

SCHEMA DI CONVENZIONE

(Progetto Unitario per la realizzazione di area attrezzata per autocaravan)

Ubicazione:

Comune di Scandicci (FI)

Via Dell'Unità d'Italia

Località Pontedi Formicola

COMUNE DI SCANDICCI

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

PROGETTO UNITARIO PER LA REALIZZAZIONE DI UN'AREA ATTREZZATA PER
AUTOCARAVAN IN LOCALITA' PONTE DI FORMICOLA

Schema di Convenzione

Repubblica Italiana

L'anno.....e questo giornodel 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, 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., nato a il, residente in, C.F. il quale interviene al presente atto nella sua qualità di

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

PREMESSO che:

- la società è proprietaria di un terreno ubicato in Scandicci, in località Ponte di Formicola, nei pressi del complesso di Villa La Lucciola, della consistenza complessiva di 11.438 mq, catastalmente individuato al foglio di mappa n. 16, dalle particelle nn. 1981 e 2621;
- il vigente Piano Operativo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10/4/2019, efficace a far data dal 8/6/2019, consente nell'area sopra identificata (art. 152 Norme per l'attuazione) la realizzazione di un'area attrezzata per autocaravan, connotata da elevato livello qualitativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, della compatibilità ambientale, dei servizi all'utenza, subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario ed alla stipula di una Convenzione contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione dell'insediamento ed apposite disposizioni in ordine a:
 - la preventiva o contestuale realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali;
 - la corretta e completa realizzazione delle opere di mitigazione ambientale previste dal Progetto Unitario;
 - le garanzie dovute dal privato per il mantenimento della destinazione di servizio all'area attrezzata delle strutture stabili realizzate (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.), nonché per la destinazione delle medesime a finalità pubbliche o di interesse pubblico in caso di cessazione dell'attività;

- la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività;
- la società proprietaria del terreno ha presentato in data 29/3/2022, protocollo n. 13799, e successive integrazioni, una proposta di Progetto Unitario che prevede la realizzazione di un'area attrezzata per autocaravan dotata dei requisiti tecnici e funzionali di qualità in linea con le disposizioni dettate dalla L.R. 86/2016, recante "*testo unico del sistema turistico regionale*" e relativo regolamento di attuazione n. 47/R del 7/8/2018;
- tale proposta è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica nella seduta n. 122 in data 19/10/2023;
- con deliberazione C.C. n. del è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e il presente schema di Convenzione, che ne disciplina l'attuazione.

Tutto ciò premesso, 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 dell'area attrezzata per autocaravan in località Ponte di Formicola nonché i reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Scandicci ed il Soggetto Attuatore in ordine a:

- le idonee garanzie sulle modalità di gestione dell'insediamento;
- la corretta e completa realizzazione delle opere di mitigazione ambientale previste dal Progetto Unitario;
- le garanzie dovute dal privato per il mantenimento della destinazione di servizio all'area attrezzata delle strutture stabili realizzate (uffici, spaccio, bar/ristorante, abitazione di guardiania), nonché per la destinazione delle medesime a finalità pubbliche o di interesse pubblico in caso di cessazione dell'attività;
- la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

Con la presente Convenzione si dà atto che l'intervento non richiede la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 6 per le operazioni di demolizione e ripristino delle opere pubbliche esistenti e, quanto al regime giuridico dei suoli, che essi sono e resteranno di proprietà del Soggetto Attuatore.

Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere previste nel Progetto Unitario consistono nella realizzazione di un'area attrezzata per autocaravan, dotata dei requisiti tecnici e funzionali di qualità in linea con le disposizioni dettate dalla L.R. 86/2016 e relativo regolamento di attuazione n. 47/R/2018, nell'ambito di un approccio coerente con gli obiettivi di valorizzazione e conservazione dei luoghi, costituiti essenzialmente da aree libere di pianura a caratterizzazione ex-rurale con rada copertura vegetazionale.

Nel dettaglio l'intervento prevede la realizzazione di:

- circa 80 piazzole destinabili ad autocaravan, nel rispetto delle prescrizioni della normativa urbanistica vigente;

- 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, abitazione di guardiania, di superficie edificabile (SE) complessiva pari a 400 mq;
- una piscina e altre zone attrezzate a servizio dell'area;
- un'area a parcheggio, nella zona filtro, da destinare all'utenza, come previsto dalla normativa vigente in materia.

Art. 3 - Modi e tempi di attuazione dell'intervento

La realizzazione dell'intervento è subordinata al rilascio del permesso di costruire nonché alla disponibilità, in favore del Soggetto Attuatore, degli idonei titoli sulle aree interessate dal transito della tubazione aerea di scarico delle acque meteoriche dell'area attrezzata nel Torrente Vingone, in località Ponte di Formicola, nel Comune di Scandicci, presso la particella n. 64 del foglio di mappa n. 16.

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 primaria e 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 Progetto Unitario dovranno essere ultimati entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo e, comunque, non oltre 10 anni decorrenti dalla data di approvazione del Progetto, fatte salve le eventuali proroghe consentite dalla Legge.

La messa in esercizio dell'attività potrà avvenire solo a completa realizzazione delle opere assentite, ad avvenuta acquisizione delle eventuali certificazioni previste dalla Legge, e, comunque, solo dopo l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie.

Art. 4 - Uso delle strutture stabili

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, vincolandosi, altresì, a non modificarne la destinazione d'uso ad esclusivo servizio dell'area attrezzata per autocaravan.

In relazione alle strutture stabili (uffici, spaccio, bar e ristorante, abitazione di guardiania), funzionali ed indispensabili per la conduzione dell'attività, sono preclusi utilizzi diversi da quelli accessori all'area attrezzata per autocaravan.

L'utilizzo delle strutture bar e ristorante, ai fini di somministrazione di alimenti e bevande, così come l'attività di vendita al dettaglio nello spaccio, sono consentiti, esclusivamente in concomitanza ai periodi ed agli orari di apertura della struttura, ai sensi di quanto disposto dall'art. 24 della L.R. 86/2016 e, in ogni caso, nel rispetto della normativa di settore vigente.

Art. 5 - Penalità per usi difformi

Nel caso tali strutture, realizzate solo in quanto indispensabili e funzionali all'area attrezzata, 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 suoi aventi causa a qualsiasi titolo, una penale pari agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione relativi alla destinazione d'uso abusivamente posta in

essere, così come previsti dalle tabelle comunali vigenti al momento dell'accertamento dell'infrazione.

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. Sono fatte salve le sanzioni previste dalle norme in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 6 - Impegni del soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore, con la stipula della presente Convenzione, per sé e per i propri aventi causa, si impegna:

- ad eseguire, a propria cura e spese, su tutte le aree oggetto dell'intervento, le eventuali operazioni di bonifica ambientale;
- ad eseguire, a propria cura e spese, le indagini per l'individuazione di eventuali ordigni bellici sulle aree interessate da opere di scavo e, ove necessario, le conseguenti operazioni di disattivazione;
- ad eseguire, a propria cura e spese, ove necessario, verifiche correlate all'interesse archeologico delle aree oggetto dell'intervento;
- ad adempiere alla corretta e completa realizzazione delle opere di mitigazione ambientale previste dal Progetto Unitario, con particolare riferimento alla messa a dimora e successiva cura delle alberature al fine di garantire un'adeguata copertura arborea dell'intera area, prevedendo in particolare alberature di prima grandezza sulle aree adibite a stalli degli autocaravan, nel rispetto del sesto di impianto;
- a realizzare un cancello lungo la recinzione del campeggio, sul lato posto in fregio al Torrente Vingone, che consenta di accedere alla fascia arginale del Torrente Vingone direttamente dall'area attrezzata per autocaravan, così da consentire ai mezzi di soccorso di effettuare interventi di urgenza in caso di emergenze quali fontanazzi, crisi del sistema arginale, etc.;
- a sostenere, per la realizzazione dell'accesso pedonale e carrabile all'area attrezzata dalla viabilità pubblica, i costi delle demolizioni e del ripristino delle opere pubbliche ivi esistenti, senza che gli stessi possano essere portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, manlevando, al contempo, il Comune da danni a cose e persone che possano verificarsi in fase di esecuzione di tali lavorazioni su aree di proprietà pubblica; tali interventi dovranno essere svolti nel rispetto delle prescrizioni che saranno fornite dal Settore comunale competente in sede di autorizzazione alla alterazione di suolo pubblico.

Art. 7 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna ad espletare con sollecitudine gli adempimenti tecnici connessi al rilascio del titolo abilitativo e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario.

Art. 8 - Cantierizzazione

Il Soggetto Attuatore dovrà presentare, prima dell'inizio dei lavori, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con particolare riferimento alle problematiche da inquinamento acustico e diffusione di polveri; lo studio dovrà

riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso dei mezzi d'opera.

Si dovranno, eventualmente, adottare in proposito specifici interventi attivi, finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte, e/o passivi, atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico.

In fase di cantierizzazione, comunque, le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico ed atmosferico.

Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare a questa Amministrazione, 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.

Art. 9 - Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera all'intervento non incidenti sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario sono regolate dalla Legge e, comunque, di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione comunale.

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 di riferimento non sarà necessario modificare la Convenzione. Nel caso contrario saranno invece apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla Convenzione.

Art. 10 - Cessazione dell'attività. Modalità di rimessa in pristino e recupero ambientale

In caso di cessazione dell'attività e di dismissione dell'area attrezzata per autocaravan, il Soggetto attuatore, o suo avente causa, 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 dell'intervento, secondo quanto previsto dalla normativa vigente al momento della comunicazione di cessazione attività.

Riguardo alle attrezzature stabili realizzate, in alternativa alla loro demolizione, saranno consentite le destinazioni d'uso previste dallo strumento generale di pianificazione urbanistica pro-tempore vigente riferite alle strutture private di interesse pubblico o collettivo, oggi disciplinate dall'art. 87 delle Norme per l'attuazione del vigente Piano Operativo,.

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

Art. 11 - Assunzione e trasferimento degli obblighi

Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per il Soggetto Attuatore e saranno integralmente trasferiti a qualsiasi altro soggetto mandatario o acquirente che lo si sostituisca o gli succeda.

Il Soggetto Attuatore, pertanto, si impegna ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di beni immobili ricadenti entro il perimetro dell'area interessata dal Progetto Unitario clausole pattizie mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assumono nei confronti dell'Amministrazione comunale tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente Convenzione, nonché a trasmettere al Comune copia dei relativi contratti. In tali atti gli acquirenti o

mandatari, a loro volta, dovranno impegnarsi ad inserire le medesime clausole pattizie anche in eventuali ulteriori mandati o atti di vendita dagli stessi posti in essere.

Art. 12 - 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. 13 - Validità della convenzione

La presente Convenzione avrà validità fino al (dieci anni decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario), fatte salve eventuali proroghe espressamente disposte dalla Legge, ad eccezione delle disposizioni di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 10, efficaci a tempo indeterminato, per le fattispecie ivi contemplate.

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

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione, trascrizione e sue dipendenti, fanno carico al Soggetto Attuatore sottoscrittore, che se le assume.

Ai fini della registrazione e trascrizione si richiede l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 2, D.P.R. 601/73, come richiamate dall'art. 20, Legge 10/1977.

Art. 16 - Richiamo normativa vigente

Per quanto non espressamente stabilito dal presente atto nonché dalle norme del Progetto Unitario e del Piano Operativo, le parti intendono fare riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, in particolare alla Legge Regionale Toscana 42/2000.