

COMUNE DI SCANDICCI  
PROVINCIA DI FIRENZE

PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CAMPEGGIO IN LOCALITA' "LA  
QUERCE"

Schema di convenzione

Repubblica Italiana

L'anno.....e questo giorno .....del mese di .....in Scandicci  
Dinanzi a me.....senza l'assistenza dei testimoni per avervi i  
comparenti espressamente e concordemente rinunciato col mio consenso, sono personalmente  
comparsi:

1) il Sig..... nato a..... il....., domiciliato per le  
funzioni svolte in Scandicci presso la sede Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente  
atto non in proprio, ma nella sua qualità di ..... in nome  
e per conto del Comune di Scandicci, codice fiscale.....(di seguito  
denominato "Comune"), e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso,  
ai sensi delle vigenti norme legislative e statutarie, in esecuzione della deliberazione del Consiglio  
Comunale n. ....del.....

2) il Sig. Franceschi Leopoldo, nato a Firenze il giorno 10/06/1958, domiciliato in Scandicci, Via  
Di Vingone, n. 9 C.F. FRNLLD58H10D612C il quale interviene al presente atto nella sua qualità di  
proprietario,;

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io..... sono  
personalmente certo, premettono quanto segue:

PREMESSO:

- Che il Sig. Franceschi Leopoldo è proprietario di un terreno ubicato in Scandicci, in Località  
"La Querce" della consistenza di circa 77.000 mq, catastalmente individuato al foglio di  
mappa n. 21 part. n. 27, 30, 31 118,119, 286, 288, 290;
- che il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con deliberazione C.C. n° 58 del  
08/07/2013, consente nell'area sopra identificata (art. 165 "Norme per l'Attuazione), ricadente  
in Ambito Territoriale AT2 "*Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve*", la realizzazione  
di un campeggio, connotato da elevato livello qualitativo dal punto di vista dell'inserimento  
paesaggistico, della compatibilità ambientale e dei servizi all'utenza, previa stipula di apposita  
convenzione, che regolamenti l'attuazione dell'intervento e che contenga apposita disciplina  
in ordine a:
  - impegno al mantenimento della destinazione di servizio al campeggio delle strutture stabili  
(uffici, spaccio, bar/ristorante, ect) nonché per l'eventuale utilizzo delle medesime per  
finalità pubbliche e/o di interesse pubblico in caso di cessazione attività;
  - l'eventuale utilizzo delle strutture stabili di servizio durante il periodo di chiusura stagionale  
del campeggio;
  - dismissione e rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili ed esecuzione di  
operazioni di recupero ambientale dell'area a cura e spese dell'interessato in caso di  
cessazione dell'attività;

- che con nota in data ....., prot. n. ...., e successive integrazioni, il Sig.re ..... e ....., in qualità di proprietario dell'area di cui in oggetto, ha inoltrato al Comune una proposta di Piano Attuativo che prevede la realizzazione di un campeggio attrezzato e dotato dei requisiti tecnici e funzionali di qualità in linea con la normativa regionale dettata dalla L.R. 42/00, tale da conferirgli la classificazione di 3 stelle;
- che il Piano Attuativo, acquisiti i necessari pareri e nulla osta, è stato adottato con deliberazione C.C. n° .... del ....., e successivamente approvato con deliberazione C.C. n° .... del ....., con la quale è stato altresì approvato lo schema della presente convenzione;

Richiamato quanto sopra, ed assunte le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

### **ART. 1 - Oggetto della Convenzione**

La presente Convenzione disciplina la realizzazione del Campeggio in località "La Querce" nonché i reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Scandicci e Soggetto Attuatore in ordine a:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento;
- regime giuridico dei suoli;
- utilizzo e mantenimento della destinazione d'uso delle strutture stabili a servizio del campeggio;
- operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

### **Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento**

Le opere previste nel Piano Attuativo consistono nella realizzazione di un campeggio attrezzato e dotato dei requisiti tecnici e funzionali di qualità in linea con la normativa regionale - L.R. 42/00 -, nell'ambito di un approccio coerente con gli obiettivi di valorizzazione e conservazione dei luoghi, costituiti essenzialmente da aree libere pedecollinari a caratterizzazione rurale con rada copertura vegetazionale.

Nel dettaglio l'intervento prevede la realizzazione di:

- 270 piazzole destinabili a tende, autocaravan e roulotte, per un'estensione complessiva non superiore al 40% della superficie territoriale dell'insediamento, comprensiva anche della viabilità interna, in osservanza delle limitazioni previste dal Regolamento Urbanistico;
- strutture destinate ad allocare i servizi igienici, costruite con materiali leggeri e facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività;
- attrezzature di servizio quali Uffici, spaccio, bar e ristorante, collocate in area posta al di fuori della fascia di rispetto autostradale ed dell'elettrodotto, di superficie utile lorda inferiore ai 400 mq;
- attrezzature sportive a servizio del campeggio quali campo da tennis e piscina (superficie massima netta della vasca è inferiore ai 200 mq);

- un'area a parcheggio, nella zona filtro e di rispetto verso l'autostrada, da destinare all'utenza del camping, come previsto dalla normativa in materia;
- opere di urbanizzazione consistenti in:
  - completamento della viabilità esistente con la realizzazione delle banchine, dei marciapiedi e delle scarpate;
  - parcheggio ad uso pubblico.

Il Soggetto Attuatore assume l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate a scomputo [*indicare se parziale o totale*] degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, ad eccezione del parcheggio ad uso pubblico, non soggetto a scomputo in quanto non patrimonializzato dal Comune.

L'importo di tali opere, come quantificato nel progetto di dettaglio, ammonta a presunti Euro ..... (.....) , oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di legge.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per eventuali suoi aventi causa ad osservare il disposto dell'art. 3 della L. n. 136 del 13.08.2010 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione in regime di scomputo degli oneri dovuti.

### **Art. 3 - Regime giuridico dei suoli**

In primo luogo il Soggetto Attuatore si impegna a cedere, con successivo atto, al Comune, a titolo gratuito, la proprietà delle aree, sia interne che esterne all'area d'intervento, interessate dalla viabilità esistente, unitamente alle opere sulle stesse realizzate (banchine e marciapiedi), entro i termini previsti al successivo art. 10.

Predette aree, di superficie catastale complessiva pari a mq. .... circa, sono rappresentate con campitura di colore..... nell'elaborato allegato sotto la lettera "...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me ....., risulta così individuato:

Confini: .....

Dati catastali: al NCT del Comune di Scandicci il terreno è rappresentato nel foglio di mappa ..... dalle particelle n° ..... intestate a.....;

Destinazione urbanistica: .....

Provenienza.....;

In secondo luogo il Soggetto Attuatore si impegna, una volta ultimati i lavori, a costituire gratuitamente una servitù di uso pubblico, a tempo indeterminato, sul parcheggio di circa 350 mq, rappresentato con campitura ..... nella planimetria allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me ....., omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Tali aree risultano catastalmente individuate come segue:

.....

.....

Tale servitù dovrà essere costituita, a cura e spese del Soggetto Attuatore, prima dell'inoltro della denuncia di inizio attività del campeggio, come disciplinata dall'art. 39 della L.R. 42/2000, modificato dall'art. 12 della L.R. 14/2005.

### **Art. 4 - Modi e tempi di attuazione dell'intervento**

La realizzazione dell'intervento è subordinata al rilascio del permesso a costruire.

L'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti nonché il costo di costruzione afferente agli interventi edilizi sarà determinato in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire. Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione saranno versati dal Soggetto Attuatore al momento del ritiro del permesso medesimo.

Le parti convengono che, gli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro i termini di validità del titolo abilitativo e comunque non oltre 10 anni decorrenti dalla data di approvazione del Piano.

La messa in esercizio dell'attività potrà avvenire solo a completa realizzazione delle opere elencate, depositata la comunicazione di fine lavori, ed inoltre:

- ad avvenuta acquisizione di eventuali certificazioni necessarie ex lege, e, comunque, solo dopo l'ottenimento, di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività;
- ad avvenuta costituzione della servitù ad uso pubblico sulla parcheggio individuato al precedente art. 3.

#### **Art. 5 - Penalità per usi difformi**

Per le strutture stabili (Uffici, spaccio, bar e ristorante), funzionali ed indispensabili per la conduzione dell'attività, sono preclusi utilizzi diversi da quelli accessori al campeggio.

Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, ad utilizzare le strutture realizzate a servizio dell'attività ricettiva secondo la specifica destinazione prevista nel relativo permesso di costruire, impegnandosi altresì a non modificarne le caratteristiche e la destinazione d'uso - ad esclusivo servizio del campeggio - previste dal Regolamento Urbanistico.

Nel caso tali strutture, realizzate solo in quanto indispensabili e funzionali al campeggio, vengano abusivamente adibite ad usi difformi rispetto a quanto previsto dal relativo permesso di costruire o vengano utilizzate in modo autonomo rispetto all'attività ricettiva, sarà applicata, a carico del soggetto attuatore o suo avente causa a qualsiasi titolo, una penale pari agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, previsti dalle norme regolamentari comunali, per la destinazione ad uso commerciale, rivalutata al momento del calcolo.

Il pagamento di tale penale, peraltro, non costituirà in alcun modo sanatoria o legittimazione della destinazione d'uso posta in essere in maniera difforme da quanto previsto dalla presente convenzione. Tale penale sarà applicata anche in caso di recidiva. Sono fatte salve le sanzioni previste dalle norme in materia urbanistica ed edilizia.

#### **Art. 6 - Opere di urbanizzazione. Progettazione. Modi e tempi di esecuzione.**

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate dal Soggetto Attuatore, in conformità alle vigenti norme per l'esecuzione delle opere pubbliche, con caratteristiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo.

Il Soggetto Attuatore si impegna a curare la progettazione di dettaglio delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo.

Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di interesse privato è subordinato all'intervenuta predisposizione del progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione. Queste saranno eseguite contestualmente alle opere private, nei termini fissati nei relativi titoli abilitativi e comunque entro il termine di dieci anni dall'approvazione del Progetto Unitario.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, avverrà sulla base dell'Elenco Prezzi di Riferimento approvato con deliberazione G.C. n. 173 del 7.07.2010 e s.m.i.

L'efficacia della dichiarazione di agibilità/abitabilità delle opere di interesse privato previste dal Piano Attuativo è condizionata all'intervenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione poste a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di trasferimento delle stesse all'Amministrazione Comunale. Si impegna inoltre a curare, a proprie spese, la manutenzione del parcheggio a d uso pubblico.

La Direzione dei Lavori sarà affidata ad un professionista abilitato, il cui nominativo sarà comunicato all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori. L'onere economico è a carico del Soggetto Attuatore.

Il professionista incaricato dovrà svolgere il suo lavoro nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, la contabilizzazione e il collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà redigere certificato di regolare esecuzione una volta che dette opere risultino compiutamente ultimate. In alternativa, l'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di procedere alla nomina di un collaudatore. In tal caso il relativo onorario farà carico al Soggetto Attuatore.

#### **Art. 7 - Impegni del soggetto Attuatore**

Il Soggetto Attuatore con la stipula della presente convenzione si impegna:

- a provvedere alla progettazione di dettaglio delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del campeggio come individuate nell'elaborato "....." del Piano Attuativo approvato;
- a realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, ad eccezione del parcheggio ad uso pubblico (la cui realizzazione non sarà portata a scomputo);
- ad assumere gli obblighi previsti dalla legge in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione in regime di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente art. 6;
- ad assumere a proprio carico le a spese relative all'onorario del collaudatore nel caso che l'Amministrazione intenda conferire specifico incarico di collaudo delle opere di urbanizzazione;
- a cedere gratuitamente al Comune le aree di sua proprietà interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché le opere sulle stesse realizzate, una volta effettuata la dichiarazione di ammissibilità del certificato di regolare esecuzione oppure una volta divenuto definitivo il relativo collaudo;
- a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, sul parcheggio individuato al precedente art. 3;

- a far eseguire a propria cura e spese, prima dell'inizio dei lavori, indagini per l'individuazione della presenza di eventuali ordigni bellici entro le aree oggetto di realizzazione delle opere di interesse privato e delle opere di urbanizzazione e ad assumersi, ove necessario, le eventuali conseguenti operazioni di disattivazione;
- ad effettuare a propria cura e spese tutti i frazionamenti catastali necessari ai fini della costituzione dei diritti reali come disciplinati al precedente art. 3;
- a curare a proprie spese la manutenzione del parcheggio ad uso pubblico;

### **Art. 8 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del Soggetto Attuatore è stata prodotta fideiussione [.....] a prima chiamata e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile, rilasciata da ....., per un importo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire in regime di scomputo degli oneri di urbanizzazione, maggiorato dell'IVA nelle misure di legge.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre della fideiussione di cui trattasi, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

Entro sessanta giorni dalla dichiarazione di ammissibilità del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione o da quando assuma carattere definitivo il relativo collaudo, dovranno essere restituite al Soggetto Attuatore la fideiussione consegnate all'Amministrazione Comunale a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti del soggetto realizzatore nei confronti del Comune.

### **Art. 9 - Varianti in corso d'opera**

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano Attuativo, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C.

Le varianti ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza degli organismi tecnici dell'A.C., e costituiranno automatica modifica alla presente convenzione ed ai suoi allegati.

Negli altri casi, l'autorizzazione alla variante verrà data con provvedimento deliberativo del competente organo comunale.

Laddove le modifiche non comportino sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la Convenzione. Nel caso contrario o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o delle qualità delle opere saranno invece apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

### **Art. 10 - Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione**

Il Direttore dei lavori rilascerà il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate in regime di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Nell'ipotesi in cui il Comune intenda invece incaricare un tecnico abilitato al collaudo di tali opere il relativo onorario risulterà a carico del Soggetto Attuatore che si impegna a corrisponderlo con le modalità comunicate per iscritto dal Comune.

In sede di contabilità finale sarà determinato il valore ultimo delle opere realizzate.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto al relativo progetto, il Soggetto esecutore delle opere sarà tenuto ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il Soggetto esecutore delle opere abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi - se del caso - della fideiussione prestata.

Entro tre mesi decorrenti dall'intervenuta dichiarazione di ammissibilità del certificato di regolare esecuzione delle opere o da quando il relativo collaudo assuma carattere definitivo, il Soggetto Attuatore dovrà cedere al Comune, in esecuzione degli impegni assunti (precedente art. n. 3), le aree di sua proprietà interessate dalle realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché le opere sulle stesse realizzate.

Con la cessione delle aree viene trasferita al Comune ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di regolare esecuzione o del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

#### **Art. 11- Cessazione dell'attività. Modalità di rimessa in pristino e recupero ambientale**

In caso di cessazione dell'attività e di dismissione del campeggio, il proprietario, dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, attraverso la demolizione e la rimozione delle opere e dei manufatti realizzati e ad esperire le operazioni di recupero ambientale dell'area oggetto di intervento, secondo quanto previsto dalla normativa vigente al momento della comunicazione di cessazione attività.

Riguardo alle attrezzature stabili, qualora non si provveda alla loro demolizione, saranno consentite le destinazioni d'uso previste dall'articolo 99 del Regolamento Urbanistico vigente riferite alle strutture private di interesse pubblico e collettivo.

In caso di accertata inottemperanza agli obblighi stabiliti nel comma precedente, verranno applicate le sanzioni previste in materia di opere realizzate in assenza di titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle norme penali.

#### **Art. 12 - Assunzione e trasferimento degli obblighi**

Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i firmatari, e saranno integralmente trasferiti a qualsiasi altro soggetto mandatario o acquirente che a loro si sostituisca o a loro succeda.

Il Soggetto Attuatore, o suo avente causa, si impegna pertanto ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi delle aree interessate dall'attuazione del Piano Attuativo, specifiche clausole mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assume nei confronti del Comune tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Pubblica Amministrazione copia delle relative note di trascrizione.

### **Art. 13 - Controversie**

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del Foro di Firenze.

### **Art.14 - Validità della convenzione**

La presente convenzione avrà validità fino al ..... *[dieci anni decorrenti dall'intervenuta approvazione del Piano Attuativo]*

### **Art. 15 - Spese di stipula, registrazione e trascrizione della Convenzione**

Le spese di stipula del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico al soggetto attuatore, che se le assume.

Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n° 131.

### **Art. 16 - Richiamo normativa vigente**

Per quanto non espressamente stabilito dal presente atto, nonché dalle norme del Piano Attuativo e del Regolamento Urbanistico le parti intendono fare riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in particolare la Legge Regionale Toscana n. 42/00.