

COMUNE DI SCANDICCI
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
OPERE DI COMPENSAZIONE IDRAULICA PER L'AMPLIAMENTO DELLA SCUOLA
PETTINI E UTILIZZO DEL POZZO DI PROPRIETA' COMUNALE

Allegato 'A'

Schema di convenzione

L' anno.....e questo giorno.....del mese diin 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 (il "Comune"), codice fiscale....., e quindi in
rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso, ai sensi delle vigenti norme legislative
e statutarie, autorizzato per la carica che ricopre con atto del sindaco n° in data

2. il Sig..... nato a..... il..... , domiciliato per la carica in Milano
presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore e
rappresentante della società: "Investire Società di Gestione del Risparmio - S.p.A." con sede in
Roma, Via Po n. 16/a, capitale sociale Euro 14.770.000,00, partita IVA, codice fiscale e numero di
iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 06931761008, R.E.A. n. RM-998178, iscritta
nell'Albo delle società di gestione del risparmio presso la Banca d'Italia al numero 50; soggetta
all'attività di direzione e coordinamento da parte della Banca FINNAT EURAMERICA S.P.A., (la
"SGR"), a quanto infra autorizzato in forza dei poteri allo stesso conferiti con procura ricevuta dal
notaio di in data rep.n..... che in originale si
allega al presente atto sub B e che il procuratore dichiara essere valida e non revocata previa
delibera del Consiglio di Amministrazione in data, la quale società interviene al
presente atto quale società di gestione - e, quindi, per conto - del fondo comune di investimento
immobiliare di tipo chiuso denominato "HOUSING TOSCANO", riservato ad investitori qualificati
(il "Soggetto Attuatore");

PREMESSO CHE

- il Soggetto Attuatore è proprietario delle aree comprese entro il perimetro dell'Area di
Trasformazione TR 09d nonché di alcuni terreni ad essa contigui, acquisiti in forza dell'atto di
apporto del 8 giugno 2016, rep.n.74.006/22.234, registrato a Firenze il 16 giugno 2016 al n. 12.017,
ivi trascritto il 17 giugno 2016 al n. 14962, reg. part. rogante Notaio Francesco Steidl;

- il Progetto Unitario relativo all'Area di Trasformazione TR09d "Via della Pieve", approvato con
deliberazione C. C. n 73 del 30.06.2015, prevede, fra le altre cose, la realizzazione di 4.000 mq di
edilizia residenziale. Ai fini della compensazione idraulica delle aree sottratte all'esondazione per
effetto dell'edificazione di tale intervento, il Progetto prevede la realizzazione di una vasca,
dimensionata per almeno 1670 mc, ubicata nei terreni esterni all'Area di Trasformazione, di
proprietà del Soggetto Attuatore;

- a seguito dell'approvazione del Progetto Unitario, è stata sottoscritta, in data 17 novembre 2016, la
Convenzione tra Comune e Soggetto Attuatore, Rep. n. 74.700/22.564, che disciplina l'attuazione
del Progetto Unitario relativo all'Area di Trasformazione TR09d "La Pieve" (la "Convenzione");

- la sunnominata Convenzione prevede l'impegno da parte del Soggetto Attuatore a cedere
gratuitamente, con successivo atto, al Comune, la proprietà dell'area interessata dalla previsione di
un intervento di ampliamento della scuola elementare "Pettini", contigua all'Area di
Trasformazione, di superficie catastale complessiva pari a mq. 9.080 (novemilaottanta) ;

- con atto rep. n. 74.006/22.234 del 14 settembre 2017, rogato dal Notaio Francesco Steidl, il Soggetto Attuatore ha adempiuto all'impegno di cui sopra, cedendo gratuitamente al Comune l'area identificata al Catasto Terreni al foglio di mappa 5 particelle 178 e 1282;
 - con deliberazione della Giunta Comunale n. 154 del 02 ottobre 2017 è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'ampliamento e alla riqualificazione della scuola Pettini che prevede un volume di compensazione pari almeno a 1.205 mc, al fine di non aggravare il rischio idraulico nelle aree contermini;
 - il Soggetto Attuatore è proprietario del terreno oggi identificato al Catasto Terreni del Comune al foglio 5 particelle 1321 e 1322 con destinazione urbanistica "Aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo" - Art. 137 NTA del R.U.C. del Comune – 2013;
 - è intenzione del Soggetto Attuatore destinare predetto terreno, salvo reperimento delle risorse finanziarie necessarie, alla realizzazione di orti da cedere agli assegnatari delle unità abitative comprese entro il Progetto Unitario relativo all'Area di Trasformazione TR09d;
 - la conduzione dei detti orti presuppone l'individuazione di una fonte idrica per uso irriguo;
 - sull'area che il Soggetto Attuatore ha ceduto al Comune, e precisamente all'interno della particella 1282, è ubicato un pozzo - autorizzazione 249/73 (il "pozzo"), attualmente di proprietà comunale;
 - l'Amministrazione comunale e il Soggetto Attuatore, in considerazione dell'opportunità di non eseguire contemporaneamente due opere di compensazione idraulica in aree attigue e della necessità di assicurare una fonte idrica per uso irriguo per gli orti previsti nell'area di proprietà del Soggetto Attuatore, sono addivenuti ad un accordo che consente:
 - al Comune di compensare i volumi sottratti all'esondazione per effetto del previsto ampliamento della scuola Pettini all'interno dell'invaso in corso di realizzazione a cura del Soggetto Attuatore, opportunamente calibrato per tale esigenza oltre che per ospitare i volumi di compensazione correlati alle opere previste dal richiamato Progetto Unitario;
 - al Soggetto Attuatore di sfruttare il suddetto pozzo, presente sull'area di proprietà comunale, per irrigare gli orti da destinare ai futuri assegnatari degli alloggi realizzati nell'ambito dell'Area di Trasformazione TR 09d;
 - con deliberazione del Consiglio Comunale n. del è stato approvato lo schema del presente atto che disciplina il suddetto accordo nonché il correlato regime giuridico dei suoli;
- tutto ciò premesso, fra le parti sottoscritte

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto dell'atto

La presente Convenzione disciplina gli accordi fra Comune e Soggetto Attuatore delle opere previste dal Progetto Unitario relativo all'Area di Trasformazione TR 09d "Via della Pieve" in merito alle seguenti reciproche concessioni:

- possibilità per il Comune di compensare i volumi sottratti all'esondazione per effetto dell'ampliamento della scuola Pettini all'interno di un vaso che sarà realizzato a cura del Soggetto Attuatore medesimo, su area di sua proprietà, già interessata dalla previsione di opera di compensazione idraulica correlata all'intervento privato in corso di realizzazione entro l'Area di Trasformazione;
- possibilità per il Soggetto Attuatore di sfruttare per uso irriguo il pozzo presente sull'area di proprietà comunale, contigua a quella ove il Soggetto Attuatore realizza gli orti da destinare ai futuri assegnatari degli alloggi previsti nel richiamato Progetto Unitario;

Il presente atto contiene inoltre l'impegno delle parti alla costituzione dei diritti reali di godimento sui beni oggetto delle suddette concessioni.

Art. 2 – Impegni del Soggetto Attuatore

Con il presente atto il Soggetto Attuatore si impegna a:

- realizzare, a titolo gratuito - contestualmente alla costruzione della vasca di compensazione idraulica correlata alle opere comprese entro l'Area di Trasformazione TR09d - un ulteriore volume d'invaso corrispondente alla cubatura di 1.205 mc, quale compensazione idraulica delle aree sottratte all'esondazione per effetto della realizzazione dell'intervento di ampliamento della scuola Pettini e delle opere connesse;
- ad eseguire la suddetta opera a titolo gratuito;
- a produrre all'Amministrazione Comunale un elaborato grafico-descrittivo che evidenzi in modo chiaro l'addizione dell'ulteriore volume d'invaso alla vasca di compensazione di cui trattasi;
- a produrre attestazione, predisposta da un tecnico abilitato, dell'avvenuta realizzazione di tale ulteriore volume d'invaso;
- a procedere, a propria cura e spese, al frazionamento della particella interessata dall'invaso relativo alla compensazione idraulica correlata all'ampliamento della scuola Pettini;
- a ristrutturare i due manufatti edilizi esistenti sull'area di proprietà comunale (particella catastale 1282, Foglio di mappa 5, Catasto Terreni), destinati ad ospitare la pompa a immersione e il contatore elettrico funzionali all'utilizzo del pozzo descritto al precedente articolo 1. La ristrutturazione dei detti manufatti consisterà nel rifacimento:
 - delle parti strutturali, ove necessario;
 - delle relative coperture, mediante idonea impermeabilizzazione;
 - degli intonaci interni ed esterni;
 - degli sportelli di accesso;
 - delle necessarie finiture;
- a fornire e posare in opera una pompa ad immersione idonea ad emungere in contemporanea l'acqua occorrente per l'irrigazione sia degli orti realizzati nell'area di proprietà del Soggetto Attuatore, che degli orti didattici che saranno realizzati nell'ambito delle opere di ampliamento della scuola Pettini. Tale pompa dovrà essere corredata da un contatore generale di consumi e da due contatori volumetrici a defalco, dotati di due valvole di uscita;
- a sostenere, per tutta la durata del comodato d'uso del detto pozzo, disciplinata al successivo articolo 3:
 - la spesa annua dei relativi consumi d'acqua, corrispondendo all'ufficio competente della Regione Toscana le somme a tal fine occorrenti;
 - i costi di manutenzione delle parti edili, della pompa, dei contatori e delle parti idrauliche inerenti il pozzo e i manufatti allo stesso accessori.
- sostenere le spese notarili e quelle di registrazione del presente atto.

Articolo 3 - Regime giuridico dei beni

In primo luogo Il Soggetto Attuatore, o suo/i avente/i causa, si impegna a costituire, con successivo atto, a favore del Comune, servitù di uso pubblico, a titolo gratuito ed a tempo indeterminato, sulla parte aggiuntiva di invaso, come descritta nel precedente articolo, funzionale alla compensazione idraulica delle aree sottratte all'esondazione per effetto della realizzazione dell'intervento di ampliamento della scuola Pettini e delle opere connesse, pari ad un volume di 1.205 mc.

L'atto di costituzione della servitù dovrà riportare l'impegno del Soggetto Attuatore, e dei suoi aventi causa, a non occupare l'area interessata dall'opera di compensazione idraulica con

qualsivoglia manufatto, anche di natura temporanea, e a non modificare la destinazione e/o l'utilizzo della stessa.

L'area oggetto di realizzazione dell'opera da assoggettare ad uso pubblico è rappresentata con campitura nell'elaborato allegato sotto la lettera “...” alla presente convenzione e catastalmente individuata al C.T. del Comune di Scandicci da porzione della particella n. del Foglio di mappa n.

Il Soggetto Attuatore, o suo/suoi avente/i causa, dovrà/anno costituire a sue/loro spese detta servitù di uso pubblico non appena le opere interessate risultino ultimate.

In caso di mancata costituzione delle dette servitù entro un anno dalla dichiarazione di fine lavori relativa agli alloggi realizzati entro l'Area di Trasformazione TR 09d, il Soggetto Attuatore, o suoi aventi causa, dovrà/anno corrispondere al Comune una penale pari a € 50 (cinquanta) per ogni giorno di ritardo.

In secondo luogo il Comune si impegna a concedere in comodato d'uso gratuito, per un periodo di 20 anni, il pozzo di proprietà comunale - autorizzazione 249/73 - presente sull'area identificata con campitura nell'elaborato allegato al presente atto sotto la lettera “...”, catastalmente individuata al C.T. del Comune di Scandicci, entro la particella 1282 del foglio di mappa n.5.

Il comodato d'uso del pozzo verrà concesso nell'ambito dell'atto con il quale si istituisce la suddetta servitù di uso pubblico o mediante atto successivo all'intervenuta costituzione della servitù medesima.

Art. 4 - Impegni del Comune

Con il presente atto il Comune si impegna a:

- volturare a sé stesso il contratto di fornitura elettrica a servizio del pozzo;
- sostenere le spese della suddetta fornitura elettrica;
- espletare la pratica di regolarizzazione e messa in esercizio del pozzo presso il competente Ufficio Regionale Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
- individuare un referente quale ‘amministratore’ per la gestione del pozzo, tenuto a comunicare all'Ufficio Regionale Settore Genio Civile Valdarno Superiore i relativi consumi annui di acqua al 31 dicembre di ogni anno.

Art. 5 - Tempi di esecuzione delle opere

Le parti convengono che il Soggetto Attuatore dovrà realizzare ed ultimare le opere previste al precedente articolo 2, ed in particolare la porzione aggiuntiva di invaso destinata ad ospitare i volumi di compensazione idraulica correlati all'ampliamento della scuola Pettini, entro i termini di validità del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di interesse privato previste entro l'Area di Trasformazione TR 09d.

Entro lo stesso termine dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale la documentazione relativa all'invaso aggiuntivo elencata al precedente l'articolo 2.

Art. 6 – Controversie

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione ed all'esecuzione del presente atto, o comunque derivante dallo stesso, è rimessa alla competenza del Foro di Firenze.

Art. 7 - Registrazione e regolamentazione delle spese

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, sono poste a 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.