

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

Repertorio n. _____

ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO POSTO IN LOCALITA' RICAIVO/VARRAMISTA E DENOMINATO "BOSCO DIDATTICO"

Schema di **C O N V E N Z I O N E**

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in (...) avanti a me, **dott. (...)**, (...), senza l'assistenza dei testimoni, per avervi i comparenti fra di loro d'accordo e con mio consenso rinunciato,

SONO PRESENTI

- **IL COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO** con sede in via Guicciardini n. 61, codice fiscale n. 82000270502, come rappresentato dall'arch. Fausto Condello, nato a Empoli il 1° giugno 1961, domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore III "Urbanistica e SUAP" in ordine al decreto sindacale n. 20 del 30 settembre 2022;
- La **UNICOOP FIRENZE SOCIETÀ COOPERATIVA** con sede a Firenze in via Santa Reparata n. 43, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle imprese di Pistoia 00407780485 nel proseguo indicata anche come "**Ditta proprietaria**" o "**Ditta esecutrice**", come rappresentata da _____;

I predetti comparenti mi richiedono di ricevere il presente atto, in forza del quale convergono quanto segue:

Premesso che:

- a) La Ditta proprietaria possiede per intero gli immobili posti a Sud della S.G.C. Fi-Pi-Li, in posizione quasi mediana tra le U.T.O.E. di Capanne e Casteldelbosco, costituenti un'area sommariamente denominata "ex *Stalloni*", in ragione della sua passata utilizzazione come sede di un allevamento zootecnico intensivo, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Montopoli V.A. dalle particelle 77, 100, 124, 126, 129, 204, 207 e 208 del foglio 20, per una superficie catastale di 61.538 m², salvo più esatta delimitazione da farsi con successivamente all'atto della fase esecutiva degli interventi contemplati nella presente convenzione;
- b) l'area descritta alla lettera a) e' stata oggetto di specifica variante al R.U. ex artt. 17, 18, 19 e 20 e 25 della L.R. n. 65/2014 (adottata con deliberazione consiliare n. ___ del ___ e approvata con deliberazione consiliare n. ___ del _____) per dare seguito alla sua rinaturizzazione mediante un progetto ad hoc con il mantenimento delle piante già esistenti, l'impianto di nuovi alberi e un insieme sistematico di interventi finalizzato a far nascere una nuova area boschiva, tale da costituire anche un laboratorio di ricerca e indagine per la fattispecie botanica-naturalistica, oltre ad essere luogo di visita da parte del pubblico per finalità ricreative e culturali;
- c) il progetto e la realizzazione degli interventi descritti alla lettera b) sono finalizzati ad essere ceduti al comune di Montopoli V.A., una volta concluse e collaudate con esito positivo le opere, allo scopo di costituire idonea area di verde attrezzato di quartiere, costituente anche connessione ecologica tra gli spazi aperti extraurbani;

Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Redazione del progetto e realizzazione delle opere di rinaturizzazione

La redazione del progetto, con tutti gli elaborati tecnico-descrittivi che occorranza, comprensivo dell'acquisizione di tutti i necessari pareri e NN.OO. di enti esterni e diversi da comune se e in quanto occorranza per la sua perfetta definizione, sono a carico della Unicoop Firenze Società Cooperativa e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Sono parimenti a carico della Unicoop Firenze Soc. Coop. l'esecuzione dei lavori e delle opere previste nel progetto di cui al comma precedente, fino alla loro conclusione totale e completa, a perfetta regola d'arte, tutto come meglio specificato all'art. 2

Art. 2

Progetto, contenuto e obblighi

Trattandosi di intervento diretto eseguito a cura del privato proprietario dell'area, l'esecuzione dei lavori è subordinato a rilascio o asseverazione di titolo edilizio secondo le procedure e le modalità regolate dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R. n. 65/2014. In osservanza alle N.T.A. del R.U. vigente e dell'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016, la Ditta proprietaria si obbliga per sé stessa e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo e nel termine massimo fissato nel titolo edilizio da rilasciare o asseverare, a:

1. studiare un'adeguata viabilità di accesso all'area, indipendente e priva di interferenze con la viabilità pubblica sovraordinata e con le aree latitanti estranee all'intervento, preferibilmente mediante recupero e adeguamento di tracciati già esistenti o preesistenti;
2. studiare e realizzare un idoneo parcheggio per gli utenti che accedono all'area;
3. studiare e realizzare i servizi e sottoservizi a rete (acquedotto, fognature, energia elettrica, gas, cablaggi, ecc.) che si rendano necessari per il perfetto funzionamento dell'attività culturale e scientifica collegata alla realizzazione della rinaturizzazione dell'area;
4. studiare e realizzare impianto di illuminazione pubblica della strada di accesso, del parcheggio e di tutti gli spazi e percorsi funzionali alla visitabilità dell'area boscata;
5. redigere computo metrico-estimativo dell'intero ammontare del costo dei lavori e delle opere.

Per le prerogative, la destinazione e la disciplina richiamata con gli obblighi di cui ai precedenti punti, il progetto dei lavori e delle opere per la trasformazione dell'area si qualifica come "esecutivo" ai sensi del comma 8 dell'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016 e dovrà essere corredato da un apposito piano di manutenzione delle opere e delle sue parti in relazione all'intero ciclo di accrescimento dell'area boscata e al suo successivo mantenimento, nonché delle componenti infrastrutturali che lo contraddistinguono per destinazione d'uso.

La progettazione e la realizzazione di quanto richiesto dovrà privilegiare soluzioni che minimizzino o annullino la dipendenza da fonti energetiche non rinnovabili, senza peraltro creare elementi di disturbo che vanifichino le prerogative di tutela dell'area boscata fin dal suo impianto. Parimenti le reti di adduzione dell'acqua potabile e quelle di allontanamento e trattamento dei reflui potranno trovare soluzioni circoscritte

all'area, purché privi di qualsiasi impatto che possa vanificare gli obiettivi e le funzioni dell'area boscata. Per quanto richiesto al punto 1., l'esclusione dell'interferenza con proprietà latitanti potrà venire meno ove siano posti in essere accordi, sottoscritti ai sensi di legge, tra i diversi soggetti aventi causa che sanciscano l'assenso e l'utilità di tracciati condivisi, fermo restando le prerogative di tutela dell'ambiente che attiene alla realizzazione del bosco didattico. Ove se ne presenti la necessità, per la realizzazione delle opere sopra descritte, l'A.C. potrà concedere la possibilità di occupare a titolo temporaneo, senza corresponsione di canone indennità di occupazione, aree marginali già di proprietà pubblica o di uso pubblico in modo da realizzare e raccordare a regola d'arte le nuove realizzazioni con l'esistente, per il tempo strettamente a ciò necessario. L'occupazione dovrà essere comunque richiesta e regolamentata in accordo con il Settore IV LL.PP. e il comando della P.M.

Per effettuare un intervento sistematico e univoco sull'area in oggetto e onde evitare interventi successivi, la Ditta proprietaria si obbliga per sé stessa e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a valutare e, se del caso, a realizzare la necessità di ulteriori opere accessorie e consequenziali dell'area da trasformare e in corso di trasformazione, ovvero successive alla loro cessione al comune. Ove si manifestasse l'esigenza di nuove occupazioni di suolo pubblico per interventi sulle opere realizzate ovvero modificarle o mantenerle, indipendenti dalla volontà dei gestori o del comune, l'occupazione sarà integralmente soggetta a canoni e oneri d'occupazione per l'intero tempo occorrente. L'occupazione delle aree di proprietà pubblica non comunale sono regolate dalle norme precipue dei rispettivi Enti proprietari.

Resta fermo che la Ditta proprietaria e suoi aventi causa metterà a disposizione le aree eventualmente non interessate dai lavori e dalle opere, ma occorrenti alla realizzazione delle infrastrutture a rete (idrica, elettrica, gas, ecc.), a semplice richiesta della A.C. e senza indennità di sorta.

Trattandosi di opera pubblica di urbanizzazione, il rilascio del titolo edilizio o la sua asseverazione avvengono a titolo gratuito, senza corresponsione di oneri concessori.

Art. 3

Modalità d'esecuzione delle opere

L'esecuzione dei lavori e delle opere avverrà in conformità agli elaborati grafici di progetto che faranno parte del titolo edilizio da rilasciare da parte del Comune o asseverare da parte della Ditta proprietaria o suoi aventi causa. In fase di progetto e di esecuzione i settori tecnici del comune potranno impartire specifiche tecniche e prescrizioni che riterranno necessarie per la loro migliore realizzazione. In caso di prescrizioni diverse o ridondanti, prevalgono quelle del Settore che ha rilasciato il titolo edilizio o ne ha controllato il contenuto asseverato che, in ogni caso, si esprimerà sulla coerenza, congruità e ammissibilità di quelle del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni.

Trattandosi di lavori e opere non riconducibili alla canonica consequenzialità propria di un'area oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia, fermo restando che ogni onere, cura e spesa, rimane a carico della Ditta proprietaria e suoi aventi causa, non si prescrivono fasi di realizzazione che, pertanto, rimangono nella discrezionalità della Ditta proprietaria, suoi aventi causa ed esecutori degli interventi.

Per i contenuti e le prerogative del progetto e per quanto sopra, viene richiamato il rispetto dell'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016 anche per quanto attiene la valutazione della fattibilità dei lavori e delle opere, nonché dei relativi contratti di appalto e/o affidamenti, che sarà effettuata in sede istruttoria da parte del Settore III

“Urbanistica e SUAP” anche con l'apporto e la collaborazione di altri uffici della A.C.

Le opere relative alle reti di distribuzione dei servizi dovranno avvenire secondo le particolari specifiche tecniche fornite dagli Enti e/o Uffici preposti, la cui ottemperanza dovrà debitamente essere relazionata, vistata e certificata prima dell'approvazione del titolo edilizio per la loro realizzazione; successivamente l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere dovrà risultare da apposita attestazione che sarà oggetto di valutazione da parte del Settore III del Comune, dietro richiesta della Ditta proprietaria, previo collaudo degli uffici competenti. Attestazione che, salvo contestazioni da effettuare per iscritto da parte del Comune, dovrà essere rilasciata entro tre mesi dalla richiesta.

La Ditta proprietaria e suoi aventi causa si impegna ad attivare il funzionamento di tutte le utenze afferenti l'area trasformata (impianto di illuminazione pubblica, telefono, acqua, gas, ecc) con la stipula del contratto di fornitura con i relativi oneri, non appena lo stesso risulterà completato e collaudato anche parzialmente in maniera funzionale. Alla stipula del contratto di fornitura, ovvero prima di quella data se possibile, la Ditta proprietaria e suoi aventi causa si impegna altresì a fornire opportuni preventivi di spesa relativi alle singole utenze. Il Comune si impegna a subentrare nel contratto di fornitura, subordinatamente alla compilazione del quadro economico relativo al costo da sostenere per la A.C., in relazione ai predetti preventivi di spesa, che costituirà ulteriore elemento del piano di manutenzione dell'opera nel suo complesso.

Alla Ditta proprietaria e suoi aventi causa farà carico ogni onere e spesa per il mantenimento dell'efficienza e per la manutenzione delle opere e degli impianti, fino all'avvenuta cessione al Comune delle stesse e dell'area. La verifica della mancata o imperfetta manutenzione delle opere realizzate ovvero della loro non efficienza sono condizioni per l'attivazione totale o parziale delle garanzie fidejussorie prestate, indicate al successivo art. 6.

Art. 4

Piano di manutenzione

In attuazione alle disposizioni di cui all'art.23, comma 8, del D.Lgs. 50/2016 ed in conformità dell'art. 38 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii, per quanto applicabile ai sensi dell'art. 216 del Codice, il progetto per la realizzazione di quanto in oggetto dovrà contenere il documento complementare che prevede, pianifica e programma, l'attività di manutenzione dell'intervento al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico, tenendo conto degli elaborati progettuali esecutivi effettivamente redatti.

Il piano di manutenzione è costituito da almeno i seguenti documenti operativi, salvo diversa indicazione del responsabile del procedimento di istruttoria del progetto:

- il manuale d'uso;
- il manuale di manutenzione;
- il programma di manutenzione.

Il manuale d'uso deve riferirsi all'uso delle parti significative dell'area trasformata e delle opere che la caratterizzano, con particolare riguardo agli impianti tecnologici e alle parti oggetti di uso per attività collegate o collaterali all'area boscata. Esso deve contenere l'insieme delle informazioni atte a permettere al comune e all'utente, nonché ad un eventuale gestore terzo, di conoscere le modalità per la migliore utilizzazione del bene, nonché tutti gli elementi necessari per limitare quanto più possibile i danni derivanti da un'utilizzazione

impropria, per consentire di eseguire tutte le operazioni atte alla sua conservazione che non richiedano conoscenze specialistiche e per riconoscere tempestivamente fenomeni di deterioramento anomalo al fine di sollecitare interventi specialistici.

Il manuale di manutenzione concernerà la manutenzione delle parti significative del bene ed in particolare degli impianti tecnologici. Esso deve fornire, in relazione alle diverse unità tecnologiche, alle caratteristiche dei materiali o dei componenti interessati, le indicazioni necessarie per la corretta manutenzione nonché per il ricorso ai centri di assistenza o di servizio.

Il programma di manutenzione dovrà contenere la previsione della cadenze temporali entro le quali effettuare interventi di manutenzione, al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel corso degli anni.

Preferibilmente è opportuno si articoli in almeno tre sottoprogrammi, quali:

- il sottoprogramma delle prestazioni;
- il sottoprogramma dei controlli;
- il sottoprogramma degli interventi di manutenzione.

Per le prerogative proprie dell'area e del documento stesso, il piano di manutenzione dovrà essere accompagnata da una stima del costo annuale dell'attività che lo caratterizzano.

Art. 5

Gestione dell'area e sua utilizzazione per scopi di utilità pubblica

Fermo restando i contenuti del progetto e il piano di manutenzione, per tutta la fase di impianto e accrescimento delle piante costituenti il bosco fino all'altezza media di ____ e comunque per un periodo non inferiore a 10 anni, la gestione dell'area rimane in a carico della Unicoop Firenze Società Cooperativa e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Il termine indicato costituisce anche scadenza della convenzione, salvo che le parti non decidano la scadenza anticipata, ovvero il suo prolungamento, in dipendenza dello stato di consistenza del bosco come specificato di seguito.

Terminato il periodo di gestione, tra Unicoop Firenze e il Comune di Montopoli V.A. sarà redatto un verbale in contraddittorio, di consistenza dell'area trasformata ai fini della successiva cessione della stessa al comune come indicato al successivo art. 6.

Per tutta la durata della gestione dell'area, Unicoop Firenze promuoverà iniziative per visite guidate del "Bosco Didattico" e manifestazioni afferenti alle relative tematiche nel corso delle quali potrà essere consentito anche l'accesso al pubblico. Per un numero massimo di ____ giorni ogni anno, Unicoop Firenze si impegna anche a consentire al Comune di Montopoli V.A. l'utilizzo di detta area e degli spazi polifunzionali e di aggregazione per iniziative che lo stesso Comune intenderà promuovere in coerenza con le finalità e i contenuti propri del "Bosco Didattico".

Le parti concorderanno con congruo anticipo i giorni che nel corso dell'anno saranno riservati al comunale mediante semplice scambio epistolare, comprendendovi anche l'eventuale soggetto gestore del "Bosco didattico" ai di una migliore organizzazione di dettaglio.

art. 6

Cessione delle aree e delle opere

Per le prerogative e le finalità del progetto, la Ditta proprietaria e/o i suoi aventi causa cederà gratuitamente

al Comune le opere realizzate e l'intera area trasformata, nonché tutta la viabilità pubblica di accesso e il parcheggio. La cessione delle opere e delle aree descritte nel presente atto o quelle in più che, alla fine dell'intervento, risulteranno funzionali alle prime, verrà posta in essere in maniera automatica una volta completato, con esito positivo, il collaudo finale di tutte le opere di competenza.

La Ditta proprietaria garantisce fin da ora la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto oggetto di cessione e dichiara che il tutto è libero da qualsiasi ipoteca o altra trascrizione pregiudizievole, nonché da diritti di prelazione a favore di terzi.

Al momento della consegna delle opere eseguite al Comune di Montopoli V.A. sarà accertato la consistenza di esse ed il loro stato ed anche la necessità di effettuare tutti gli eventuali interventi di riparazione e sistemazione che si rendano necessari, fissando un termine massimo per la loro esecuzione non superiore a 180 giorni. Scaduto tale termine, in caso d'inerzia parziale o totale, provvederà il Comune avvalendosi delle garanzie finanziarie prestate.

Art. 7

Garanzie finanziarie per i lavori e le opere

A garanzia della realizzazione dei lavori e delle opere necessarie alla perfetta trasformazione dell'area per gli scopi del progetto, viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Montopoli in Val d'Arno, con scadenza pari a quella del titolo edilizio da rilasciare o da asseverare con l'aggiunta di ulteriori sei mesi successivi alla scadenza del predetto termine per la somma complessiva di Euro _____ (*Euro in lettere _____*) a copertura del costo e valore stimato come richiesto all'art. 2, nonché secondo le condizioni concordate con l'Ente. La garanzia viene consegnata dalla Ditta proprietaria contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione e prevede l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta da parte del Comune. Il garante si impegna a pagare a prima richiesta, cioè a seguito della dichiarazione del Comune di Montopoli V.A. dell'inadempimento o dell'inesatto adempimento del contratto da parte del debitore senza che il garante stesso possa opporre alcuna eccezione sulla validità o sull'efficacia del contratto medesimo. Il Comune, qualora ritenesse che, in dipendenza dell'aumento dei costi, la garanzia prestata non garantisca più pienamente l'esecuzione delle opere previste, potrà richiederne l'integrazione in ragione dell'aggiornamento dei costi stessi.

L'idoneità delle garanzie viene verificata dai competenti funzionari del Settore III "Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente" in sede di stipula della convenzione.

Nel caso di inadempienza da parte del proprietario e/o suoi aventi causa, relativamente agli obblighi di realizzazione dei lavori e delle opere, il Comune, si riserva di procedere a preventiva diffida con assegnazione di un periodo entro il quale adempiere agli obblighi comunque non superiore a sei mesi e ha facoltà di sostituirsi alla Ditta proprietaria per la esecuzione delle opere rivalendosi sulle garanzie prestate, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del medesimo proprietario o suoi aventi causa, anche per quanto riguarda l'utilizzo, l'occupazione e la trasformazione dei suoli, e con il pieno diritto ad adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti le garanzie stesse.

La garanzia prestata potrà essere svincolata, anche in forma parziale in dipendenza dell'avanzamento dei lavori e del loro esito positivo, soltanto quando sia avvenuta la regolare esecuzione di tutte le opere che

dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del Settore III del Comune, dietro richiesta dei proprietari, corredata di tutte le documentazioni tecniche che il Comune riterrà necessarie, compresi collaudi, certificazioni di materiali, analisi e prove; il collaudo finale delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla richiesta della Ditta proprietaria. Saranno possibili anche collaudi parziali in dipendenza dello stato di avanzamento dei lavori, se e quando il Settore III lo riterrà possibile.

Art. 8

Rispetto degli obblighi di convenzione da parte di terzi

La Ditta proprietaria o suoi aventi causa si obbliga a rendere edotti eventuali terzi acquirenti dell'area, al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, degli obblighi di cui alla presente convenzione, con l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione, da parte dei futuri terzi acquirenti di sottomissione nei confronti del Comune di Montopoli V.A. per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nella presente convenzione.

Ove i predetti obblighi e disposizioni non vengano assolti, il Comune, si riserva di rivalersi sulle garanzie prestate come indicato al precedente art. 6 (preventiva diffida con assegnazione di un periodo entro il quale adempiere agli obblighi comunque non superiore a sei mesi - facoltà di sostituirsi alla Ditta proprietaria per la esecuzione delle opere rivalendosi sulle garanzie prestate, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del medesimo proprietario o suoi aventi causa, anche per quanto riguarda l'utilizzo, l'occupazione e la trasformazione dei suoli, e con il pieno diritto ad adire alle vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti le garanzie stesse).

Art. 9

Disposizioni finali

La presente convenzione potrà essere integrata/modificata, ove necessario, in dipendenza dell'esito dell'esecuzione e collaudo finale dei lavori e delle opere eseguiti nell'area in oggetto. La presente convenzione potrà essere oltremodo integrata con richiami ad eventuali accordi e/o convenzioni specifiche che intervengano tra la Ditta proprietarie e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo con soggetti terzi, pubblici o privati, per la migliore utilizzazione, gestione e manutenzione dell'area trasformata o in corso di trasformazione.

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si rinvia alle norme di legge e del Codice civile vigenti.

Le spese di stipula, di registro e consequenziali, relative alla presente convenzione, sono a carico della Ditta proprietaria. Sono parimenti a carico della predetta Ditta proprietaria o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di tutte le spese di eventuale cessione di immobili o parti di essi al Comune di Montopoli V.A. in adempimento di quanto descritto ai precedenti articoli.

Si autorizza la trascrizione del presente atto con esonero, del Conservatore dei registri Immobiliari, da ogni responsabilità e con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

La presente convenzione si compone di ____ pagine dattiloscritte e *fino a qui della* _____.