

## CONVENZIONE

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in .....  
avanti a me ..... si sono costituiti:

- Arch. Lorenzo Paoli, nato a Firenze il 22/08/1957 e residente in Firenze, Via della Vigna Nuova n. 4 C.F.: PLALNZ57M22D612K, nella sua qualità di Dirigente del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Scandicci (partita IVA 00975370487) in nome, per conto e nell'interesse del quale egli interviene in questo atto ai sensi e per gli effetti dell'art.107 comma 2 del D.Lgs n. 267/2000, nonché dell'art.67 dello Statuto del Comune di Scandicci;

- Lazzeri Loretta, nata a Scandicci il 29/05/1952, residente in Scandicci, via del botteghino n. 203/A, Codice Fiscale LZZLTT52E69B962Y, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di presidente e legale rappresentante della "Associazione Casa del Popolo Vittorio Masiani", con sede in Scandicci (FI), loc. Badia a Settimo, Via dell'Orto 9, Associazione di promozione sociale, iscritta presso l'ARCI 2009 al n. 091489, codice fiscale e partita I.V.A.: 01388770487, autorizzata alla stipula del presente atto con delibera di consiglio dell'Associazione in data .....

e

- Pacinotti Mario, nato a Firenze il 18/09/1986, residente in Scandicci(FI), Via di Scandicci n. 43, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di presidente e legale rappresentante della Associazione di volontariato "Compagnia di Pubblica Assistenza Humanitas Società di mutuo soccorso", con sede in Scandicci (FI), Via Bessi n. 2, codice fiscale e partita I.V.A.:00957880487, iscritta al Registro Regionale del Volontariato con decreto del presidente della Giunta regionale n. 913 del 19 settembre 1994, autorizzato alla stipula del presente atto con delibera del consiglio in data.....

i contraenti suddetti, della cui identità personale mi sono accertato, mi hanno chiesto di procedere alla stipula del presente atto pubblico.

### PREMESSO CHE:

- la Compagnia di Pubblica Assistenza Humanitas con atto ai rogiti del Notaio Dott. Simone Calcinai ( rep. 11.556 racc. 10.205), stipulato in data 9 luglio 2013 e registrato a Firenze il 2.8.2013, serie IT al n. 14118 ha acquistato dall'Associazione "Casa del Popolo Vittorio Masiani" una porzione dell'immobile attualmente ad uso circolo ricreativo e culturale, posto in Scandicci, Via dell'Orto n. 7/9, identificato al catasto urbano al foglio 2, particella 340;

- l'Humanitas di Scandicci intende attivare nella porzione di immobile acquistata un nuovo presidio socio sanitario a servizio della popolazione residente a Badia a Settimo, attualmente sprovvista di tale servizio. La Casa del Popolo Vittorio Masiani dal canto suo intende, a seguito della vendita, rinnovare i locali dell'edificio che rimangono in sua proprietà, con il completo rifacimento degli impianti e l'esecuzione delle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche e al miglioramento dell'edificio sotto il profilo igienico sanitario;
- l'immobile oggetto di compravendita è stato edificato dalla Associazione Casa del Popolo Vittorio Masiani in forza dei seguenti titoli abilitativi: Licenza Edilizia n. 1177 del 28.05.1955, Licenza Edilizia n. 2624 del 22.05.1962, Concessione Edilizia in sanatoria n. 1462 del 19.09.1983. E' stato inoltre rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 7 del 14.01.1984. Successivamente è stata rilasciata l'autorizzazione n. 31 del 15 marzo 1989 per installazione di scala di emergenza esterna e D.I.A. n. 370 del 7.4.2003 per realizzazione di tramezzo in cartongesso;
- la struttura risulta nel suo complesso attualmente classificata come edificio di Classe 13, ai sensi dell'art. 118 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di C.C. n. 58 in data 8/07/2013;
- l'Associazione Casa del Popolo Vittorio Masiani e la Compagnia di pubblica assistenza Humanitas, per conseguire le finalità sopra citate, intendono congiuntamente eseguire sull'edificio di Classe 13 un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 79, co. 2, lett. d) della L.R. 1/2005 e s.m.i., consistente in una riorganizzazione funzionale dello stesso, con opere mirate alla redistribuzione degli ambienti interni;
- l'ipotesi progettuale presentata a tal fine in data 11 giugno 2013 prot. n. 23537 prevede la suddivisione del complesso immobiliare in tre distinte macroaree funzionali, due al piano terra e una al piano primo, corrispondenti a tre unità immobiliari;
- tale proposta progettuale è costituita dai seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione:
  - a) Relazione illustrativa
  - b) Tav. 1 - Stato attuale
  - c) Tav. 2 – Stato di progetto
  - d) Tav. 3 – Stato sovrapposto

PRECISATO che i sopra richiamati elaborati costituiscono specifico riferimento orientativo per le ulteriori fasi di sviluppo progettuale delle opere in essi rappresentate;

#### DATO ATTO CHE:

- l'immobile oggetto della presente convenzione ricade all'interno delle *"Aree per strutture private di uso pubblico e collettivo"*, disciplinate dall'art. 99 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 in data 8/07/2013;
- ai sensi del punto 6 del sopra richiamato articolo, gli interventi urbanistico-edilizi eseguiti sulle aree e strutture disciplinate dalla medesima norma non comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- ai sensi del punto 8 dello stesso articolo, *"il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad interventi che comportino incrementi dei parametri quale la superficie utile lorda (SUL), il volume (V), la superficie utile (Su), il numero delle unità immobiliari e/o che comportino modifiche (parziali o totali) nell'utilizzo delle aree e strutture di cui al presente articolo rispetto alle attività di interesse pubblico o collettivo legittimamente insediate alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta, contenente idonee garanzie circa la corretta gestione dell'attività ed il mantenimento della destinazione d'uso dell'area e della/e struttura/e per attività di interesse pubblico o collettivo"*;
- il bene e l'area di cui trattasi non sono sottoposti al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs n. 42/2004, Parte III<sup>a</sup> e non ricadono in area sottoposta alle misure di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

RILEVATO che la Giunta Comunale con deliberazione n.... del.... ha approvato il presente schema di convenzione;

Tutto ciò premesso

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

##### Art. 1- PREMESSE

Le premesse, gli atti ed i documenti richiamati nel presente atto, ancorchè non allegati, ne costituiscono parte integrante e sostanziale e si intendono interamente conosciuti ed approvati dalle parti

##### ART 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti tra il Comune di Scandicci, l'Associazione "Casa del Popolo Vittorio Masiani" e la "Compagnia di Pubblica Assistenza Humanitas", nonché le obbligazioni di queste

ultime circa la destinazione d'uso pubblico o di interesse pubblico e le modalità di utilizzazione dell'immobile con relative pertinenze, situato in Scandicci, Via dell'Orto n. 7/9, oggetto degli interventi di ristrutturazione edilizia citati in premessa. L'immobile è individuato al catasto fabbricati nel foglio 2, part.IIIa 340, e campito in colore rosso nell'estratto di mappa allegato alla presente convenzione sub lett...., quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### Art. 3 – ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE E CONTRIBUTO CONCESSORIO

L'Associazione "Casa del Popolo Vittorio Masiani" e la "Compagnia di Pubblica Assistenza Humanitas" si impegnano ad attuare sull'edificio e sulle relative pertinenze, a loro cura e spese, gli interventi previsti dal progetto richiamato in premessa, previo inoltro all'Amministrazione Comunale di specifico/i titolo/i abilitativo/i in conformità alle previsioni del vigente atto di governo del territorio e della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

Riscontrato l'interesse pubblico e collettivo della struttura di cui trattasi, e visto che gli interventi edilizi previsti dal progetto risultano riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 124, co. 1, lett. b) della L.R. 1/2005 e s.m.i., per gli stessi non è prevista la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, come espressamente stabilito anche dall'art.99, punto 6, delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico;

#### Art. 4 – DESTINAZIONE D'USO E MODALITA' DI UTILIZZAZIONE DELLA STRUTTURA

Le parti convengono che la struttura di cui trattasi, a seguito del frazionamento in tre distinte unità immobiliari, debba continuare ad essere adibita ad attività riconducibili a quelle pubbliche o di interesse pubblico previste dall'art. 99 Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Nello specifico le parti precisano che, le tre unità immobiliari derivanti dal frazionamento ipotizzato nella proposta progettuale depositata agli atti del Servizio Attività Edilizie in data 11 giugno 2013 prot.n. 23537, saranno utilizzate come segue: le due unità realizzate al piano terra saranno destinate l'una a sede del circolo ricreativo e l'altra a sede locale dell'Associazione Onlus Humanitas di Scandicci, per lo svolgimento di attività socio-sanitarie. L'unità immobiliare posta al piano primo di proprietà dell'Associazione di volontariato Humanitas sarà, invece, destinata ad ospitare una "casa protetta" per diversamente abili, ovvero una "struttura residenziale ai sensi dell'art. 20 della L.R.24 febbraio 2005 n. 41 *"Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale"*.

Ogni modifica delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari e della modalità di utilizzo di cui sopra dovrà preliminarmente essere approvata dalla Giunta Comunale, e comporterà, se del caso la modifica della presente convenzione, pena l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 6.

#### Art. 5 – CERTIFICAZIONI DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

A lavori ultimati la proprietà dovrà provvedere al deposito della certificazione di abitabilità o agibilità in conformità con le disposizioni di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005 e s.m.i..

#### Art. 6 – MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE DI USO PUBBLICO E COLLETTIVO

Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto della presente convenzione per fini o attività diverse da quelle di interesse pubblico o collettivo previste e disciplinate dall'art. 99 delle Norme per l'Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

Nel caso in cui la struttura, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, venga adibita ad usi difforni da quanto previsto dalla presente convenzione o comunque in ogni caso di utilizzo difforme da quanto previsto dall'art. 99 delle norme per l'attuazione del vigente R.U., sarà applicata a carico del contraente una penale convenzionalmente commisurata agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti per "nuova costruzione di insediamenti residenziali", calcolati in ragione della volumetria urbanistica delle parti della struttura utilizzate in maniera difforme da quanto stabilito dalla presente convenzione.

E' fatta salva inoltre l'applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VIII, L.R. 1/05 e s.m.i. e dalle altre norme vigenti in materia in caso di esecuzione di opere abusive sulla struttura e/o in caso di utilizzo della stessa con destinazioni d'uso discordanti con lo strumento urbanistico vigente.

#### Art. 7 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione resterà valida fino a che avranno efficacia le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, che consentono per la struttura di cui trattasi esclusivamente un uso pubblico e collettivo.

Ove tale previsione dovesse decadere per intervenute modifiche agli atti di governo del territorio, la presente convenzione si intenderà risolta di diritto.

#### Art. 8 – ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per L'Associazione "Casa del Popolo Vittorio Masiani" e per la "Compagnia di Pubblica assistenza Humanitas" e

saranno trasferiti a qualsiasi altro soggetto avente causa che subentri nella proprietà o nella conduzione delle unità immobiliari di cui trattasi.

L'Associazione "Casa del Popolo Vittorio Masiani" e la "Compagnia di Pubblica assistenza Humanitas", nonché i loro aventi causa si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o locazione a terzi delle unità immobiliari realizzate o di parti di esse, apposite clausole, mediante le quali l'acquirente (o il locatario) assume verso il Comune tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, nessuno escluso, trasmettendo all'Amministrazione Comunale stessa copia delle relative note di trascrizione.

#### Art. 9 - CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione e all'esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del Foro di Firenze.

#### Art. 10 - SPESE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a totale carico della Associazione "Casa del Popolo Vittorio Masiani" e della "Compagnia di Pubblica assistenza Humanitas, che se le assumono con richiesta di ogni beneficio fiscale applicabile.

#### Art. 11 – RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI

Per quanto non espressamente stabilito dal presente atto, nonché dalle norme del Regolamento Urbanistico le parti intendono fare riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Letto, confermato e sottoscritto

Comune di Scandicci

---

Associazione Casa del Popolo Vittorio Masiani

---

Compagnia di Pubblica Assistenza Humanitas Società di mutuo soccorso"

---