Italcementi" di cui la Regolamento Urbanistico, di seguito denominata "Lottizzante";

PREMESSO

1. che con deliberazioni consiliari n. 14 del 24 marzo 1999 e n. 37 del 25 maggio 2000 sono stati approvati rispettivamente il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico del Comune di Pelago;
2. che con deliberazione consiliare n. 67 del 26 novembre 2007 veniva approvato il Nuovo Regolamento Urbanistico (di seguito "RUC");
3. che con deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 109 del

25.09.2018 è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi degli artt. 17 e 23 della L.R. 65/2014;

4. che con deliberazione consiliare n. 55 del 29.12.2020 del Comune di Pelago e con deliberazione consiliare n. 92 del 29.12.2020 per il Comune di Pontassieve è stato approvato l'Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni di Pontassieve e Pelago;
5. che con deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdarno e Valdisieve n. 40 del 06.06.2023 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale;
6. che per effetto degli atti sopraindicati sono sbloccate le salvaguardie sui titoli diretti di cui all'art. 134 della L.R. 65/2014 come pure sono possibili varianti al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'art. 252 ter della stessa Legge regionale;
7. che con deliberazione consiliare n. 40 del 15 settembre 2022 (efficace dal 12 ottobre 2022) è stata approvata la variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che ha definito l'area come ambito di intervento unitario "1D.2 Ex Area Italcementi";
8. che in conformità al citato Regolamento Urbanistico l'edificazione delle aree poste nel Comune di Pelago, frazione San Francesco, comprese nell'ambito "1D.2 Ex Area Italcementi" è subordinata all'approvazione di Progetto Unitario Convenzionato (di seguito "PUC");
9. che il Lottizzante, come sopra rappresentato, è proprietario di tutti i beni immobiliari costituenti l'ambito di intervento unitario "1D.2 Ex Area Italcementi" di RUC e in data 19 gennaio 2023 prot. 764 (Pratica Edilizia n. 12/2023) e successive modifiche ed integrazioni ha presentato la proposta di PUC per la totale demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione, in due lotti distinti, di un edificio a destinazione commerciale e uno a destinazione logistica e relative opere di urbanizzazione nonché per l'individuazione delle aree da cedere gratuitamente al comune;
10. che l'ambito di PUC è ubicato nella frazione di San Francesco e viene rappresentato con contorno di **colore rosso** nella planimetria catastale allegata alla presente **sotto lettera "A"** e più precisamente:

Aree ricadenti all'interno dell'ambito "1D.2 Ex Area Italcementi" di RUC:

- CREA REAL ESTATE S.r.L. è proprietaria dei terreni contraddistinti catastalmente al foglio di mappa 22, particella 177, subalterno 2 e particella 808;
- **Comune di Pelago** è proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente al foglio di mappa 22, particelle 792 e 809 oltre a tratto di strada pubblica;

Aree ricadenti all'esterno dell'ambito "1D.2 Ex Area Italcementi" di RUC:

- CREA REAL ESTATE S.r.L. è proprietaria dei terreni contraddistinti catastalmente al foglio di mappa 22, particelle 808, 810, 812, 814, 844, 845, 866, 867, 172;
- **Comune di Pelago** è proprietario del terreno contraddistinto catastalmente al foglio di mappa 22 come tratto di strada pubblica;

per una superficie complessiva di circa mq 95.183 (novantacinquemilacentottantatré).

11. che il PUC presentato dal lottizzante risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e altre normative in materia edilizia;
12. che con determinazione del Responsabile del Servizio n. 4 del 24 maggio 2024 si è conclusa positivamente la conferenza di servizi, convocata dal Comune di Pelago per l'approvazione del PUC;
13. che con deliberazione consiliare n. [●] del [●] è stato approvato il PUC richiesto dal Lottizzante nonché approvato il presente nuovo schema di convenzione e che in data [●] con la pubblicazione sul BURT dell'avviso di definitiva approvazione è divenuto efficace;
14. che con determinazione del Responsabile del Servizio n. [●] del [●] è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione;

Tutto ciò premesso e confermato, ed assunte le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i rapporti tra il Comune e il Lottizzante al fine di realizzare gli interventi previsti dal PUC relativo all'ambito di intervento unitario "1D.2 Ex Area Italcementi" di RUC, stabilendone le modalità di realizzazione e le garanzie per il Comune.

ARTICOLO 2

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1 Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare, individuate negli elaborati tecnici di PUC allegati alla deliberazione di approvazione del progetto stesso, risultano:

- Modifica dell'infrastruttura viaria esistente e realizzazione di nuova viabilità d'accesso al lotto;
- Realizzazione collegamento pedonale da via Forlivese all'ambito Italcementi;
- Parcheggi pubblici;
- Verde pubblico e di arredo;
- Estensione, integrazione ed adeguamento reti impiantistiche in ambito pubblico;
- Realizzazione di nuovo tratto di marciapiede lungo la via Forlivese;

Le suddette opere sono meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con determinazione del Responsabile del Servizio n. [●] del [●], al quale integralmente ci si riporta.

2.2 Il Lottizzante si impegna, a propria cura e spese, alla progettazione esecutiva, alla direzione lavori, alla realizzazione a regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al

precedente comma, in conformità al suddetto progetto di fattibilità tecnica ed economica o ad eventuali varianti presentate dal Lottizzante e approvate dal Comune, purché di importo uguale o superiore a quello previsto dalla presente convenzione e comunque conformi alla variante al PUC.

- 2.3** Il Lottizzante si impegna a sostenere qualsiasi spesa correlata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, fatta eccezione per i pagamenti al Comune di spese relative all'utilizzo del suolo pubblico (escluso l'area di cantiere intesa come stoccaggio, deposito e organizzazione del lavoro).
- 2.4** Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, definito dai successivi commi, viene ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.191 comma 11 L.R.65/2014, ed è comprensivo di ogni e qualsiasi onere senza possibilità di revisione dei prezzi indicati nel computo metrico estimativo.
- 2.5** Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, ammontante a € _____, è corrispondente all'importo risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con determinazione del Responsabile del Servizio [●] del [●] (stima preliminare € 4.468.355,79);
- 2.6** Le parti convengono che gli importi stimati per le opere di urbanizzazione citati nella presente convenzione potranno essere aggiornati in ragione della conclusione dell'iter istruttorio e del recepimento delle eventuali indicazioni contenute nei pareri degli enti esterni di competenza.
- 2.7** In particolare, ogni eventuale costo integrativo derivante e/o connesso all'attuazione di eventuali prescrizioni dettate da parte degli Enti competenti nella fase di valutazione dei progetti di fattibilità tecnica ed economica relativi alle dette opere di urbanizzazione a scomputo, verrà sostenuto dal Lottizzante, senza nulla pretendere dal Comune a compensazione e/o ulteriore scomputo.
- 2.8** Rimangono inoltre a carico del Lottizzante le eventuali spese di bonifica ambientale, messa in sicurezza idraulica e quanto altro, se in quanto necessario, sui terreni interessati dagli interventi.
- 2.9** Si prende atto che essendo il valore delle opere di urbanizzazione come determinato al punto 2.6 inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'art. 14, comma 1, lett. a) del D. Lgs 36/2023 ss.ii.mm. e qualificandosi quali opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica oggetto del PUC, trova attuazione il combinato disposto dell'art. 5 dell'Allegato I.12 e dell'art. 16, comma 2 bis del DPR 380/2001, con conseguente esonero dalla applicazione del Codice dei contratti pubblici.

ARTICOLO 3

RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE E TEMPI

PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 3.1** Il Comune, subordinatamente alla sottoscrizione della presente convenzione, alla presentazione della relativa istanza completa del progetto di fattibilità tecnica ed economica e all'acquisizione di ogni eventuale atto di assenso comunque denominato, si impegna a rilasciare il permesso di costruire per quanto riguarda il progetto delle opere di urbanizzazione (di seguito anche solo **“Permesso di Costruire”**), entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 142 L.R. 65/2014.
- 3.2** Il Permesso di Costruire dovrà essere rilasciato in data anteriore ai permessi di costruire degli edifici e le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite prima e/o contestualmente alla costruzione degli edifici. In ogni caso le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima della presentazione della certificazione di agibilità ex art. 149 L.R. 65/2014 dei nuovi edifici.
- 3.3** Entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire di cui sopra, dovranno iniziare le opere di urbanizzazione, previa comunicazione al Comune che accerterà attraverso un sopralluogo dell'Ufficio Tecnico.
- 3.4** Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro tre anni dalla data di inizio lavori. Il Comune, su motivata richiesta del Lottizzante, può concedere proroghe ai tempi sopra indicati, coerentemente con quanto disposto dalle norme legislative e regolamentari.

ARTICOLO 4

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

Il Lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese eventuali opere, o a versare eventuali contributi, ove previsti dalla legislazione vigente, ritenuti necessari dagli enti coinvolti, gestori di servizi e forniture di energie (Anas, Città Metropolitana, Regione Toscana, Ferrovie, Toscana Energia, Enel, Terna) e servizi (Telefonia e Pubblicaacqua) e riportati nei relativi nulla-osta da acquisire prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 5

CANTIERIZZAZIONE

- 5.1** Il Lottizzante dovrà produrre, prima dell'inizio dei lavori, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi) con riferimento a:
- inquinamento acustico;
 - inquinamento da vibrazioni;
 - inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).
- 5.2** Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio,

riferendosi pertanto agli impatti prodotti dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera nei confronti dell'ambiente circostante.

- 5.3** Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi “attivi” (finalizzati alla mitigazione delle emissioni alla fonte) e/o “passivi”, atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili.
- 5.4** In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.
- 5.5** Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, il Lottizzante dovrà inoltrare al Comune, prima dell'inizio dei lavori e secondo le modalità prescritte dal Regolamento Comunale di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica, regolare istanza di deroga temporanea.
- 5.6** Il Lottizzante si impegna, per sé e per i loro aventi causa, a sostenere i costi delle opere di riparazione ai tratti di strada pubblica frontali al cantiere nell'eventualità in cui il passaggio dei mezzi necessari per l'attuazione della lottizzazione dovesse arrecarvi dei danni. In caso di inadempimento il Comune procederà all'escussione della garanzia di cui all'art. 6 e potrà agire in via giudiziale per ottenere il rimborso degli eventuali danni eccedenti la garanzia finanziaria costituita.
- 5.7** Prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire il Lottizzante, unitamente ai tecnici degli Uffici comunali, provvederà a redigere un testimoniale sullo stato dei tratti di strade pubbliche frontali al cantiere.
- 5.8** Il Lottizzante assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti od indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o da quelli delle ditte incaricate dell'attuazione dell'intervento dallo stesso Lottizzante, durante tutta la durata dell'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo il Lottizzante si impegna a stipulare apposita polizza RC generale con massimale adeguato, che preveda una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi e a cose sino alla data di cessione delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria che verrà depositata in copia presso il Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire.
- 5.9** Il Lottizzante è inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché di ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. Dovranno altresì essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo della collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri.

ARTICOLO 6

GARANZIA FINANZIARIA

- 6.1** A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti con la presente convenzione (segnatamente: esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria, della cessione gratuita delle stesse e delle aree sulle quali insistono, nonché riparazione di eventuali danni alla viabilità pubblica), il Lottizzante è tenuto a presentare, prima del rilascio del Permesso di Costruire, idonea garanzia fideiussoria a favore del Comune, rilasciata da primario istituto di credito o primaria società assicurativa per l'importo di € _____ pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.2 della presente convenzione, così come risultanti dal computo metrico estimativo allegato al progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con determinazione del Responsabile del Servizio n. [●] del [●] ed incrementato di 1/3 (un terzo) ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio comunale.
- 6.2** La suddetta garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e con esclusione dell'applicazione, nel caso di specie, dell'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione di cui è questione è pertanto operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o di messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
- 6.3** L'ammontare della garanzia fideiussoria ha, in questa fase, valore provvisorio individuato sulla scorta del costo stimato dei lavori per le opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico del Lottizzante. Qualora, in dipendenza dall'andamento dei costi di costruzione, gli importi previsti non garantiscano l'esecuzione delle opere, al cui costo stimato è riferita la fideiussione, il Comune potrà chiedere una integrazione per il valore corrispondente all'eventuale maggior valore delle stesse.
- 6.4** La garanzia fideiussoria avrà validità per tutto il periodo della convenzione e non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione realizzate.
- 6.5** La garanzia finanziaria tuttavia, su richiesta del Lottizzante, potrà essere svincolata parzialmente, in quota percentuale e proporzionale alle opere di urbanizzazione già eseguite sulla base di idonei stati d'avanzamento dei lavori, previa certificazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dovrà essere svincolata completamente solo successivamente all'approvazione del collaudo finale definitivo, alla verifica sulle condizioni della viabilità pubblica esistente di cui all'art. 5.6 e ricevute in proprietà tutte le aree e le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione. A tal fine la garanzia da presentare dovrà riportare la clausola che non potrà essere svincolata senza nulla-osta scritto da parte del Comune. Nel caso in cui il Comune ometta di rendere il proprio nulla osta, nel rispetto dei tempi di cui agli artt. 9.1 e 10.3, la polizza fideiussoria verrà comunque automaticamente svincolata, a prima e semplice richiesta del Lottizzante, trascorsi giorni 180 (centottanta) dal collaudo finale definitivo.

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

ARTICOLO 7

MANUTENZIONE DELLE OPERE

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate e delle aree sulle quali insistono, ancorché il Comune ne sia già stato immesso nel possesso, è a completo carico del Lottizzante sino alla formale cessione delle aree al Comune ai sensi del successivo art. 10, salvo per le opere realizzate su aree già di proprietà comunale nel quale caso l'obbligo di manutenzione a carico del Lottizzante cessa all'esito del positivo collaudo.

Per quanto attiene gli spazi a verde ricadenti entro e fuori l'ambito "1D.2 Ex Area Italcementi" di RUC, la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria permarrà a carico del Lottizzante per un ulteriore anno dal citato collaudo al fine di verificare il corretto attecchimento dell'impianto vegetazionale.

Decorso il termine stabilito nel precedente comma, il Lottizzante si accolla a tempo indeterminato la manutenzione ordinaria dell'area a verde pubblico del PUC, come meglio rappresentata con contorno di **colore verde** nella planimetria allegata alla presente **sotto lettera "B"**.

ARTICOLO 8

VIGILANZA E COLLAUDO IN CORSO D'OPERA

Il Comune vigilerà sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per assicurarne la corrispondenza al progetto allegato al Permesso di Costruire. A tal fine il Comune procederà al collaudo in corso d'opera avvalendosi dei tecnici degli Uffici comunali o di liberi professionisti. L'importo del compenso spettante all'organo di collaudo in corso d'opera, sarà determinato contestualmente al provvedimento di individuazione dell'organo di collaudo stesso e sarà posto a carico del Lottizzante.

ARTICOLO 9

COLLAUDO DELLE OPERE

9.1 Il Comune, su richiesta del Lottizzante sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione primaria, anche attraverso idonei stati di avanzamento. Non prima di sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre centottanta giorni dalla medesima sarà prodotto il collaudo finale che avrà carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine il collaudo assumerà carattere definitivo ancorché non sia intervenuto uno specifico atto formale.

9.2 A tale scopo il Comune si avvarrà dei propri Uffici comunali, ove siano presenti le necessarie

competenze professionali, o, in caso di impossibilità ad adempiere direttamente, di liberi professionisti abilitati di propria fiducia appositamente incaricati, che svolgeranno la loro attività nel rispetto dell'art. 116 del D. Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 "Nuovo Codice Appalti" e ss.ii.mm. L'importo del compenso spettante all'organo di collaudo sarà determinato sulla base dell'importo delle opere di urbanizzazione, con riferimento ai tariffari professionali di cui al D.M. 17/06/2016 e ss.ii.mm., e dovrà essere versato dal Lottizzante a seguito di semplice richiesta del Comune. Il Lottizzante si impegna a corrispondere detto importo entro trenta giorni dalla richiesta del Comune, richiesta che potrà avvenire a partire dalla data di inizio lavori riguardanti le opere di urbanizzazione.

- 9.3** L'organo di collaudo sottopone le risultanze degli stati di avanzamento lavori e del collaudo finale all'esame del Comune che dovrà procedere, mediante determinazione dirigenziale, alla sua approvazione entro trenta giorni dall'emissione del collaudo stesso, salvo quanto stabilito dal successivo comma.
- 9.4** Il Lottizzante si impegna, ai sensi del D. Lgs. 36/2023 sopra citato e ss.ii.mm., assumendo a totale proprio carico le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo la risultanza del collaudo o delle verifiche effettuate, entro il termine stabilito dall'organo di collaudo. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Lottizzante, il Comune, previa diffida scritta da trasmettere al Lottizzante, provvederà d'ufficio con spese a proprio carico, anche escutendo le garanzie finanziarie di cui al precedente art. 6.
- 9.5** Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione per comparti funzionali e funzionanti e potrà richiedere al Lottizzante il pagamento del costo delle opere relative a detti collaudi. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.
- 9.6** La presa in consegna da parte del Comune delle opere e delle relative aree, fatte salve quelle già prese in carico con il verbale di cui al precedente comma, avverrà contestualmente all'approvazione del collaudo finale provvisorio senza necessità di redigere alcun verbale.
- 9.7** La presa in carico di cui ai commi precedenti, non comporta il trasferimento al Comune dell'onere della gestione e manutenzione delle opere e delle relative aree, che rimane in carico al Lottizzante sino alla formale cessione delle aree al Comune e comunque secondo quanto già previsto all'art.7 del presente atto. La presa in carico diventerà definitiva con il passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 10, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.) e ferma, ad ogni modo, la responsabilità del Lottizzante per eventuali difetti o difformità di esecuzione, anche occulti.
- 9.8** Il Lottizzante si impegna a presentare all'organo di collaudo, prima dell'approvazione dei collaudi anche parziali, certificazioni e planimetrie as-built delle opere di urbanizzazione, conte-

nenti l'indicazione delle reti tecnologiche e la sistemazione finale del verde pubblico, su supporto informatico (file formato dwg o dxf).

- 9.9** Il Lottizzante si impegna a presentare all'Ufficio Servizi Demografici del Comune, unitamente alla richiesta di approvazione del collaudo finale provvisorio di cui al presente articolo, una planimetria con tutti gli accessi su strada (carrabili e pedonali), ai fini dell'attribuzione dei rispettivi numeri civici.

ARTICOLO 10

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

- 10.1** Il Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione e le aree individuate con velatura di **colore blu** nella planimetria catastale allegata alla presente **sotto lettera "C"**, meglio identificate al Catasto Terreni del Comune di Pelago nel foglio di mappa 22 particelle 808, 810, 812, 814, 844, 845, 866, 867, 172 e porzione della particella 177, ammontanti a complessivi mq 49.575 (quarantanovemilacinquecentosettantacinque) circa o quanto risulterà dal frazionamento catastale che verrà allegato al contratto di cessione.
- 10.2** Il Lottizzante si impegna a redigere a propria cura e spese tutti i documenti necessari per effettuare la cessione, compresi i frazionamenti e gli aggiornamenti catastali necessari, le spese di registrazione e trascrizione degli atti.
- 10.3** Al momento della cessione il Lottizzante, dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, da oneri e gravami, e vincoli pregiudiziali di ogni specie, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge ad eccezione di quanto di seguito elencato, salvo se altri:
- contratto di affitto del 3 maggio 2017 registrato a Bergamo il 9 maggio 2017 al n. 4131/3T;
 - contratto di comodato del 27 settembre 2000 registrato a Bergamo l'11 ottobre 2000 al n. 12403;
 - contratto di comodato del 13 giugno 2018 registrato a Bergamo 26 giugno 2018 al n. 2382;
 - contratto di comodato del 18 febbraio 1982 registrato a Bergamo al n. 2740;
 - contratto di comodato del 18 febbraio 1982 registrato a Bergamo al n. 2741/3;
 - contratto di comodato dell'1 giugno 2002 registrato a Milano il 28 novembre 2002 al n. 5522;
 - contratto di comodato del 17 novembre 2000 registrato a Bergamo il 17 gennaio 2001 al n. 688/3A;
 - contratto di comodato del 17 novembre 2000 registrato a Bergamo il 17 gennaio 2001 al n. 685/3A;

- contratto di comodato del 16 luglio 1981 registrato a Bergamo il 14 dicembre 1981 al n. 7324/3;
- contratto di comodato del 16 luglio 1981 registrato a Bergamo il 14 dicembre 1981 al n. 7337/3;
- contratto di comodato del 24 maggio 2011 registrato a Bergamo l'1 giugno 2011 al n. 2970/3;
- contratto di comodato del 4 settembre 2000 registrato a Bergamo l'11 settembre 2000 al n. 11131/3;
- contratto di comodato del 4 settembre 2000 registrato a Bergamo l'11 settembre 2000 al n. 11132/3;
- convenzione per notaio Franco Bernardini del 23 novembre 1989 tra Italcementi S.p.A. e Fiorentina Gas S.p.A., Rep. 3466;
- atto costitutivo di servitù del 19 aprile 1984 per notaio Giorgio Borgioli, rep 24982, registrato a Firenze il 4 maggio 1984 al n. 6078, per posa e passaggio di tubazione a favore di Fiorentina Gas S.p.A.;
- atto costitutivo di servitù di elettrodotto a favore di ENEL del 5 luglio 1973, registrato a Firenze al n. 14218;
- atto costitutivo di servitù di elettrodotto del 25 novembre 1957, rep 3253, per notaio Mario Tiezzi, a favore della Società Elettrica Selt-Valdarno, registrato a Prato il 5 dicembre 1957 al n. 2221 vol. 156;
- atto costitutivo di servitù di elettrodotto del 14 dicembre 1971, notaio Vincenzo Ferro a favore di ENEL, trascritta a Firenze il 18 dicembre 1971 ai nn. 27020/18512;
- atto integrativo di modifica di servitù di elettrodotto per scrittura privata tra Italcementi S.p.A. ed ENEL, 13 settembre 1993 per notaio Vincenzo Gunnella, registrato a Firenze il 17 settembre 1993 al n. 1827;
- convenzione tra Italcementi S.p.A. ed ENEL del 25 marzo 1985, registrata a Firenze il 9 aprile 1985 al n. 3779;
- atto costitutivo di servitù per scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Tiezzi dell'8 febbraio 1958, rep. 3399, registrato a Prato il 18 febbraio 1958 al n. 3423 vol. 256 e trascritta il 27 febbraio 1958 vol. 1178 n. 3021, vol. 2890 n. 2342;
- atto costitutivo di servitù di passaggio del 30 dicembre 2021, notaio Maddalena Cuomo a favore di ITAL REAL ESTATE S.r.L., trascritto a Firenze il 26 gennaio 2021 ai nn. 2976/2068 e 2977/2069.

10.4 L'atto di cessione relativo alle aree comprese tra la ferrovia, la SS n.67 e il fiume Sieve, meglio identificate al Catasto Terreni del Comune di Pelago nel foglio di mappa 22 particelle 810, 812, 814, 844, 845, 866, 867, 172, dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla semplice

richiesta del Comune, richiesta che potrà avvenire a partire dal giorno successivo alla stipula della presente successione.

10.5 L'atto di cessione relativo alle aree residue rispetto a quelle elencate al precedente comma 4 dovrà essere stipulato, successivamente al collaudo finale definitivo, entro trenta giorni dalla richiesta di una delle parti e comunque entro novanta giorni dalla data in cui il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione viene approvato, espressamente o tacitamente, ai sensi di legge.

10.6 Le cessioni verranno effettuate con rinuncia espressa del Lottizzante, al diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari.

ARTICOLO 11

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il pagamento della quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, interamente dovuti in quanto non ammessi a scomputo ed a totale carico del Lottizzante, avverrà all'atto del rilascio del permesso di costruire degli edifici e verrà calcolato mediante l'applicazione delle tariffe approvate con deliberazione C.C. n. 139 del 28.12.2006 e ss.ii.mm. incrementate degli eventuali aggiornamenti in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire stesso.

ARTICOLO 12

VALIDITA' DEL PUC E DELLA CONVENZIONE

Il PUC ha validità di anni dieci a decorrere dalla data di efficacia dello stesso, che interverrà a seguito di pubblicazione sul Burt dell'avviso di approvazione.

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

L'efficacia del PUC, della presente convenzione e dei successivi permessi di costruire, è subordinata all'ottenimento di eventuali autorizzazioni di altri Enti ove previsti per legge.

ARTICOLO 13

INADEMPIMENTO

Il Lottizzante si impegna a farsi carico di tutti i danni che dovessero essere arrecati al Comune in caso di inadempimento anche parziale degli impegni previsti dalla presente convenzione.

Nel caso d'inadempienza da parte del Lottizzante, il Comune, previa messa in mora con assegnazione di un termine ad adempiere di tre mesi, avrà la facoltà, persistendo l'inadempimento, di sostituirsi al Lottizzante, procedendo d'ufficio, in danno del Lottizzante, alla realizzazione e/o il completamento delle stesse.

In tali casi il Comune procederà ad escutere le fideiussioni di cui all'art. 6 per il recupero dei costi sostenuti senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del Lottizzante.

Rimane in ogni caso salvo il diritto del Comune di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso

delle eventuali spese eccedenti la garanzia come sopra costituita e per il ristoro dei danni da inadempimento.

ARTICOLO 14

OBBLIGO GENERALE e TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE

Il Lottizzante si obbliga, per sé e per i propri successori e/o aventi causa, a realizzare il PUC medesimo nel pieno rispetto della convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante; il presente atto è da considerarsi pertanto vincolante per il Lottizzante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi e certificativi da parte del Comune.

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

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

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

Gli aventi causa del Lottizzante, a qualunque titolo, dovranno entro sei mesi dal trasferimento rendere edotti il Comune indicando il proprio domicilio. Qualora il trapasso di proprietà avvenga “inter vivos”, tale obbligo spetta anche all’alienante.

ARTICOLO 15

RINUNZIA ALLA IPOTECA LEGALE

Il Comune autorizza la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari con piena rinuncia all’ipoteca legale e con l’esonero del Funzionario competente dell’Agenzia delle Entrate di Firenze da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 16

CLAUSOLA DI RINVIO E CONTROVERSIE

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

Eventuali vertenze che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione esecuzione e risoluzione del presente atto, ivi comprese eventuali ragioni di danno, nessuna

quindi esclusa od eccettuata, saranno rimesse all'autorità giudiziaria competente per materia e territorio.

ARTICOLO 17

SPESE

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

ARTICOLO 18

DATI PERSONALI

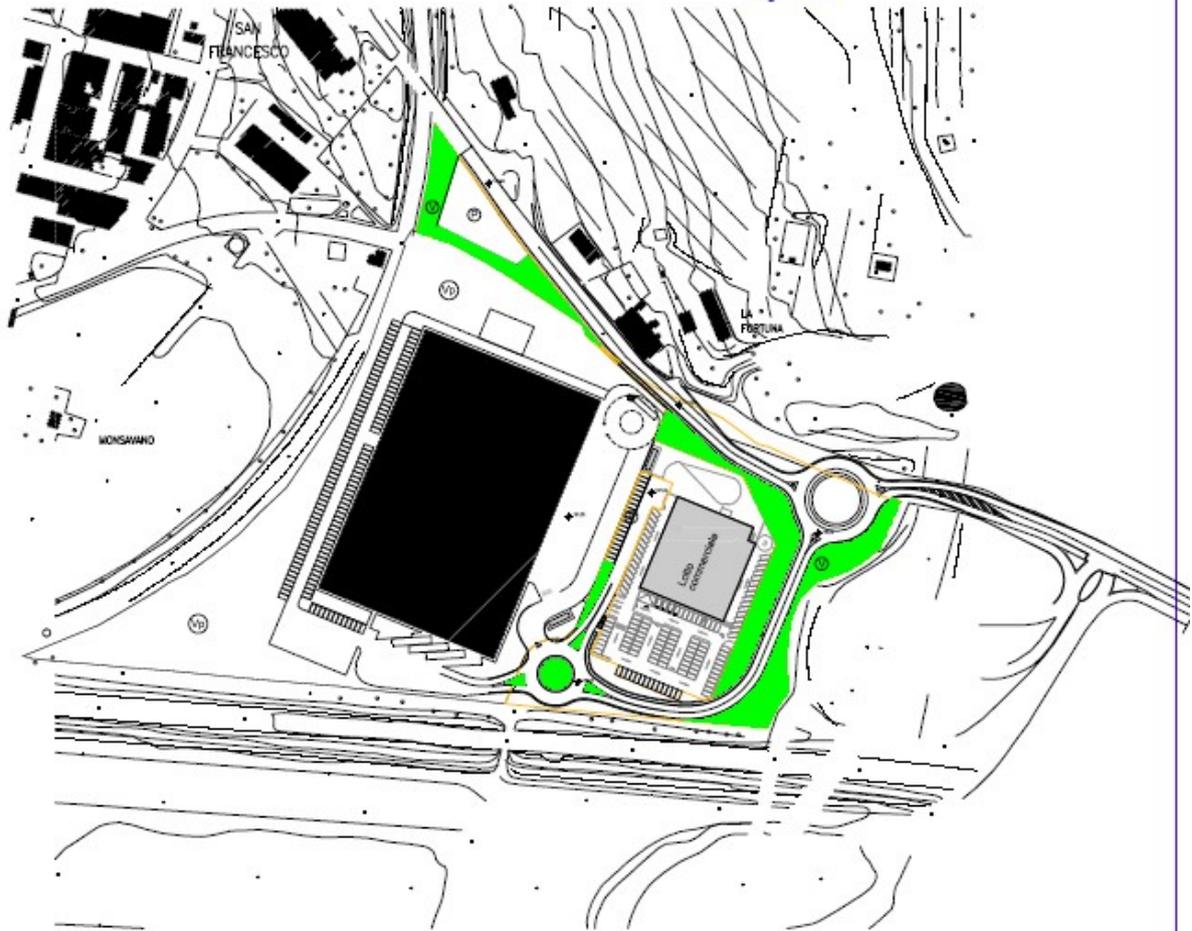
Ai sensi e per gli effetti del GDPR 679/2016, i comparenti autorizzano me ufficiale rogante al trattamento dei loro dati personali, il cui conferimento sia necessario per l'esecuzione del presente contratto nonché per adempiere ad eventuali obblighi previsti da leggi, regolamenti e/o ordini di pubbliche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

Si allega:

- planimetria catastale
- tavola vede pubblico
- tavola aree cedute gratuitamente e le aree oggetto di lavoro

Allegato B

Comune di Pelago
foglio 22



-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico
-  Verde privato

Allegato C

Comune di Pelago
foglio 22

