

# **PROGETTO UNITARIO**

**COMUNE DI SCANDICCI**  
PROVINCIA DI FIRENZE

**Area di Riqualificazione RQ 08 d**  
Via dell'Orto - Badia a Settimo

**PROGETTO:**  
Arch. Daniele Nocentini

**COLLABORATORI:**  
Geom. Paolo Nistri  
Geom. Bruno Lepore

**ELABORAZIONI GRAFICHE TRIDIMENSIONALI:**  
Ing. Emanuele Carrai

**INDAGINI GEOLOGICHE:**  
Geol. Nicoletta Mirco

**RILIEVO TOPOGRAFICO:**  
Geom. Romano Fini

**PROPRIETA':**  
Gestioni Immobiliari Settimo s.r.l.

COMUNE DI SCANDICCI

Città Metropolitana di Firenze

PROGETTO UNITARIO RELATIVO ALL'AREA RQ 08d – BADIA A SETTIMO - VIA DELL'ORTO

Schema di convenzione

Repubblica Italiana

L'anno.....e questo giorno .....del mese di .....in 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....., e quindi in  
rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso, ai sensi delle vigenti norme  
legislative e statutarie, autorizzato per la carica che ricopre con atto del sindaco n° ..... in data  
.....
- 2) il Sig. ...., nato a ..... il ....., il quale interviene al presente atto  
non in proprio ma nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_, con sede  
..... Codice Fiscale e partita .....

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

PREMESSO:

- che il vigente Piano Operativo del Comune di Scandicci - approvato con deliberazione del  
Consiglio Comunale n. 34 del 10/04/19 - prevede l'Area di Riqualficazione "RQ08d Badia a  
Settimo - Via dell'Orto/Recupero di area dismessa e integrazione di tessuti urbani  
prevalentemente residenziali", da attuarsi previa approvazione di Progetto Unitario di iniziativa  
privata;
- che tale previsione è finalizzata al superamento delle condizioni di degrado urbanistico e  
ambientale mediante eliminazione delle consistenze edilizie incongrue e/o in precario stato di  
conservazione (opificio, ex filanda, da lungo tempo dismesso e abbandonato) e all'  
integrazione degli assetti insediativi dell'abitato di Badia a Settimo, mediante realizzazione di  
un nuovo complesso edilizio interamente o prevalentemente residenziale con riconfigurazione  
del fronte urbano su Via dell'Orto e Via di S. Colombano;
- che la disciplina contenuta nella scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa alla detta  
Area di Riqualficazione condiziona la realizzazione dell'intervento di interesse privato alla  
realizzazione, all'interno del perimetro dell'Area di Riqualficazione, di parcheggi pubblici (o ad  
uso pubblico) con verde di corredo, per una superficie minima complessiva di mq 800;
- che il proprietario dell'area di cui trattasi ha demolito le consistenze edilizie presenti all'interno  
dell'Area di Riqualficazione ed ha presentato una proposta di Progetto Unitario, pervenuta al  
Comune in data ..... prot. ...., che prevede:

- la realizzazione di un edificio residenziale in linea sui fronti strada e di due edifici residenziali a torre, all'interno del lotto di intervento;
- la realizzazione di opere urbanizzazione, quali:
  - parcheggio pubblico con verde di corredo;
  - sede stradale di uso pubblico;
  - riqualificazione del marciapiede esistente;
  - percorso pedonale;
- che tale proposta è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica (seduta n° \_\_\_\_ in data \_\_\_\_);
- che con deliberazione C.C. n. .... del ..... è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e lo schema della presente convenzione;
- che con deliberazione G.C. n. .... del ..... è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica economica delle opere di urbanizzazione previste nel Progetto Unitario;
- che con deliberazione G.C. n. .... del ..... è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste nel Progetto Unitario;

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 i reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Scandicci e ....., per la realizzazione degli interventi previsti nell'Area di Riqualificazione "RQ 08d Badia a Settimo - Via dell'Orto/Recupero di area dismessa e integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali", nonché il regime giuridico dei suoli interessati dalla realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione.

### **Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento**

Il Progetto Unitario oggetto di convenzionamento prevede:

- la costruzione di un edificio residenziale in linea, posti sui fronti strada, e di due edifici residenziali a torre, posti all'interno del lotto di intervento;
- la realizzazione di opere urbanizzazione, entro il perimetro dell'Area di Riqualificazione, quali:
  - parcheggio pubblico con verde di corredo;
  - sede stradale;
  - riqualificazione del marciapiede esistente;

➤ percorso pedonale;

- la riqualificazione, all'esterno del perimetro dell'Area di Riqualificazione, del marciapiede e di una piccola porzione di sede stradale.

Le opere di urbanizzazione, funzionalmente correlate all'intervento di riqualificazione, dovranno essere realizzate, in conformità al relativo progetto di dettaglio assentito dal Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici", a cura e spese del Soggetto Attuatore, contestualmente alle opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario.

L'esecuzione di tali opere da parte del Soggetto Attuatore comporterà lo scomputo del relativo costo dagli oneri di urbanizzazione dallo stesso dovuti.

L'importo presunto delle opere di urbanizzazione, assunte in esecuzione dal Soggetto Attuatore, come quantificato nel ....., ammonta complessivamente ad Euro ....., (.....), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.

Ove gli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento risultassero superiori all'importo stimato delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al momento del ritiro del permesso di costruire la relativa differenza a conguaglio, fatta salva la possibilità per il medesimo Attuatore di richiederne la restituzione totale o parziale nel caso in cui, a consuntivo, le opere dallo stesso realizzate risultino di ammontare superiore rispetto a quello stimato.

Ove il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, il Soggetto Attuatore non sarà beneficiario di alcun risarcimento per la quota eccedente gli oneri di urbanizzazione dovuti. Qualora invece si verifici il contrario il Soggetto Attuatore dovrà, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, provvedere ad un conguaglio monetario, ovvero provvedere all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà in base ai criteri riportati al successivo articolo 4.

Il costo di costruzione sarà integralmente corrisposto al Comune dal Soggetto Attuatore al momento del ritiro del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di interesse privato.

Il Soggetto Attuatore assume altresì a proprio carico la progettazione di dettaglio delle opere di urbanizzazione.

Lo stesso dovrà osservare il disposto dell'art. 3 della L. n. 136 del 13.08.2010 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

### **Art 3 - Regime giuridico dei suoli**

La Società ..... si impegna, per sé e per i propri eventuali aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune, con successivo atto, le aree interne ed esterne al perimetro dell'Area di Riqualificazione, unitamente alle opere di urbanizzazione sulle stesse realizzate, entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del relativo collaudo.

Tali aree, di superficie catastale complessiva di mq. .... circa, rappresentate, a titolo indicativo, con campitura ..... nella planimetria allegata sotto la lettera "...", al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me ....., omessane la

lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle, risultano catastalmente individuate come segue:

Confini: .....

Dati Catastali: .....

Provenienza: .....

Le spese dei rogiti relativi alla cessione gratuita di aree a favore del Comune sono poste a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 4 - Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta dal Soggetto Attuatore dovranno essere realizzate in osservanza del relativo progetto di dettaglio assentito dal Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici".

L'importo di tali opere ammonta indicativamente a complessivi Euro ..... (.....), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.

La computazione e contabilizzazione del valore delle opere effettivamente realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base dell'elenco di riferimento (E.P.R.), approvato con deliberazione G.C. n. 173 del 07/07/2010 ed eventuali successive modifiche e integrazioni. Per le voci in esso non previste potrà essere utilizzato il prezzario della Regione Toscana e, ove anche in esso non presenti, i prezzari di altre Regioni o altri prezzari 'ufficiali', in ogni caso ribassati di una percentuale forfettaria pari al 15%. Ove i prezzi unitari elementari delle singole opere compiute non fossero presenti in prezzari 'ufficiali', i prezzi medesimi dovranno essere formulati in base ad offerte di mercato, acquisite dagli Attuatori, con relativa analisi dei prezzi. Tale analisi dovrà comprendere le voci elementari presenti o nell'elenco prezzi di riferimento (E.P.R.) o negli altri 'prezzari', e, se desunte dagli altri prezzari, ribassate, come detto, del 15%.

Nel caso in cui la Giunta Comunale assuma specifiche disposizioni riguardo al ribasso da applicare per l'utilizzo dei detti prezzari 'ufficiali' i Soggetti Attuatori saranno tenuti al rispetto di tali disposizioni anziché all'applicazione del ribasso forfettario del 15%

Il Soggetto Attuatore dovrà tempestivamente, e comunque entro 10 giorni dalla data di inizio lavori, trasmettere al Comune (Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici") il fascicolo relativo alle imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione, contenente i dati delle stesse (ragione sociale, indirizzo, partita IVA, legale rappresentante, ecc...) nonché la documentazione attestante la relativa idoneità tecnica e amministrativa all'esecuzione della categoria di opere di cui trattasi e le informazioni antimafia relative alle medesime imprese esecutrici.

Il Comune si riserva la facoltà di eseguire gli opportuni controlli sui soggetti incaricati dell'esecuzione dei lavori, e, in caso di accertate violazioni delle normative vigenti, di diffidare l'Attuatore dall'affidamento dei lavori.

Le imprese esecutrici dovranno in ogni caso garantire il rispetto delle norme riguardanti la sicurezza dei cantieri, i contratti collettivi di lavoro nonché la tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori.

Come detto al precedente art. 2, il Soggetto Attuatore effettuerà, a proprie spese, la progettazione di dettaglio delle opere di urbanizzazione, che presenterà al Comune unitamente a quella delle opere di interesse privato. Il Comune provvederà al rilascio del/i permesso/i di costruire relativo/i all'intervento una volta acquisito il nulla osta del Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici" sul progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione saranno poste in esecuzione negli stessi termini fissati nel medesimo titolo abilitativo.

Il Comune si impegna a mettere tempestivamente a disposizione dei Soggetti Attuatori le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, come meglio precisato al successivo articolo 8.

Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di trasferimento delle stesse al Comune, fatto salvo quanto previsto a tale riguardo nel successivo articolo 5 per le opere a verde.

Il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione sarà incaricato dal Comune con onere economico posto a carico del Soggetto Attuatore. Egli svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e il collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al/i collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

Il Soggetto Attuatore, in sede di ritiro del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di interesse privato produrrà idonea fideiussione a garanzia dell'onorario professionale dovuto al Direttore dei Lavori, come calcolato dal Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici".

Tale fideiussione dovrà essere rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo (debitamente autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni ed operante in Italia); dovrà essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile.

#### **Art. 5 - Opere a verde. Realizzazione e manutenzione.**

Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare le opere a verde pubblico nel rispetto del relativo progetto di dettaglio, messo a punto secondo le indicazioni formulate dalla competente U.O. Ambiente e Verde. La realizzazione delle stesse avverrà nel rispetto delle indicazioni contenute nel Regolamento comunale per il Verde Urbano vigente al momento della formazione del titolo abilitativo relativo alle opere di interesse privato, con particolare riferimento:

- all'alta sorveglianza sulle opere a verde;
- alle fideiussioni - da produrre al Comune prima della formazione del titolo abilitativo relativo alle opere di interesse privato - a garanzia:
  - della realizzazione delle opere a verde (garanzia da ricomprendere nella polizza generale riferita a tutte le opere di urbanizzazione);
  - dell'attecchimento del 100% delle alberature;
  - di eventuali inadempienze manutentive (di importo pari a quanto computato nel piano di manutenzione);
  - dell'onorario dovuto al Dottore Agronomo Forestale, incaricato di stilare relazione di corretta fornitura, regolare esecuzione dell'impianto e di buono stato vegetativo delle piante;
- alla manutenzione e sicurezza delle opere medesime fino alla data del relativo trasferimento al Comune;

- alle ipotesi di reimpianto/sostituzione di alberi,
- al collaudo tecnico - amministrativo.

Si precisa che, stante quanto disposto con deliberazione C.C. n. .... del ....., il collaudo delle opere a verde potrà intervenire anche successivamente al rilascio del certificato di collaudo tecnico - amministrativo delle altre opere di urbanizzazione.

Le garanzie fideiussorie dovranno essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile. Dovranno altresì essere rilasciate da primario istituto bancario o assicurativo (debitamente autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni ed operante in Italia).

Il Dottore Agronomo che eseguirà il collaudo delle opere a verde verrà nominato dal Comune (Settore Servizi Tecnici e Lavori Pubblici), con onere a carico del Soggetto Attuatore. Quest'ultimo si obbliga a corrispondere l'importo relativo all'onorario del collaudatore mediante versamento del relativo importo presso la Tesoreria Comunale, entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

Le opere realizzate saranno trasferite in proprietà al Comune unitamente alle aree sulle quali esse insistono ad avvenuta conclusione del periodo manutentivo a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 6 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati**

Il rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi previsti dal Progetto Unitario sarà subordinato al rilascio del nulla osta del Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici" sul progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione dallo stesso previste.

Le opere di interesse privato dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo, del Progetto Unitario e del relativo titolo abilitativo.

Il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli interventi edilizi privati saranno determinati in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il costo di costruzione sarà determinato e versato dal Soggetto Attuatore al momento del ritiro del permesso di costruire.

Dagli oneri di urbanizzazione dovuti saranno scomputati - come detto - gli importi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del Soggetto Attuatore, fatti salvi gli eventuali conguagli a consuntivo, tenuto conto del valore effettivo delle opere realizzate, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo.

#### **Art. 7 - Impegni del Soggetto Attuatore**

Con la stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore si impegna:

- a progettare a livello di dettaglio le opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Riqualficazione RQ 08d;
- a realizzare, a *scomputo/parziale scomputo [inserire l'opzione corretta tenuto conto del costo presunto di realizzazione delle opere di urbanizzazione computato nel relativo progetto definitivo approvato dall'Amministrazione Comunale]* degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario;

- a sostenere i costi relativi agli onorari del Direttore dei Lavori e dei Collaudatori delle opere di urbanizzazione;
- ad osservare il disposto dell'art. 3 della L. n. 136 del 13.08.2010 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione in regime di scomputo degli oneri dovuti;
- a sostenere i costi per l'acquisizione dei pareri e nulla osta necessari alla realizzazione delle opere poste a loro carico;
- ad eseguire, a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi (ivi compresi i lotti edificabili), 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 (sia per interventi di interesse pubblico che privato) e, ove necessario, le conseguenti operazioni di disattivazione;
- a far eseguire a propria cura e spese le verifiche correlate all'interesse archeologico delle aree oggetto di intervento;
- ad effettuare a propria cura e spese tutti i necessari frazionamenti catastali per la prevista cessione delle aree di sua proprietà al Comune;
- a sostenere le spese dei rogiti relativi alla cessione gratuita di aree al Comune.

#### **Art. 8 - Impegni del Comune**

Il Comune si impegna a :

- ad espletare con sollecitudine gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati;
- a mettere a disposizione - a titolo gratuito - le aree di proprietà comunale utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

#### **Art. 9 - Cantierizzazione**

Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori, dovrà presentare un cronoprogramma relativo alle principali categorie di interventi, nel quale sia prevista l'esecuzione coordinata delle opere di interesse privato e delle opere di urbanizzazione, comprensivo di un elaborato che individui graficamente le aree interessate.

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 di 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 ai ricettori.



In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (L. n. 447/95, DPCM 14.11.1997, L.R. n. 89/98, Piano Comunale di Classificazione Acustica, approvato con deliberazione C.C. n° 47 del 22.03.2005, e relativo Regolamento di attuazione, approvato con deliberazione C.C. n° 93 del 12.07.2005) e di inquinamento atmosferico (D. Lgs. 152/06 , Linee Guida ARPAT).

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. 10 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

La garanzia fideiussoria relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione (comprese le opere a verde) assunte in carico dal Soggetto Attuatore sarà dallo stesso prodotta prima del ritiro del/i permesso/i di costruire. La garanzia dovrà essere rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo (debitamente autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni ed operante in Italia) e dovrà essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile. L'importo della fideiussione, relativo alle opere da eseguire, maggiorate dell'IVA nella misura di legge, verrà desunto dal progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione.

Il Comune potrà procedere, su istanza del Soggetto Attuatore, a svincoli parziali delle fideiussioni in corso d'opera, a seguito dell'esecuzione di lotti funzionali e funzionanti, previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori all'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo dei lavori garantiti dalla fideiussione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre della detta fideiussione, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

Entro sessanta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, dei collaudi, l'Unità Operativa Edilizia Privata restituirà al Soggetto Attuatore, previo nulla osta rilasciato dal Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici", la fideiussione consegnata all'Amministrazione Comunale a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti del Soggetto realizzatore nei confronti del Comune.

### **Art. 11 - Varianti in corso d'opera.**

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono regolate per legge e, comunque, di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla Convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle

opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

## **Art. 12 - Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera da parte del/i collaudatore/i incaricato/i dal Comune (Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici"), con onorario a carico del Soggetto Attuatore, da determinarsi in analogia a quanto previsto per le opere pubbliche. Quest'ultimo si obbliga a corrispondere l'importo relativo agli onorari dei collaudatori mediante versamento del relativo importo presso la Tesoreria Comunale, entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

Il Soggetto Attuatore, in sede di ritiro del permesso di costruire, produrrà idonea fideiussione a garanzia dell'onorario professionale dovuto al/i collaudatore/i, come calcolato dal Settore "Servizi Tecnici e Lavori Pubblici".

Tale fideiussione dovrà essere rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo (debitamente autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni ed operante in Italia); dovrà essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile.

Saranno altresì posti a carico del Soggetto Attuatore gli eventuali oneri relativi agli incentivi previsti all'art. 113 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. per la progettazione di opere e lavori pubblici, e delle attività tecnico amministrative ad essa connesse, ove la corresponsione di tali incentivi sia consentita dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

I compiti del collaudatore consistono in:

- verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori.
- verifiche in corso d'opera e collaudo delle apparecchiature elettriche.

Il collaudo dovrà svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

Il Soggetto Attuatore avrà diritto a presenziare alle operazioni di collaudo ed a formulare eventuali osservazioni.

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere stradali (comprehensive degli spazi a parcheggio pubblico) dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori. Il collaudo delle opere a verde avverrà al termine del periodo di assistenza, come disciplinato dal Regolamento comunale per il Verde Urbano. La garanzia fideiussoria relativa all'attecchimento delle alberature potrà essere svincolata solo a seguito dell'esito positivo del collaudo delle alberature medesime.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto al progetto, il Soggetto Attuatore è pertanto tenuto ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il Soggetto Attuatore abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi - se del caso - della fideiussione prestata.

Entro 90 giorni dall'approvazione espressa o tacita del collaudo delle opere di urbanizzazione, le stesse, unitamente alle aree sulla quale le opere medesime insistono, saranno cedute gratuitamente al Comune, fatto salvo quanto espressamente previsto per le opere a verde nel precedente art. 5.

L'esito del collaudo darà luogo alla determinazione del valore ultimo delle opere realizzate.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'emissione ed approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione.

Ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere di urbanizzazione realizzate, unitamente alle relative aree di sedime, verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere medesime nonché ogni responsabilità connessa al relativo uso.

Per le opere a verde si rimanda alla specifica disciplina prevista al precedente articolo 5.

Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

#### **Art. 14 - Controversie**

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

#### **Art. 15 - 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.

#### **Art. 16 - Assunzione e trasferimento degli obblighi**

Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di beni immobili ricadenti entro il perimetro dell'Area di Riqualficazione, clausole pattizie mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assume nei confronti dell'Amministrazione Comunale tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo al Comune copia delle relative note di trascrizione. In tali atti gli acquirenti o mandatari dovranno impegnarsi ad inserire le medesime clausole pattizie anche in eventuali ulteriori mandati o atti di vendita dagli stessi posti in essere.

#### **Art. 17 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione**

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, fanno carico al Soggetto privato sottoscrittore.

Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n° 131.