



## COMUNE DI FIRENZE

### DELIBERAZIONE DI GIUNTA

<b>Numero:</b>	<b>2007/G/00703 - Proposta N. 2007/00886</b>
<b>Data Adozione:</b>	20/11/2007
<b>Oggetto:</b>	Direttive, criteri generali e convenzioni tipo per la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 62.5 e dell'art. 62.6 delle N.T.A. del PRG. Modifica della deliberazione Giunta Municipale n. 845/712 del 15.10.2002
<b>Ufficio:</b>	<b>Direzione Urbanistica</b>
<b>Relatore:</b>	Gianni Biagi
<b>Esecutività:</b>	20/11/2007
<b>Data pubblicazione:</b>	04/12/2007

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il capitolo IX delle N.T.A. del P.R.G. "Parcheggi Privati";

Visto l'art. 62 comma 2° che distingue i parcheggi privati in quattro categorie:

- parcheggi da realizzarsi quali pertinenza degli edifici esistenti
- parcheggi da realizzarsi in assenza di rapporto giuridico di pertinenza
- parcheggi da realizzarsi su area destinate ad attrezzature pubbliche
- parcheggi da realizzarsi su aree ai sensi dell'art. 9 comma 4 L. 122/89;

Visto che le N.T.A. prevedono ai commi 62.5 e 62.6 la facoltà a favore dell'Amministrazione Comunale di stabilire che una quota dei posti auto sia riservata ad uso pubblico, sia per la casistica riferita a parcheggi da realizzarsi in assenza di rapporto giuridico di pertinenza(62.5), sia per la casistica riferita a parcheggi da realizzarsi su aree destinate ad attrezzature pubbliche (62.6)

Vista la Deliberazione di Giunta Municipale del 15/10/2002 n. 845/712 "Criteri generali e convenzioni tipo per la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 62.5 e dell'art. 62.6 delle norme tecniche di attuazione" con la quale si sono approvati i criteri generali cui attenersi nella concreta attuazione delle casistiche di cui agli art. 62.5 e 62.6 NTA PRG vigente (allegato a) e gli schemi di convenzione riferiti alle medesime casistiche (allegati b - c)

Rilevato come molti degli interventi finora realizzati in applicazione dalla Deliberazione di Giunta Municipale del 15/10/2002 n. 845/712 siano di piccole dimensioni e che l'obbligo di cessione dei posti auto all'Amministrazione Comunale determini, di fatto, un disincentivo alla realizzazione di detti interventi, o comunque, un maggior costo dell'intervento che si ripercuote sull'utente finale; riscontrato, inoltre, come la gestione da parte pubblica dei posti auto oggetto di cessione sia ugualmente complessa ed onerosa, a prescindere dal numero dei posti auto ceduti

Ravvisata, pertanto, la necessità di modificare la disciplina di entrambe le casistiche per le quali le N.T.A. del P.R.G. prevedono l'obbligo della stipula di una convenzione che regolamenti le dimensioni e le caratteristiche degli interventi,

inserendo inoltre elementi di perequazione tra i prezzi base di costo per posto auto sia in funzione alla loro dislocazione, entro terra od in superficie, sia in relazione alla loro ubicazione nel territorio comunale;

Vista la relazione del Dirigente del Servizio Edilizia Privata

#### DELIBERA

- Di approvare le direttive ed i criteri generali cui attenersi nella concreta attuazione delle casistiche di cui ai commi 62.5. e 62.6. delle N.T.A. contenuti nell'allegato tecnico "a"
- Di approvare gli schemi di convenzione riferiti alle casistiche di cui ai commi 62.5 e 62.6. delle N.T.A. contenuti negli allegati tecnici "b" e "c"
- Di dare mandato alla struttura dirigenziale deputata alla firma delle convenzioni , di introdurre negli atti definitivi , le sole modifiche non sostanziali , necessarie per adattare lo schema di convenzione alla casistica concreta che si disciplina , nell'esclusivo interesse della Amministrazione
- Di dichiarare che le presenti direttive si applichino a tutti gli interventi per i quali non siano ancora state stipulate le relative convenzioni.
- Di abrogare ogni precedente disposizione in contrasto con la presente.
- Di rendere la presente delibera immediatamente esecutiva.

## **DIRETTIVE E CRITERI GENERALI PER LA DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E DELLE AUTORIMESSE PRIVATE DA REALIZZARSI AI SENSI DEL CAPITOLO IX DELLE N.T.A. DEL P.R.G. "PARCHEGGI PRIVATI"**

### **RELAZIONE TECNICA**

Le N.T.A. del P.R.G. disciplinano al Capitolo IX le varie casistiche relative alla possibilità di realizzare parcheggi ed autorimesse private; in particolare l'art. 62 "Parcheggi ed autorimesse private" al punto 62.2. distingue quattro categorie di interventi:

- Parcheggi da realizzarsi quali pertinenze degli edifici esistenti
- Parcheggi da realizzarsi in assenza del rapporto giuridico di pertinenza
- Parcheggi da realizzarsi su aree destinate ad attrezzature pubbliche
- Parcheggi da realizzarsi su aree ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/89

La prima e l'ultima di queste casistiche fanno ambedue riferimento a parcheggi di tipo pertinenziale per le quali le N.T.A. dettano soltanto regole edilizie a tutela della qualità dell'intervento, dato che il fabbisogno è definito di per sé dalla definizione di pertinenzialità dei parcheggi stessi.

Le casistiche invece di cui al secondo e terzo punto dell'art.62.2 delle N.T.A. prevedono che il progetto edilizio sia preceduto da una richiesta preliminare, corredata da uno studio di fattibilità, che individui il complesso di utenza possibile, mediante apposita analisi del fabbisogno, con riferimento sia all'area di influenza che alla viabilità esistente.

I progetti preliminari dovranno pertanto essere sottoposti alla valutazione della Commissione Edilizia ed al parere della Direzione Mobilità, che dovranno valutarne l'ammissibilità e potranno impartire eventuali prescrizioni cui da corso nella progettazione definitiva .

Le N.T.A. stabiliscono poi, al punto 62.5, che sia l'Amministrazione Comunale a poter autorizzare o meno il progetto, stabilendo eventualmente che una quota dei posti macchina sia riservata all'uso pubblico, mentre al punto 62.6 è indicato nel Dirigente il soggetto che potrà autorizzare o meno l'intervento.

Alle luce della più recente disciplina in materia di suddivisione delle competenze tra organi elettivi degli Enti Locali e Dirigenza degli stessi Enti, si ritiene che debba essere comunque il Dirigente ad autorizzare l'intervento sulla base delle direttive di carattere generale emanate dalla Giunta Comunale con il presente atto.

La realizzazione di parcheggi da parte dei privati costituisce in realtà una risposta importante ed immediata ad un fabbisogno molto forte e concreto per cui, sulla base della esperienza maturata in questi ultimi anni, si è rilevata la necessità di incentivare

e favorire il fenomeno, nel rispetto ovviamente dei preminenti interessi di carattere estetico ambientale e di efficienza della rete dei trasporti, che caratterizzano questo specifico settore di attività.

Molti degli interventi finora realizzati sono di modeste dimensioni, ed in questi casi si è rilevato che l'obbligo di cessione di posti auto alla Amministrazione Comunale determini di fatto un disincentivo alla realizzazione degli interventi, o comunque, un maggior costo dell'intervento, che si ripercuote inevitabilmente sull'utente finale; ovviamente tale cessione è tanto più onerosa quanto più modesto è l'intervento, mentre la gestione da parte pubblica dei posti auto ceduti è ugualmente complessa ed onerosa, a prescindere dal numero di posti auto ceduti per ogni intervento; la cessione difatti, anche di un solo posto auto, obbliga alla partecipazione alle spese condominiali, con le conseguenze facilmente immaginabili per la Amministrazione pubblica, sia in termini di onerosità, sia in termini di contabilità.

Con il presente indirizzo si prevede dunque di procedere comunque alla monetizzazione dei posti auto per interventi inferiori ai 50 posti auto, mentre i progetti di parcheggi con capacità superiore ai 50 posti auto dovranno essere soggetti ad apposita approvazione da parte della Giunta Comunale, che in tale sede si esprimerà anche sulla opportunità di acquisire i posti auto, in luogo della monetizzazione degli stessi.

Con la precedente Deliberazione di G.C. n. 845/712 del 15/10/2002 sono stati approvati i criteri generali e gli schemi di convenzione che stabilivano di non gravare con alcuna cessione di posti auto, quando pertinenti, gli interventi che comunque comportano la realizzazione di opere pubbliche. Detti criteri prevedono inoltre nel caso di interventi di capacità inferiore a 50 posti auto, di sostituire la cessione di posti auto con la monetizzazione degli stessi, mantenendo comunque un'alea di gratuità dell'intervento, per interventi inferiori ai 10 posti auto, nel caso di parcheggi di cui all'art. 62.5 N.T.A. o 20 posti auto nel caso di interventi legati alla realizzazione di opere pubbliche di cui all'art. 62.6 N.T.A.

Con la presente Deliberazione si propone di eliminare l'alea di gratuità per interventi inferiori ai 10 posti auto di cui all'art. 62.5 N.T.A. che quindi non prevedano realizzazione di opere pubbliche, e che riduce da 20 a 10 posti auto l'alea di gratuità per gli interventi di cui all'art. 62.6 N.T.A. che prevedano la realizzazione di opere pubbliche.

Si è inoltre diversificato il criterio di monetizzazione dei posti auto distinguendo tra posti auto interrati e posti auto all'aperto e suddividendo il territorio del Comune in tre fasce assegnando a ciascuna fattispecie diversi valori riportati in apposite tabelle dell'Allegato A), contro il valore unitario attuale di €. 15.000,00.

Firenze 19 Novembre 2007

Arch. Maurizio Talocchini

## ALLEGATO "A"

### DIRETTIVE E CRITERI GENERALI PER LA DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E DELLE AUTORIMESSE PRIVATE DA REALIZZARSI AI SENSI DEL CAPITOLO IX DELLE N.T.A. DEL P.R.G. "PARCHEGGI PRIVATI"

#### B) PARCHEGGI DA REALIZZARSI IN ASSENZA DEL RAPPORTO GIURIDICO DI PERTINENZA (62.5)

Il progetti edilizi per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse private di cui al punto 62.5 delle NTA del vigente PRG, devono essere preceduto da una richiesta preliminare, corredata da uno studio di fattibilità, che individui il complesso di utenza possibile, mediante apposita analisi del fabbisogno, con riferimento sia all'area di influenza che alla viabilità esistente.

I progetti preliminari dovranno pertanto essere sottoposti alla valutazione della Commissione Edilizia ed al parere dalla Direzione Mobilità, che dovranno valutarne l'ammissibilità e potranno impartire eventuali prescrizioni cui da corso nelle progettazione definitiva .

Sui progetti preliminari per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse private di cui al punto 62.5 delle NTA del vigente PRG con capacità inferiore a 50 posti auto, si esprime il Direttore della Direzione Urbanistica o da un Dirigente dallo stesso delegato sulla base delle direttive di carattere generale emanate dalla Giunta Comunale, delle valutazione della Commissione Edilizia e del parere dalla Direzione Mobilità,

Il parere del Direttore o del Dirigente dallo stesso delegato relativo a progetti preliminari di parcheggi con capacità superiore ai 50 posti auto è vincolato dal parere espresso, con specifica delibera, dalla Giunta Comunale, che in tale sede si esprime sia sulla opportunità di eseguire l'intervento, sia sulla opportunità di acquisire i posti auto, in luogo della monetizzazione degli stessi; in tal caso la monetizzazione riguarderà gli eventuali residui frazionari rispetto all'intero calcolato per difetto, sulla base della sottostante tabella.

Una volta ottenuto il parere favorevole sul progetto preliminare il richiedente presenta apposita istanza di Permesso di costruire, adeguandosi alle eventuali prescrizioni emerse in fase di esame del progetto preliminare; il Permesso sarà rilasciata a titolo gratuito ai sensi dell'art.124 c.1 lettera b) della LR 1/2005.

Gli operatori dovranno cedere il 5% dei posti auto realizzati; la cessione di posti auto sarà di norma monetizzata per gli interventi inferiori a 50 posti auto sulla base di un valore per ogni posto auto calcolando anche gli eventuali importi frazionari sulla base della seguente tabella:

	<b>Centro Storico entro le mura</b>	<b>Zona A</b>	<b>Altre Zone di PRG</b>
<b>Posti auto entro terra</b>	<b>€ 35.000,00</b>	<b>€ 25.000,00</b>	<b>€ 15.000,00</b>
<b>Posti auto fuori terra</b>	<b>€ 17.500,00</b>	<b>€ 12.500,00</b>	<b>€ 7.500,00</b>

### C) PARCHEGGI DA REALIZZARSI SU AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE (62.6)

Il progetti edilizi per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse private di cui al punto 62.6 delle NTA del vigente PRG, devono essere preceduto da una richiesta preliminare, corredata da uno studio di fattibilità, che individui il complesso di utenza possibile, mediante apposita analisi del fabbisogno, con riferimento sia all'area di influenza che alla viabilità esistente.

I progetti preliminari dovranno pertanto essere sottoposti alla valutazione della Commissione Edilizia, al parere della Direzione Mobilità ed al parere della Direzione Nuove Infrastrutture, che dovranno valutarne l'ammissibilità, ciascuno per le proprie competenze, e potranno impartire eventuali prescrizioni cui da corso nella progettazione definitiva.

Sui progetti preliminari per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse private di cui al punto 62.6 delle NTA del vigente PRG con capacità inferiore a 50 posti auto, si esprime il Direttore della Direzione Urbanistica o da un Dirigente dallo stesso delegato sulla base delle direttive di carattere generale emanate dalla Giunta Comunale, della valutazione della Commissione Edilizia e del parere della Direzione Mobilità,

Il parere del Direttore o del Dirigente dallo stesso delegato relativo a progetti preliminari di parcheggi con capacità superiore ai 50 posti auto è vincolato dal parere espresso, con specifica delibera, dalla Giunta Comunale, che in tale sede si esprime sia sulla opportunità di eseguire l'intervento, sia sulla opportunità di acquisire i posti auto, in luogo della monetizzazione degli stessi; in tal caso la monetizzazione riguarderà gli eventuali residui frazionari rispetto all'intero calcolato per difetto, sulla base della sottostante tabella

La Direzione Urbanistica, in caso di parere positivo sulla fattibilità, invia alla Direzione Nuove Infrastrutture il parere di fattibilità ed il progetto preliminare; preliminarmente alla presentazione dell'istanza di Permesso di costruire adeguato alle eventuali prescrizioni emerse in fase di esame del progetto preliminare l'operatore attiva una fase di confronto con La Direzione Nuove Infrastrutture, per arrivare alla messa a punto di progetto esecutivo condiviso in relazione all'area e alle opere che saranno cedute al Comune, esprimendosi sul piano tecnico e della congruità economica con apposita relazione, previa acquisizione dei pareri degli uffici interessati;

Il Permesso sarà rilasciata a titolo gratuito ai sensi dell'art.124 c.1 lettera b) della LR 1/2005; i privati, anche riuniti in Consorzio, che intendono realizzare parcheggi pertinenziali, non saranno tenuti alla cessione di posti auto, ma alla sola realizzazione dell'opera pubblica.

Gli operatori che intendono realizzare parcheggi pertinenziali non sono tenuti alla cessione di alcun posto auto ma alla sola realizzazione dell'opera pubblica; nel caso della realizzazione di parcheggi non pertinenziali non vi è obbligo di cessione fino a 10 posti auto, mentre si dovranno cedere il 5% dei posti auto realizzati in eccedenza, oltre ovviamente alla realizzazione dell'opera pubblica; la cessione di posti auto sarà di norma monetizzata per gli interventi inferiori a 50 posti auto sulla base di un valore per ogni posto auto calcolando anche gli eventuali importi frazionari sulla base della seguente tabella:

	<b>Centro Storico entro le mura</b>	<b>Zona A</b>	<b>Altre Zone di PRG</b>
<b>Posti auto entro terra</b>	<b>€ 25.000,00</b>	<b>€ 20.000,00</b>	<b>€ 15.000,00</b>
<b>Posti auto fuori terra</b>	<b>€ 12.500,00</b>	<b>€ 10.000,00</b>	<b>€ 7.500,00</b>

Il Richiedente presenta alla Direzione Nuove Infrastrutture, in triplice copia, il progetto esecutivo sul quale la stessa ha espresso parere favorevole; la Direzione Nuove Infrastrutture fa pervenire alla Direzione Urbanistica due copie del progetto esecutivo insieme al parere che ha espresso.

La Direzione Urbanistica provvede al rilascio del permesso di costruire previa stipulare apposita Convenzione con l'operatore che, contestualmente, deve consegnare la polizza fideiussoria per garantire l'esatto adempimento degli obblighi nascenti dalla Convenzione, di durata fino all'effettiva acquisizione delle opere al Patrimonio dell'Ente.

L'operatore deve comunicare alla Direzione Nuove Infrastrutture l'inizio dei lavori insieme al nominativo del Direttore dei Lavori e dell'impresa esecutrice degli stessi; la Direzione Nuove Infrastrutture provvede alla nomina del collaudatore in corso d'opera.

Eventuali varianti progettuali in corso d'opera devono essere autorizzate: dalla Direzione Urbanistica qualora esse abbiano valenza urbanistica, negli altri casi dalla Direzione Nuove Infrastrutture, sentiti, se necessario, gli ulteriori uffici interessati.

La Direzione Nuove Infrastrutture riceve l'atto di collaudo e, verificato anche l'avvenuto pagamento da parte del privato del compenso al collaudatore, con propria relazione finale si esprime sull'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione; predispose quindi la proposta di deliberazione della Giunta per la approvazione del collaudo, quantificando gli oneri di gestione che le nuove opere comportano; la deliberazione di approvazione del collaudo viene trasmessa alla Direzione Patrimonio e alla Direzione Urbanistica per i successivi adempimenti di competenza;

La Direzione Patrimonio provvede all'effettiva acquisizione, con apposito atto, delle aree e delle opere realizzate e, contestualmente alla stipulazione dell'atto, riceve dal privato la polizza fideiussoria a garanzia dell'adempimento dell'eventuale obbligo di manutenzione delle aree e delle opere di superficie per tutto il periodo in cui tale obbligo sussiste; da inoltre comunicazione della stipula dell'atto di cessione alla Direzione Urbanistica affinché svincoli la polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere e dell'eventuale somma da corrispondere come monetizzazione dei posti auto non acquisiti.

La Direzione Patrimonio consegna la polizza fideiussoria a garanzia della manutenzione delle aree e delle opere di superficie al Quartiere di riferimento che effettua gli opportuni controlli durante il periodo in cui sussiste tale obbligo di manutenzione da parte del privato e, al suo scadere, la restituisce alla Direzione Patrimonio per lo svincolo, qualora non siano state accertate inadempienze.

Allegato "b"

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO INTERRATO IN  
ASSENZA DI RAPPORTO GIURIDICO DI PERTINENZA, AI SENSI DELL'ART.62.5  
DELLE N.T.A. DEL P.R.G.**

L'anno..... e questo giorno..... del mese  
di.....in Firenze, via.....dinanzi a me ,  
Dott..... Notaio in Firenze, iscritto  
presso..... il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze,  
Pistoia e Prato

Si costituiscono

da una parte:

COMUNE DI FIRENZE con sede in Firenze, Piazza della Signoria C.F. 01307110484,  
legalmente rappresentato da..... nato a.....il...../.../.....nella  
sua qualità di Dirigente della Direzione Urbanistica - Servizio Edilizia Privata - il quale è  
investito dei poteri per compiere quest'atto in base all'art. 56 dello Statuto del Comune di  
Firenze e all'art. 15 del Regolamento Generale per l'attività contrattuale dello stesso  
Comune, in seguito semplicemente Comune

dall'altra parte:

.....  
.....  
.....di seguito definito semplicemente  
Concessionario

**PREMESSO:**

- che il Concessionario è proprietario di un terreno posto in Firenze  
via.....catastalmente identificato nel foglio di  
mappa..... dalle particelle ..... che  
risultano nell'allegata planimetria catastale sub lett. A) , destinato dal vigente  
P.R.G. a.....
- che l'art.62.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. consente la  
realizzazione di parcheggi privati sotterranei anche in assenza del rapporto  
giuridico di pertinenza previo impegno da parte dei proprietari alla cessione di  
una quota eventuale dei posti auto realizzati, da destinarsi ad uso pubblico, previa  
stipula di apposita convenzione;
- la deliberazione della Giunta Comunale del ...../..... stabilisce criteri e  
modalità per la realizzazione dei parcheggi di cui al punto precedente;



- che in data ..... il Concessionario ha presentato una richiesta preliminare, corredata di idonea documentazione, sulla quale si sono espresse positivamente:
- Direzione Mobilità con atto .....
- Commissione Edilizia con atto .....
- Commissione Comunale per il Paesaggio con atto .....
- che, trattandosi di intervento superiore a 50 posti auto, la Giunta comunale, con decisione n° ..... del..... ha stabilito che debbano essere effettivamente ceduti n° .....posti auto e monetizzata la parte frazionaria eccedente ,  
(ovvero)  
che tutti i posti auto da cedere in base alla propria precedente deliberazione n° ...../.....siano monetizzati,  
(ovvero )  
che trattandosi di intervento inferiore a 50 posti auto , non è necessario il parere della Giunta Comunale , e pertanto i posti auto da cedere vengono tutti monetizzati;
- che in data..... il Concessionario , sulla base della istanza preliminare ha presentato domanda di Permesso di costruire per la realizzazione di un parcheggio interrato;
- che sul progetto di cui sopra sono stati espressi i seguenti pareri:
- .....
- .....
- .....
- che il rilascio della Permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione di cui al citato art. 62.5;
- Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tra le parti costituite

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ART.1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il Concessionario si impegna e si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, la struttura a parcheggio identificata negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di costruire B. n° ...../....., conformemente alla destinazione di zona del vigente P.R.G. e a mantenere tale destinazione d'uso senza limiti di tempo, semprechè non intervenga una specifica variante di P.R.G.

Il Permesso di costruire sarà rilasciata a titolo gratuito ai sensi dell'art.124 c. 1 lettera b) della LR 1/2005.

**ART.2 CESSIONE DEI POSTI AUTO O MONETIZZAZIONE**

Trattandosi di intervento inferiore a 50 posti auto, il Concessionario si impegna a corrispondere alla Amministrazione la somma di .....Euro in ottemperanza a quanto disposto con la sopracitata deliberazione delle G.C. n° ...../..... .  
(ovvero)

Trattandosi di intervento superiore a 50 posti auto, il Concessionario si impegna a corrispondere alla Amministrazione la somma di .....Euro oltre alla cessione gratuita Amministrazione n° .... posti auto in ottemperanza a quanto disposto con la sopracitata deliberazione della G.C. n° ...../..... .

Il Concessionario si impegna a consegnare al rappresentante del Comune di Firenze, prima del rilascio del Permesso di costruire , una polizza fideiussoria bancaria o di compagnia assicurativa autorizzata, per un importo pari alla somma da corrispondere ai sensi del punto precedente, oltre al al controvalore dei posti auto da cedere se previsti, incrementata del 30%, e dunque pari ad Euro .....

La fideiussione deve contenere una clausola di validità protratta fino alla data di approvazione del certificato di collaudo finale delle opere, e potrà essere svincolata solo previa autorizzazione del Comune e deve prevedere specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore, a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione dei benefici di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile.

### **ART.3 PRETESE DI TERZI**

Il Richiedente si obbliga altresì a garantire e tenere indenne il Comune di Firenze da ogni pretesa, azione, molestia o altro che possa ad esso derivare da parte di terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in dipendenza diretta della Convenzione stessa.

### **ART. 4 INADEMPIMENTI**

In caso di gravi e reiterati inadempimenti agli obblighi qui assunti dal Concessionario , il Comune, previa diffida e assegnazione di un congruo termine per provvedere - azionerà la fideiussione prestata e, riservandosi inoltre ogni azione di rivalsa per il pieno ristoro, ivi compresa la risoluzione della presente convenzione.

### **ART. 5 AVENTI CAUSA**

Ogni obbligazione assunta con la presente convenzione dal Concessionario si intende assunta anche per conto di eventuali suoi aventi causa ; comunque nei confronti dell'Amministrazione il dante causa resta solidalmente obbligato con il suo avente causa fin tanto che non vengano assolti tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

### **ART. 6 SPESE**

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario che se le assume.

### **ART. 7 TRASCRIZIONE**

La presente convenzione sarà integralmente trascritta nei Registri immobiliari a cura e spese del Concessionario.

### **ART. 8 CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia inerente l'interpretazione della presente convenzione è devoluta all'Autorità Giudiziaria del Foro di Firenze.

### **ART. 9 RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla normativa vigente che regola la materia.

Allegato "c"

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO INTERRATO IN  
ASSENZA DI RAPPORTO GIURIDICO DI PERTINENZA, AI SENSI DELL'ART.62.6  
DELLE N.T.A. DEL P.R.G.**

L'anno..... e questo giorno..... del mese  
di.....in Firenze, via.....dinanzi a me ,  
Dott..... Notaio in Firenze, iscritto  
presso..... il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze,  
Pistoia e Prato

Si costituiscono

da una parte:

COMUNE DI FIRENZE con sede in Firenze, Piazza della Signoria C.F. 01307110484,  
legalmente rappresentato da..... nato a.....il...../.../.....nella  
sua qualità di Dirigente della Direzione Urbanistica - Servizio Edilizia Privata - il quale è  
investito dei poteri per compiere quest'atto in base all'art. 56 dello Statuto del Comune di  
Firenze e all'art. 15 dei Regolamento Generale per l'attività contrattuale dello stesso  
Comune, in seguito semplicemente Comune

dall'altra parte:

.....  
.....  
.....di seguito definito semplicemente  
Concessionario

**PREMESSO:**

- che il Concessionario è proprietario di un terreno posto in Firenze  
via.....catastalmente identificato nel foglio di  
mappa..... dalle particelle ..... che  
risultano nell'allegata planimetria catastale sub lett. A) , destinato dal vigente  
P.R.G. a.....
- che l'art.62.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. consente la  
realizzazione di parcheggi privati sotterranei anche in assenza del rapporto  
giuridico di pertinenza previo impegno da parte dei proprietari alla cessione di  
una quota eventuale dei posti auto realizzati, da destinarsi ad uso pubblico, previa  
stipula di apposita convenzione;
- la deliberazione della Giunta Comunale del ...../..... stabilisce criteri e  
modalità per la realizzazione dei parcheggi di cui al punto precedente;
- che in data ..... il Concessionario ha presentato una richiesta  
preliminare, corredata di idonea documentazione, sulla quale si sono espresse  
positivamente:

- Direzione Mobilità con atto .....
- Commissione Edilizia con atto .....
- Commissione Comunale per il Paesaggio con atto .....
- Direzione Nuove Infrastrutture con .....
  
- che, trattandosi di intervento superiore a 50 posti auto, la Giunta comunale, con decisione n° ..... del..... ha stabilito che debbano essere effettivamente ceduti n° .....posti auto e monetizzata la parte frazionaria eccedente ,  
(ovvero)  
che tutti i posti auto da cedere in base alla propria precedente deliberazione n° ...../.....siano monetizzati,  
(ovvero )  
che trattandosi di intervento inferiore a 50 posti auto , non è necessario il parere della Giunta Comunale , e pertanto i posti auto da cedere vengono tutti monetizzati;
  
- che in data..... il Concessionario , sulla base della istanza preliminare ha presentato domanda di Permesso di costruire per la realizzazione di un parcheggio interrato;
  
- che sul progetto di cui sopra sono stati espressi i seguenti pareri:
- .....
- .....
- .....
  
- che il rilascio della Permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione di cui al citato art. 62.6;
  
- Tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tra le parti costituite

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

### **ART.1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il Concessionario si impegna e si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, la sistemazione dell'area conformemente alla destinazione ad essa impressa dal vigente P.R.G. ed agli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di costruire B. n° ...../..... nonché ai relativi elaborati del progetto esecutivo, vistati dai competenti uffici del Comune di Firenze e si impegna altresì a mantenere la destinazione d'uso ad autorimessa della porzione di proprietà'.

Il Concessionario si impegna altresì a realizzare e ultimare le opere previste dagli elaborati progettuali di cui al punto precedente entro il termine di validità del permesso a costruire che sarà rilasciata a titolo gratuito ai sensi dell'art. 124 c. 1 lettera b) della LR 1/2005.

Le eventuali variazioni progettuali, quando non siano destinate a comportare variazioni al permesso a costruire, devono essere preventivamente esaminate ed autorizzate dalla Direzione Nuove Infrastrutture

## **ART.2 CESSIONE DEI POSTI AUTO O MONETIZZAZIONE**

Trattandosi di intervento superiore a 50 posti auto, il Concessionario si impegna a corrispondere alla Amministrazione la somma di .....Euro oltre alla cessione gratuita Amministrazione n° .... posti auto in ottemperanza a quanto disposto con la sopracitata deliberazione della G.C. n° ...../..... .  
(ovvero)

trattandosi di intervento inferiore a 50 posti auto, il Concessionario si impegna a corrispondere alla Amministrazione la somma di .....Euro in ottemperanza a quanto disposto con la sopracitata deliberazione delle G.C. n° ...../..... .

## **ART.3 GARANZIA PER L'ESECUZIONE DEGLI OBBLIGHI**

A garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori e dell'adempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione, prima del rilascio del Permesso di costruire , viene consegnata al rappresentante del Comune una polizza fideiussoria bancaria o di compagnia assicurativa autorizzata, per un importo pari al valore dei lavori incrementato del 30% e dunque per un importo complessivo di Euro.....(.....)

La fideiussione deve contenere una clausola di validità protratta fino alla data di approvazione del certificato di collaudo finale delle opere, e potrà essere svincolata solo previa autorizzazione del Comune e deve prevedere specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore, a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta dei Comune, con l'esclusione dei benefici di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile.

## **ART.4 COMUNICAZIONI**

La comunicazione della data di inizio dei lavori, del nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice degli stessi, insieme agli estremi del permesso a costruire dovrà essere fatta almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori alla Direzione Nuove Infrastrutture.

## **ART.5 COLLAUDO**

Il collaudo delle opere sarà effettuato secondo le regole seguite nel collaudo dei lavori appaltati dal Comune, tramite un professionista incaricato dal Comune stesso.

La Direzione Nuove Infrastrutture provvederà alla nomina del Collaudatore in corso d'opera. Il collaudatore in particolare dovrà avvisare anticipatamente delle relative visite di collaudo i Funzionari e/o Dirigenti delle Direzioni interessate che hanno l'obbligo di partecipare alle visite di collaudo, impartire eventuali disposizioni e sottoscrivere il verbale di visita.

Il collaudo finale dovrà essere effettuato entro il termine di 6 (sei) mesi decorrenti dalla data di comunicazione da parte del richiedente dell'avvenuta ultimazione dei lavori e la sua approvazione dovrà avvenire entro i successivi 2 (due) mesi. In particolare dovranno essere eseguite le prove di tenuta stagna del solaio di copertura e verificato il corretto funzionamento dei pozzetti. Si dovrà accertare il

sovraccarico accidentale con cui è stato costruito il solaio sottostante il parcheggio che non dovrà essere inferiore ai 1000 kg/mq.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assumerà carattere definitivo al momento della sua approvazione da parte dei competenti organi e, comunque, decorsi due anni dalla data della sua emissione.

Tutte le spese del collaudo ivi compresa l'onorario del collaudatore, sono a carico del Richiedente che dovrà provvedervi affinché possa procedersi all'approvazione del collaudo.

#### **ART. 6 CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE**

Ultimate e positivamente collaudate le opere, il Richiedente si impegna a dare esatta rappresentazione catastale delle aree di superficie che dovrà cedere a titolo gratuito al Comune unitamente alle opere in esse realizzate con esclusione delle servitù attive e passive quali: le rampe e le scale di accesso all'autorimessa interrata, le bocche di areazione, l'impianto dello smaltimento delle acque, le impermeabilizzazioni ecc.

In particolare si escludono dalla cessione i manufatti di copertura delle scale di servizio del parcheggio e le aree delimitate dalla proiezione delle suddette coperture sul terreno, le rampe di accesso all'autorimessa interrata ed ogni altro manufatto che sia funzionale all'utilizzo e all'uso dell'autorimessa interrata.

Prima della stipula dell'atto di cessione all'Amministrazione comunale dell'area e delle opere in questione, il Richiedente e la Direzione lavori dovrà rendere completamente accessibile l'area in superficie senza limitazione alcuna con cancelli di qualsiasi tipo. La presenza di cancelli, pedonali e/o carrabili al momento della cessione delle aree costituirà elemento ostativo per la presa in carico delle opere realizzate.

Il trasferimento delle aree e delle opere sarà perfezionato nei modi di legge entro 2 (due) mesi decorrenti dalla intervenuta approvazione del certificato di collaudo, restando a carico del Richiedente tutte le spese relative e conseguenti; in tale sede saranno individuate, ai fini della trascrizione, tutte quelle servitù, attive o passive, derivanti dalla presenza dei parcheggi interrati.

#### **ART .7 OBBLIGO DI MANUTENZIONE QUINQUENNALE DELLE AREE E OPERE DI SUPERIFICIE**

Durante la realizzazione dell'opera e fino a 5 (cinque) anni successivi alla stipulazione del contratto di cui al precedente art.6, il Richiedente si assume ogni e qualsiasi onere di manutenzione delle aree e di tutte le opere di superficie, compresa la manutenzione ordinaria delle alberature, essenze arbustive e manto erboso, nonché la sostituzione delle alberature eventualmente perite, senza onere alcuno per il Comune.

A garanzia dell'adempimento di tale obbligo il Richiedente deve costituire apposita fideiussione di durata quinquennale, di importo almeno pari al doppio dell'ammontare complessivo degli oneri di manutenzione da sostenere nel quinquennio e che risulta dalla deliberazione di approvazione del collaudo.

La garanzia deve essere costituita per poter addivenire alla stipulazione dell'atto di cessione e deve essere consegnata all'atto della stipulazione.

La garanzia, qualora non si siano verificati inadempimenti, verrà svincolata allo scadere del quinquennio a cura della Direzione Patrimonio;

#### **ART.8 OBBLIGHI DI MANUTENZIONE A CARICO DEL COMUNE**

Allo scadere del quinquennio dall'atto di cessione gli oneri di manutenzione delle aree e delle opere di superficie saranno assunti dal Comune.

A far data dalla stipulazione dell'atto di cessione il Comune si assume comunque gli oneri di vigilanza nonché canoni, diritti e tariffe per la fornitura di acqua, energia elettrica e altri servizi e autorizza la voltura delle utenze relative al Comune.

#### **ART.9 MANUTENZIONE MANUFATTI ACCESSORI DI PERTINENZA DELL'AUTORIMESSA INTERRATA**

Restano in ogni caso a carico della proprietà dell'interrato e dei suoi aventi causa gli oneri di manutenzione dei manufatti accessori di pertinenza dell'autorimessa interrata, ancorché superficiali, quali rampe e scale di accesso e loro coperture, bocche di aerazione, camini, il sistema di smaltimento delle acque e relativa impermeabilizzazione e simili sollevando indenne l'Amministrazione da ogni e qualsiasi rivalsa derivante dall'esistenza dell'opera pubblica in superficie, in particolare da infiltrazioni di acqua all'interrato, derivanti da una non corretta esecuzione degli impianti di smaltimento delle acque e delle impermeabilizzazioni.

#### **ART.10 PRETESE DI TERZI**

Il Richiedente si obbliga altresì a garantire e tenere indenne il Comune di Firenze da ogni pretesa, azione, molestia o altro che possa ad esso derivare da parte di terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in dipendenza diretta della Convenzione stessa.

#### **ART. 11 AREE LIBERE DA GARANZIE REALI E ALTRI VINCOLI**

Il Richiedente garantisce fin da ora la piena e assoluta proprietà e disponibilità delle aree interessate dall'intervento in oggetto, nonché la libertà da cose o persone occupanti, da trascrizioni ostative, vincoli pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, pesi, liti pendenti o vizi occulti, prelazioni di ogni genere e diritti di terzi, oneri e arretrati fiscali.

#### **ART. 12 INADEMPIMENTO**

In caso di gravi e reiterati inadempimenti da parte del Richiedente degli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione, il Comune, previa diffida ed inutile decorrenza di un congruo termine assegnato per provvedere, escuterà la fideiussione prestata di cui all'art.3 e si riserva ogni azione di rivalsa per il pieno ristoro, ivi compresa la risoluzione della presente Convenzione con conseguente decadenza dal permesso a costruire.

#### **ART. 13 AVENTI CAUSA**

Ogni obbligazione assunta con la presente Convenzione dal Richiedente si intende assunta anche per conto di eventuali suoi aventi causa.

Comunque nei confronti del Comune il dante causa resta solidalmente obbligato con il suo avente causa fin tanto che non vengano assolti tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

#### **ART. 14 SPESE**

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Richiedente che se le assume.

Parimenti saranno a carico del Richiedente le spese e gli onorari notarili e tecnici afferenti il contratto di cui al precedente art.6.

#### **ART. 15 TRASCRIZIONE**

La presente Convenzione sarà integralmente trascritta nei Registri immobiliari a cura e spese del Richiedente.

#### **ART. 16 CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia inerente la presente Convenzione è devoluta all'Autorità Giudiziaria del Foro di Firenze.

#### **ART. 17 RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa riferimento alla normativa vigente che regola la materia.