CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL RECUPERO DELL'AREA "AR_3_04" IN VIA SAN SEBASTIANO.

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____

= __ _____ _____ =

in _____, _____ n. ___.

Innanzi a me _____, Notaio residente in _____, con studio in via _____ n. ___, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, senza intervento di testimoni, per espressa rinunzia fattavi di comune accordo tra loro e con il mio consenso dai costituiti, i quali hanno tutti i requisiti voluti dalla legge,

sono presenti i Signori:

1) _____ , nato a _____ il _____ , e domiciliato, per ragione della carica, in Rapolano Terme, presso il Palazzo Comunale, _____, il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma nella sua qualità di _____ del "COMUNE DI RAPOLANO TERME", con sede in Rapolano Terme, Subborgo Garibaldi n. 1, codice fiscale 00103970521, tale nominato con Decreto del Sindaco di Rapolano Terme in data _____ n. __, ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lettera c, del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, in attuazione della deliberazione del Consiglio comunale n. ____ del _____ , esecutiva ai sensi di Legge, della quale io Notaio ho preso visione;

2) _____, nato/a a _____ (__) il _____ e residente in Via _____ n. __ a _____ (__), codice fiscale _____, che dichiara di essere di stato civile _____;

comproprietario/a dei beni di cui alla particella 250 del foglio 55 del Comune di Rapolano, in seguito meglio descritti;

3) _____, nato/a a _____ (__) il _____ e residente in Via _____ n. __ a _____ (__), codice fiscale _____, che dichiara di essere di stato civile _____;

comproprietario/a dei beni di cui alla particella 250 del foglio 55 del Comune di Rapolano, in seguito meglio descritti;

che interviene al presente atto oltre che in nome proprio anche nella sua qualità di Amministratore, dotato di pieni poteri di rappresentanza e di firma in forza dei patti contenuti nello statuto sociale, della società _____, con sede in _____, costituita in Italia con atto in data _____, capitale sociale Euro _____ (_____ virgola _____) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____: _____;

proprietaria dei beni di cui alle particelle 248 e 600 del foglio 55 del Comune di Rapolano, in seguito meglio descritti;

4) _____, nato/a a _____ (__) il _____ e residente in Via _____ n. __ a _____ (__), codice fiscale _____, che dichiara di essere di stato civile _____;

comproprietario/a dei beni di cui alla particella 250 del foglio 55 del Comune di Rapolano, in seguito meglio descritti;

5) _____, nato/a a _____ (__) il _____ e residente in Via _____ n. __ a _____ (__), codice fiscale _____, che dichiara di essere di stato civile _____; il quale interviene al presente atto non in nome proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società _____, con sede in _____, costituita in Italia con atto in data _____, capitale sociale Euro _____ (_____ virgola _____) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di _____: _____; al presente atto autorizzato oltre che in forza delle norme statutarie anche in virtù e per effetto di delibera del Consiglio di Amministrazione di detta società in data _____, della quale io Notaio ho preso visione,

promissaria acquirente dei beni di cui alle particelle 248, 250, 600 del foglio 55 del Comune di Rapolano, in

seguito meglio descritti.
I signori _____, _____ e _____, comproprietari della particella 250 del foglio 55, il quale signor _____ anche nella sua qualità di Amministratore della società _____, proprietaria delle particelle 248 e 600 del foglio 55, e la società _____, promissaria acquirente dei beni iscritti alle particelle 248, 250, 600 del foglio 55, sono anche detti, congiuntamente e ciascuno per le proprie responsabilità: "PROPONENTI".
Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo

Premesso:

- che la società _____ è proprietaria di un compendio immobiliare, costituito da un fabbricato a destinazione artigianale e dalle aree scoperte di pertinenza, in seguito meglio descritto;
- che i signori _____, _____ e _____ sono proprietari di un compendio immobiliare, costituito da un fabbricato a destinazione residenziale e dalle aree scoperte di pertinenza, in seguito meglio descritto;
- che, con contratto preliminare di vendita ai rogiti del Notaio _____ in data _____, repertorio n. _____/_____, registrato in data _____ al n. _____ Serie IT e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di _____ – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data _____ al n. ____ del registro generale e al n. _____ di formalità, i Signori _____, _____ e _____ si sono obbligati a vendere alla società _____, che si è obbligata ad acquistare, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare di cui alla particella 250 del foglio 55, in seguito meglio descritto;
- che, con contratto preliminare di vendita ai rogiti del Notaio _____ in data _____, repertorio n. _____/_____, registrato in data _____ al n. _____ Serie IT e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di _____ – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data _____ al n. ____ del registro generale e al n. _____ di formalità, la società _____ si è obbligata a vendere alla società "_____, che si è obbligata ad acquistare, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare di cui alla particella 248 del foglio 55, in seguito meglio descritto;
- che il Piano Operativo del Comune di Rapolano Terme, approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 29 dicembre 2025, include il fabbricato artigianale e le aree scoperte di pertinenza nell'area di trasformazione urbana "AR_3_04", individuata nell'elaborato "Tav. 1a Il territorio urbanizzato. Quadrante 01 – Rapolano", disciplinata dall'articolo 87 Interventi di recupero e riqualificazione (AR) delle norme tecniche di attuazione del medesimo piano operativo e dalla scheda norma "AR_3_04" inclusa nell'All.01 – Schede norma delle aree di trasformazione alle medesime norme tecniche di attuazione;
- che l'articolo 2 comma 4 delle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo contiene le prescrizioni per le quali la variazione della perimetrazione della scheda norma comporta variante al piano operativo:
- che i signori _____, _____ e _____, comproprietari della particella 250 del foglio 55, il quale signor _____ anche nella sua qualità di Amministratore della società _____, proprietaria delle particelle 248 e 600 del foglio 55, e la società _____, promissaria acquirente dei beni iscritti alle particelle 248, 250, 600 del foglio 55, hanno presentato PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PO DI RAPOLANO TERME RELATIVA ALL'AREA "AR_3_04" finalizzato a recuperare a fini commerciali, anziché residenziali, la suddetta area previa demolizione degli edifici esistenti e incrementando la superficie territoriale coinvolta nell'intervento di riqualificazione urbana;
- che l'ambito di recupero nel quale sono previsti gli interventi è costituito dalla Superficie Territoriali (S.T.), comprensiva delle superfici private afferenti alla Superficie Fondiaria (S.F.), da una porzione di terreno cedibile a terzi e non oggetto di verifiche, e le superfici già pubbliche, sulle quale saranno realizzati interventi di riqualificazione del parcheggio pubblico esistente tra Via San Sebastiano e Via Palmiro Togliatti;
- che la Superficie Fondiaria (S.F.), di circa 5.326 mq, è costituita da parte della particella 248, della particella 250 e della particella 600 del foglio 55;
- che una parte della particella 248 del foglio 55, di circa 157 mq, è occupata dalla sede stradale di Via San Sebastiano, risultando esterna sia alla Superficie Territoriale (S.T.) che alla Superficie Fondiaria (S.F.) di progetto;
- che una parte della particella 603 del foglio 55, di circa 38 mq, ricade all'interno del confine di progetto della Superficie Fondiaria (S.F.);
- che una porzione della particella 250 del foglio 55, contigua alla particella 249, è ricompresa all'interno dei confini della Superficie Territoriale (S.T.), per la necessità di provvedere alla demolizione di alcuni fabbricati

insistenti sulla stessa e oggetto di recupero, ma non all'interno della Superficie Fondiaria (S.F.), pur non essendo oggetto di futura cessione al Comune di Rapolano; la stessa sarà cedibile a terzi e non è oggetto di nessuna delle verifiche di progetto richieste;
- che, oltre alle superfici richiamate, la Superficie Territoriale (S.T.), di circa 8.186 mq, è occupata da parte delle particelle 603 e 609 del foglio 55, per circa 2.860 metri quadrati, per la quale il piano di recupero prevede i lavori di riqualificazione del parcheggio pubblico di proprietà del Comune di Rapolano Terme;
- che il Consiglio Comunale, con la deliberazione n. ____ del _____ 2026 ha adottato il piano di recupero con contestuale variante al piano operativo, approvando lo schema di convenzione;
- che il Consiglio Comunale, con la deliberazione n. ____ del _____ 2026 ha formulato le controdeduzioni alle osservazioni presentate e ha approvato il piano di recupero, approvando lo schema di convenzione aggiornato;
- che l'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. ___ (parte II) del _____ 2026.
Visto l'articolo 11 della legge n. 241 del 7 agosto 1990 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo), a norma del quale l'Amministrazione, previa determinazione dell'organo competente, può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo;
tutto ciò premesso ed approvato, in modo che quanto sopra faccia parte integrante e sostanziale del presente atto

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Sezione I
Disposizioni generali
Articolo 1
Oggetto della convenzione

1. Le parti, presenti o rappresentate come detto, stabiliscono che la presente convenzione viene stipulata ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 7 agosto 1990, dell'articolo 119 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014.
2. La convenzione prevede:
a) la permuta di alcune aree per la rettifica di alcune discrepanze tra la rappresentazione catastale delle aree e la loro configurazione effettiva al fine di riconfigurare la Superficie Territoriale (S.T.) e la Superficie Fondiaria (S.F.) come da elaborati grafici di progetto;
b) la suddivisione dell'ambito di intervento in due lotti contigui;
c) la realizzazione, nel lotto n. 1, di una media struttura di vendita di prodotti anche alimentari, mediante la demolizione degli edifici attuali utilizzando la volumetria demolita, oltre all'uso di ulteriore volumetria aggiuntiva riconosciuta dalla scheda, per la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale, per una superficie edificabile massima di 2.000 (duemila) metri quadrati e un'altezza massima di 8,5 (otto virgola cinque) metri, corredato di parcheggi di relazione e di parcheggi pertinenziali;
d) la monetizzazione della superficie da destinare a servizi pubblici, secondo le modalità previste dal regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile, approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 27 aprile 2026;
e) la riqualificazione del parcheggio pubblico all'interno dell'area di intervento, costituente anch'esso parte della Superficie Territoriale S.T. del Piano di Recupero e corrispondente al lotto n. 2;

Articolo 2
Permuta di aree

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che si dovrà procedere alla permuta di alcune aree per la rettifica di alcune discrepanze tra la rappresentazione catastale delle aree e la loro configurazione effettiva al fine di riconfigurare la Superficie Territoriale (S.T.) e la Superficie Fondiaria (S.F.) come da elaborati grafici di progetto.
2. I PROPONENTI si impegnano a cedere a titolo gratuito al Comune di Rapolano Terme, come sopra rappresentato, che prende atto e accetta, una parte di: Particella 248, categoria C/2, classe 3, consistenza 1.311 mq, rendita 3.859,32 € - intestata a: _____, _____ – 4.500 mq al catasto terreni [intera particella]; nella porzione di questa corrispondente a parte della sezione

stradale di Via San Sebastiano, già a uso pubblico, ma mai acquisita al patrimonio del Comune di Rapolano Terme. Tale porzione ha una superficie di circa 157 mq, ma sarà correttamente dimensionata e rappresentata catastalmente all'atto di presentazione del relativo tipo mappale.

3. Al contempo, il Comune di Rapolano si impegna a cedere a titolo gratuito ai PROPONENTI, come sopra rappresentati, che prendono atto e accettano, una parte di: Particella 603, uliveto, classe 3, superficie 3.480 mq, reddito dominicale 5,39 €, reddito agrario 8,99 € - intestata a: COMUNE di RAPOLANO TERME; nella porzione di questa, contigua alla particella 250, utile e necessaria a riconfigurare il confine della Superficie Fondiaria (S.F.) come da elaborati grafici di progetto. Tale porzione ha una superficie di circa 38 mq, ma sarà correttamente dimensionata e rappresentata catastalmente all'atto di presentazione del relativo tipo mappale.
4. L'Atto di permuta dovrà avvenire entro e non oltre la Comunicazione di Fine Lavori degli interventi privati per la realizzazione della media struttura di vendita di beni anche alimentari e sarà requisito necessario all'Attestazione di Agibilità della stessa. Le spese per il frazionamento delle aree e per la stipula dell'atto, compresa ogni altra spesa necessaria al trasferimento di proprietà, anche se qui non espressamente citata, sarà in carico ai PROPONENTI.
5. Prima della permuta delle aree di cui al presente articolo, sarà comunque consentito ai PROPONENTI di operare sulle stesse in conformità coi titoli edilizi relativi agli interventi per la realizzazione della media struttura di vendita di beni anche alimentari. L'occupazione di tali aree avverrà a titolo gratuito.

Articolo 3

Suddivisione dell'ambito di intervento in due lotti

1. Il Comune di Rapolano Terme, come sopra rappresentato, prende atto che l'ambito di intervento interessato dal Piano di Recupero è articolato in due lotti contigui, in attuazione di quanto stabilito nella scheda norma "AR_3_04", modificata con la variante semplificata al Piano Operativo, secondo la seguente suddivisione:
   a) Lotto n. 1 della superficie complessiva di circa 5.326 metri quadrati, costituito da beni immobili a destinazione artigianale, beni immobili a destinazione residenziale e aree scoperte, afferenti a proprietà distinte, ma fisicamente contigui, iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Rapolano Terme al foglio 55:
      - Particella **248**, categoria C/2, classe 3, consistenza 1.311 mq, rendita 3.859,32 € - intestata a: _____, _____ – 4.500 mq al catasto terreni [parte];
      - Particella **250**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 309,87 € - intestata a: _____ _____, _____ _____ e _____ _____ – 350 mq al catasto terreni [parte];
      - Particella **600**, relitto di ente urbano - intestata a: _____, _____ – 710 mq al catasto terreni [parte]

      e iscritti al Catasto Terreni del Comune di Rapolano Terme al foglio 55:
      - Particella **603**, uliveto, classe 3, superficie 3.480 mq, reddito dominicale 5,39 €, reddito agrario 8,99 € - COMUNE di RAPOLANO TERME [parte].

      Nel Lotto n. 1 è ammessa, previa la demolizione dei fabbricati esistenti, il riuso delle volumetrie da essi derivanti e l'uso di ulteriore volumetria aggiuntiva riconosciuta dalla scheda, la costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale (media struttura di vendita di beni anche alimentari) per una Superficie Edificabile (S.E.) massima di 2.000 (duemila) metri quadrati e un'altezza massima di 8,5 metri, corredato di parcheggi di relazione e di parcheggi pertinenziali. Una porzione della particella 250 del foglio 55, contigua alla particella 249, è ricompresa all'interno dei confini della Superficie Territoriale (S.T.), per la necessità di provvedere alla demolizione di alcuni fabbricati insistenti sulla stessa e oggetto di recupero, ma non all'interno della Superficie Fondiaria (S.F.), pur non essendo oggetto di futura cessione al Comune di Rapolano; la stessa sarà cedibile a terzi e non è oggetto di nessuna delle verifiche di progetto richieste.
   b) Lotto n. 2, della superficie complessiva di 2.860 metri quadrati, costituito da beni immobili di proprietà del Comune di Rapolano Terme e destinati ad area di sosta pubblica, iscritti al Catasto Terreni del Comune di Rapolano Terme al foglio 55:

- Particella **603**, uliveto, classe 3, superficie 3.480 mq, reddito dominicale 5,39 €, reddito agrario 8,99 € - intestata a: COMUNE di RAPOLANO TERME [parte];
- Particella **609**, uliveto, classe 3, superficie 1.040 mq, reddito dominicale 1,61 €, reddito agrario 2,69 € - intestata a: COMUNE di RAPOLANO TERME [parte].

Nel Lotto n. 2 saranno realizzati gli interventi previsti per la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione dell'area pubblica di sosta esistente.

c) Sono previsti interventi in aree esterne alla Superficie Territoriale (S.T.) e, di conseguenza, a quella del Lotto n. 1 e del Lotto n. 2. Gli interventi previsti in aree esterne alle Superficie Territoriale (S.T.), di proprietà pubblica ed evidenziate con apposite campiture negli elaborati grafici di corredo al Piano di Recupero e al Progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria, sono funzionali al completamento degli interventi di cui al Lotto n. 1 e al Lotto n. 2. Per tali motivi, le stesse aree saranno messe a disposizione dal Comune di Rapolano Terme ai soggetti attuatori degli interventi a titolo gratuito, a partire dall'inizio dei lavori previsti nei lotti descritti e fino al completamento degli stessi, al solo fine di realizzare le opere previste.

2. I PROPONENTI prendono atto della suddivisione di cui al comma 1 e ne accettano le prescrizioni urbanistiche.
3. Il Comune di Rapolano Terme, come sopra rappresentato, si obbliga a rilasciare gli opportuni titoli abilitativi in materia urbanistica relativi ai lotti n. 1 e n. 2 in conformità alle corrispondenti prescrizioni urbanistiche stabilite al comma 1. Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate saranno efficaci esclusivamente alla condizione che le stesse siano conformi alle prescrizioni urbanistiche stabilite al comma 1.

Sezione II
Disposizioni relative alla media struttura di vendita
Articolo 4
Realizzazione della media struttura di vendita nel lotto n. 1: identificazione dell'area e caratteristiche degli interventi edilizi

1. Il Comune di Rapolano Terme, come sopra rappresentato, prende atto che i PROPONENTI intendono realizzare l'intervento edilizio localizzato nell'area dello stesso Lotto n. 1, già descritta e identificata all'articolo 3 comma 1, lettera a), secondo quanto previsto dal Piano di Recupero.
2. Le parti, presenti o rappresentate come detto, danno atto che l'intervento edilizio consiste nella demolizione degli edifici esistenti nelle particelle 248 e 250 del foglio 55, nell'utilizzo della volumetria demolita, oltre che nell'utilizzo di ulteriore volumetria aggiuntiva riconosciuta dalla scheda, per la costruzione di una media struttura di vendita di beni anche alimentari corredata di parcheggi di relazione e di parcheggi pertinenziali, nonché nella realizzazione delle opere di allacciamento ai pubblici servizi necessarie ad assicurare la funzionalità dell'edificio per la destinazione ammessa. La superficie edificabile massima è di 2.000 (duemila) metri quadrati; l'altezza massima è di 8,5 (otto virgola cinque) metri.

Articolo 5
Realizzazione della media struttura di vendita nel lotto n. 1: pratica edilizia, rilascio del titolo edilizio, contributo da versare, monetizzazione e agibilità

1. I PROPONENTI, come sopra rappresentati, si impegnano, ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo alla media struttura di vendita di beni anche alimentari, alla presentazione della corrispondente pratica edilizia al Comune di Rapolano Terme, riferita anche agli interventi localizzati nel Lotto n. 2, corredata degli elaborati previsti dalla normativa generale e speciale, sia essa di fonte legislativa, regolamentare o amministrativa.
2. Il permesso di costruire verrà rilasciato successivamente alla stipula della presente convenzione e, in ogni caso, dopo il deposito della fidejussione di cui all'articolo 9. Il permesso di costruire relativo all'intervento edilizio privato verrà, inoltre, rilasciato contestualmente o successivamente al rilascio del titolo autorizzativo (art. 7, comma 1, lett. C del D.P.R. n. 380/2001) relativo alle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 7.
3. Le parti, presenti o rappresentate come detto, stabiliscono la seguente disciplina relativa al contributo per il rilascio del permesso di costruire relativo alla media struttura di vendita:

a) al momento del ritiro del permesso di costruire sarà versato al Comune di Rapolano Terme l'importo dovuto a titolo di costo di costruzione, secondo le tariffe vigenti al momento della presentazione del permesso di costruire, fatta salva la facoltà di pagamento rateizzato;

b) il permesso di costruire sarà rilasciato a scomputo degli oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria. Dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà detratto l'importo di Euro _____ (_____ virgola _____), corrispondente ai lavori di riqualificazione del parcheggio pubblico ricompreso nel Lotto n. 2;
c) qualora l'importo delle opere sia inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, i PROPONENTI, dovranno comunque versare la differenza. Nel caso in cui l'importo dei lavori sia superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Comune di Rapolano Terme non corrisponderà alcun conguaglio.
4. Le parti, presenti o rappresentate come detto, danno atto che prima della stipula della presente convenzione i PROPONENTI hanno versato al Comune di Rapolano Terme l'importo pari a Euro_____ (_____), dovuto a titolo di monetizzazione della superficie da destinare a servizi pubblici, come quantificato dalla relazione _____ protocollo n. _____ del _____, mediante bonifico bancario effettuato in data _____, con accredito sul conto corrente IBAN:_____ intestato al Comune di Rapolano Terme.
5. Le parti, presenti o rappresentate come detto, convengono che la presentazione dell'attestazione di agibilità, anche parziale, è subordinata al completamento e al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione del Lotto n. 2, di cui all'Articolo 5 della presente convenzione, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 24 comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 (testo unico dell'edilizia), che ammette, a determinate condizioni, la presentazione dell'attestazione di agibilità anche per singoli edifici, per porzioni di edificio o per singole unità immobiliari.
6. Le parti, presenti o rappresentate come detto, convengono che la presentazione della Comunicazione di fine lavori e, contestualmente o successivamente, dell'attestazione di agibilità, anche parziale, è subordinata alla permuta delle aree di cui all'Articolo 2 del presente contratto.

Articolo 5bis

S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire per la realizzazione della media struttura di vendita nel lotto n. 1

Ai sensi dell'Articolo 134 comma 2 della Legge Regionale n. 65/2014, gli interventi edilizi previsti possono essere realizzati con Segnalazione Certificata di Iniziato Attività alternativa al Permesso di Costruire, qualora ricorrano le condizioni di cui all'Articolo 23 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.
I titoli edilizi relativi agli interventi privati avranno comunque efficacia soltanto a seguito del rilascio dei titoli edilizi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da cedere a titolo gratuito al Comune di Rapolano Terme, previste nel presente piano attuativo.

Sezione III

Disposizioni relative alle opere di urbanizzazione nel Lotto n. 2

Articolo 6

Affidamento dei lavori di riqualificazione del parcheggio pubblico; acquisizione automatica al demanio comunale delle opere eseguite

1. Si conviene che il Progetto Esecutivo dei lavori di riqualificazione del parcheggio pubblico venga redatto e prodotto in base all'Allegato I.7 all'Art. 41 del d. lgs 36/2026 da professionista abilitato per conto della società "_____" in qualità di promissaria acquirente dei beni costituenti parte del Lotto n. 1;
2. Il Progetto Esecutivo di cui al punto precedente è stato presentato al Comune di Rapolano Terme con lettera di trasmissione registrata al protocollo con il n. _____ del _____ 2026, e risulta composto dai seguenti elaborati:
- tavola
- tavola
- tavola
- tavola
3. Il Comune di Rapolano Terme ha provveduto ad effettuare la Verifica e la Validazione del Progetto Esecutivo (art. 42 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.) mediante Atti del Responsabile Unico del Progetto prot. n. _____ del _____ e prot. n._____ del _____ al fine di attestare la regolarità tecnica e normativa dei documenti consegnati;
4. Su Proposta del Responsabile Funzionario dell'Area Tecnica, la Giunta Comunale ha provveduto all'approvazione definitiva del Progetto Esecutivo relativo alle opere di riqualificazione del Parcheggio

pubblico con Delibera n._____ del_____, atto costituente titolo abilitativo urbanistico/edilizio alla realizzazione delle opere stesse ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001;
5. Il Comune di Rapolano Terme, rappresentato come detto, affiderà ai PROPONENTI in base all'art. 13, comma 7 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. nonché al relativo allegato I.12, la realizzazione delle Opere di Riqualificazione del Parcheggio pubblico individuato al Lotto 2 di Questa Convenzione a loro totali cura e spese, i quali ne assumono l'obbligo per sé e per i loro aventi causa a titolo oneroso o gratuito, conformemente alle prescrizioni del Piano di Recupero approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. ____ del _____ 2026, nonché secondo le il Progetto Esecutivo approvato e successive modifiche di non rilevante entità che potessero essere richieste in corso d'Opera da parte della struttura Tecnica del Comune di Rapolano Terme;
6. La parte PROPONENTE si impegna ad eseguire i lavori secondo le normative vigenti per quanto concerne materia di Appalti, Metodi di esecuzione, Sicurezza e qualità dei materiali; al termine delle lavorazioni dovranno essere eseguiti opportuni collaudi in contraddittorio con il RUP del Comune di Rapolano Terme, i quali saranno parte propedeutica e fondamentale per gli atti finali di chiusura delle Opere e della Convenzione;
7. Le parti, presenti o rappresentate come detto, danno atto che le aree sulle quali dovranno essere realizzati i lavori sono di proprietà del Comune di Rapolano Terme e sono rappresentate al catasto terreni del Comune di Rapolano Terme al foglio 55, particelle:
- 603 di are 34.80, con il reddito domenicale di Euro 5,39 ed il reddito agrario di Euro 8,99;
- 609 di are 10.40, con il reddito domenicale di Euro 1,61 ed il reddito agrario di Euro 2,69;
- Via San Sebastiano.
Le opere eseguite, per effetto della loro realizzazione, diverranno automaticamente di proprietà del Comune, senza ulteriori formalità. Il Comune di Rapolano Terme, come sopra rappresentato e costituito, si obbliga a consegnare ai PROPONENTI, le predette aree, mettendole a loro disposizione a titolo di mera detenzione per il tempo strettamente necessario affinché siano eseguiti i lavori. Le parti, come sopra rappresentate e costituite, danno quindi atto che l'occupazione delle aree pubbliche è indispensabile ai fini dell'esatto e puntuale adempimento dei reciproci obblighi derivanti dal presente atto e che l'occupazione stessa non viene effettuata nell'interesse privato dei detentori, ma per realizzare lavori che riguardano infrastrutture di interesse generale, eseguiti esclusivamente per conto e nell'interesse del Comune di Rapolano Terme. L'occupazione di detto suolo, per il tempo necessario ai lavori, avverrà a titolo gratuito.

Articolo 7
Importo dei lavori di riqualificazione del parcheggio pubblico, modalità di esecuzione e oneri di manutenzione

1. L'importo dei lavori di riqualificazione del parcheggio pubblico, incluso oneri speciali per la Sicurezza, è individuato in Euro _____ (_____), come risulta dal quadro economico incluso nel Progetto Esecutivo indicato all'Art. 6 della presente convenzione.
2. I prezzi delle opere in questione si intendono fissi e invariabili per tutta la durata dei lavori, come stabilito all'articolo 9. Per le opere non ancora ultimate alla scadenza individuata per cause non imputabili ai PROPONENTI, sarà ammesso un adeguamento dei prezzi secondo la normativa in materia di lavori pubblici.
3. La manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico sarà posta, fino alla presa in consegna dei lavori da parte del Comune di Rapolano Terme, a carico del soggetto che risulterà proprietario del Lotto n. 1 a quel momento, il quale ne assume l'obbligo anche per i suoi aventi causa a titolo oneroso o gratuito.
4. La responsabilità della tutela e sorveglianza delle aree oggetto di lavorazione rimarrà in esclusivo carico e gestione del soggetto PROPONENTE dal momento della cessione delle aree per l'inizio delle lavorazioni fino al completamento delle opere di collaudo e riconsegna delle aree al Comune di Rapolano terme.

Articolo 8
Titolo edilizio relativo ai lavori di riqualificazione del parcheggio pubblico: pratica edilizia, rilascio del titolo edilizio, esenzione dal pagamento degli oneri concessori e garanzie

1. La delibera di Giunta avente validità di titolo autorizzativo Urbanistico/Edilizio, sarà Trasmessa al soggetto PROPONENTE in fase contestuale alla stipula della presente convenzione e, in ogni caso, dopo il deposito della fidejussione di cui al comma 4, comunque a valle di procedura di affidamento diretto come indicato dal D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.. Le parti, presenti o rappresentate come detto, convengono che a causa dell'interesse pubblico rivestito dai lavori di riqualificazione del parcheggio pubblico, nonché per effetto della stipula della

presente convenzione, non sono dovuti al Comune di Rapolano Terme né il costo di costruzione né gli oneri di urbanizzazione;

2. A garanzia della corretta e completa realizzazione dei lavori di cui sopra, I PROPONENTI, come sopra rappresentati, depositano la polizza n. _____ del _____ 2026, con la quale _____ , si costituiscono fideiussori a favore del Comune di Rapolano Terme, fino alla concorrenza di Euro _____ (_____), importo sul quale è stata applicata la maggiorazione del 10% (dieci per cento) per ogni anno di validità, come previsto dall'articolo 8 del regolamento comunale per la determinazione del contributo di costruzione, approvato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 10/02/2026.

3. L'inadempienza, l'incompletezza o la non idonea esecuzione delle opere di urbanizzazione, riscontrate dai competenti organi del Comune di Rapolano Terme, autorizzerà l'Amministrazione comunale, mediante preavviso comunicato ai titolari degli immobili e ai titolari del titolo edilizio, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme vincolate a titolo di fidejussione, ponendo a carico degli stessi proprietari ogni eventuale maggiore spesa.

Articolo 9

Termini di inizio e di ultimazione dei lavori; direttore dei lavori; CSE; adempimenti relativi all'esecuzione dei lavori

1. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire, e dovrà risultare da specifico verbale redatto e sottoscritto dal direttore dei lavori nelle forme stabilite dalla legge.

2. Le opere dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla data del verbale di inizio lavori e comunque contestualmente alle opere relativo al Lotto n.1, al fine di garantire quanto necessario per la chiusura delle autorizzazioni finali.

Prima di iniziare le opere, i titolari degli immobili e i titolari del titolo edilizio devono comunicare all'Amministrazione Comunale le seguenti nomine:

- Impresa Costruttrice con eventuali Sub-affidatari o Subappaltatori;
- Nome del direttore dei lavori prescelto;
- Nome del Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione Previsto;

I tecnici individuati dovranno:

a) munirsi, prima dell'inizio delle opere, di tutte le autorizzazioni e le concessioni rilasciate dagli enti interessati all'esecuzione delle medesime;

b) dare accesso al cantiere in qualsiasi momento ai tecnici del Comune di Rapolano Terme e degli enti istituzionalmente competenti, che avranno facoltà di richiedere anche ulteriori prove sui materiali posti in opera.

3. I titolari degli immobili e i titolari del titolo edilizio si impegnano, per sé e i loro aventi causa a qualsiasi titolo:

a) a effettuare, con almeno sette giorni di preavviso, specifica comunicazione dell'inizio dei lavori al RUP Comunale;

b) a trasmettere al RUP Comunale la seguente documentazione che, ai sensi del codice dei contratti pubblici, dovrà essere redatta nel corso dei lavori dalla Direzione dei lavori, acquisita dall'Amministrazione comunale e vistata dal responsabile del procedimento:

- verbali di consegna/inizio dei lavori e contestuale indicazione delle professionalità e imprese operanti nel cantiere;
- copia aggiornata della Notifica Preliminare;
- contabilità lavori e degli oneri per la sicurezza, incluso disegni esecutivi delle opere, da eseguirsi secondo il D.Lgs. n.36/2023 e s.m.i., artt. 114/115 ed Allegato II.14, la quale dovrà essere approvata dal RUP del Comune di Rapolano Terme;

- certificati di collaudo, dichiarazioni di Conformità CE di impianti ed opere ove previste dalla Normativa vigente, certificati di ultimazione dei lavori;

c) nel caso di varianti in corso d'opera che non rientrino nella mera discrezionalità operativa del direttore dei lavori e che vadano a modificare l'opera dal punto di vista geometrico o tecnologico, a redigere eventuali nuovi elaborati progettuali che dovranno essere approvati dall'Amministrazione comunale, previo nullaosta del responsabile comunale dell'istruttoria delle opere di urbanizzazione;

d) a trasmettere al RUP Comunale, il certificato di regolare esecuzione, ai fini dell'approvazione da parte del Comune di Rapolano Terme. Il certificato di regolare esecuzione è corredato di: relazione fotografica (in corso d'opera e a lavori ultimati); prove di laboratorio o certificati dei materiali messi in opera e as-built.

Articolo 10
Varianti

1. Il Comune di Rapolano Terme, rappresentato come detto, si riserva la facoltà di introdurre nelle opere, in sede di esecuzione delle medesime, quelle varianti non sostanziali che riterrà opportune nell'interesse della buona riuscita del lavoro, purché comprese nelle categorie di opere stabilite nel computo metrico allegato al progetto e che non alterino l'importo globale dell'intervento.
2. Per eventuali varianti in corso d'opera si applicherà quanto previsto dalla normativa in materia.
3. Le parti, presenti o rappresentate come detto, convengono che qualora, per effetto delle varianti in corso d'opera, sia necessario realizzare opere di urbanizzazione su aree non previste dalla presente convenzione, il Comune di Rapolano Terme adotterà ogni idonea determinazione, che potrà anche comportare l'aggiornamento di questo atto mediante la stipula di una ulteriore apposita convenzione.

Articolo 11
Collaudo in corso d'opera

1. Il Comune di Rapolano Terme, i titolari degli immobili e i titolari del titolo edilizio hanno facoltà di richiedere, prima dell'ultimazione definitiva dei lavori, il funzionamento parziale o totale di ciascuna delle singole opere eseguite.
2. In tal caso il Comune provvederà ad un collaudo in corso d'opera, previa presentazione da parte del direttore dei lavori della documentazione tecnica ed economica dei lavori eseguiti. Qualora tale collaudo consegua esito positivo, potrà essere svincolata parzialmente la fidejussione, per una quota pari all'importo delle opere collaudate, rimanendone comunque vincolato il 20% (venti per cento) a garanzia della loro manutenzione fino alla definitiva presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale.

Articolo 12
Collaudo finale, consegna delle opere e svincolo della fidejussione

1. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, il direttore dei lavori dovrà inoltrare al Comune una relazione completa dei certificati di prova e di origine dei materiali (quando richiesti), nonché delle tavole grafiche esplicative delle opere eseguite e dei certificati di collaudo parziale delle reti, rilasciati dai singoli enti istituzionalmente competenti.
2. Il collaudo finale dei lavori da parte del Comune dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni successivi alla data in cui viene ricevuta la suddetta relazione. Qualora il collaudo consegua esito positivo, potrà procedersi allo svincolo parziale della fidejussione, per una quota pari all'80% (ottanta per cento); una quota di quest'ultima, pari al 20% (venti per cento) dell'importo complessivo delle opere che dovranno essere consegnate all'Amministrazione comunale, rimarrà comunque vincolata a garanzia della manutenzione delle opere stesse, fino alla loro definitiva presa in carico da parte dell'ente.
3. Il Comune di Rapolano Terme provvederà alla presa in consegna delle opere di urbanizzazione entro 30 (trenta) giorni dal collaudo finale, rimanendo comunque salvi i termini relativi all'agibilità del fabbricato.
4. Alla consegna delle opere si procederà allo svincolo del residuo 20% (venti per cento) della fidejussione prestata a garanzia della manutenzione delle stesse dopo l'avvenuto collaudo.

Sezione IV
Disposizioni varie e finali
Articolo 13
Controversie

1. Tutte le controversie riferite all'interpretazione e all'esecuzione della presente convenzione sono di competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, come previsto dal codice del processo amministrativo (articolo 133, comma 1 lettera a) — n. 2 — e lettera f), del decreto legislativo n. 104 del 2 luglio 2010).

Articolo 14
Norma di rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, le parti, presenti o rappresentate come detto, fanno riferimento, in quanto compatibili, alle leggi statali, regionali ed alle disposizioni comunali

in materia di urbanistica ed edilizia, nonché alle norme in materia contrattuale e connesse sanzioni in caso di violazione di quanto pattuito.

Articolo 15

Spese

1. Tutte le spese inerenti al presente atto, nonché quelle conseguenziali, sono a carico della promissaria acquirente del lotto n. 1.
2. La presente convenzione verrà registrata e trascritta a cura e spese dei PROPONENTI.
3. Qualora fosse necessario stipulare ulteriori convenzioni modificative o integrative, tutte le spese saranno a carico dei PROPONENTI o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 16

Obbligazioni

1. Tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione a carico dei PROPONENTI, sono assunti per loro e per gli aventi causa a titolo oneroso o gratuito. Negli atti di trasferimento degli immobili dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, con le quali l'acquirente dichiarerà di conoscere ed accettare la presente convenzione.
2. In caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione dalla società "_____", dai signori _____, _____ e _____, e della società _____, promissaria acquirente del lotto n. 1, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, le garanzie già prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Il soggetto trasferente deve informare l'avente causa al momento del passaggio di proprietà del bene.

Il rogito, contenuto in 8 fogli di carta, occupa pagine trentuno, fino a questo punto, scritto in parte a macchina, con inchiostro indelebile, da persona di mia fiducia e parte manoscritto da me Notaio, a penna, viene sottoscritto e firmato a margine dai costituiti e da me Notaio alle ore ___.

Io Notaio ho dato lettura del presente atto ai costituiti che, da me interpellati, mi dichiarano di aver rinvenuto il tutto conforme alla loro volontà e lo approvano.

Firmato: _____ - _____ Notaio.