

COMUNE DI SCANDICCI

Città Metropolitana di Firenze

PROGETTO UNITARIO AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05a LARGO SPONTINI -
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E RIDEFINIZIONE DELLO SPAZIO

Schema di convenzione

Repubblica Italiana

L'anno.....e questo giornodel mese diin Scandicci dinanzi a me.....senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti espressamente e concordemente rinunciato col mio consenso, sono personalmente comparsi:

- 1) il Sig nato a..... il....., domiciliato per le funzioni svolte in Scandicci presso la sede Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di, in nome e per conto del Comune di Scandicci, codice fiscale....., 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, residente in
C.F.;
- 3) il Sig., nato a il, residente in,
C.F.;
.....
.....

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

PREMESSO che:

- il vigente Piano Operativo (P.O.), approvato con deliberazione C.C. n. 34 in data 10.04.2019, prevede l'Area di Trasformazione "TR 05a - Largo Spontini", da realizzarsi previa approvazione di Progetto Unitario di iniziativa privata;
- tale previsione è volta al superamento delle condizioni di degrado presenti nell'area attraverso:
 - la riqualificazione di uno spazio urbano da integrare nella vita sociale e di relazione del quartiere di Casellina, mediante definizione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi;
 - la realizzazione di nuova edificazione residenziale, con funzioni complementari di interesse pubblico;
 - l'integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento;
- la disciplina contenuta nella scheda normativa e di indirizzo progettuale di detta Area di trasformazione condiziona la realizzazione degli interventi di interesse privato alla contestuale

realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:

- realizzazione dei locali e spazi a destinazione pubblica posti al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio, con predisposizioni impiantistiche e finiture di base;
 - realizzazione di parcheggi pubblici aggiuntivi rispetto ai posti auto pubblici presenti alla data di adozione del Piano Operativo, in misura indicativamente equiparabile alla soluzione progettuale a suo tempo prevista dal Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 90 del 06.07.2010. L'intervento deve comunque garantire la realizzazione di un quantitativo di posti auto pubblici adeguato alle esigenze dei residenti in loco;
 - realizzazione di spazi ad uso pubblico e verde pubblico e nella misura indicata dai competenti uffici dell'Amm./ne Comunale in fase di redazione del Progetto Unitario;
- i proprietari degli immobili ricompresi all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione hanno presentato in data, prot., una proposta di Progetto Unitario;
- lo stesso sviluppa in modo completo, ai fini attuativi, l'intera area di Trasformazione, prevedendo la realizzazione di un fabbricato residenziale e delle funzionali opere di urbanizzazione;
- tale proposta è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica (seduta n. ____ in data ____);
- con deliberazione C.C. n. del è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e il presente schema di convenzione che ne disciplina l'attuazione;
- con deliberazione G.C. n.del..... è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione;
- che in ottemperanza all'articolo 8 della "Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata negli appalti pubblici" sottoscritta dal Comune di Scandicci con la Prefettura di Firenze in data 10.10.2019, è stato rilasciato il nulla-osta antimafia per i Soggetti Attuatori firmatari della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, ed assunte le premesse quale parte integrante e sostanziale dell'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 i Soggetti privati Attuatori per la realizzazione degli interventi previsti nell'Area di Trasformazione TR 05a, con specifico riguardo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e al regime giuridico dei suoli dalle stesse interessati.

Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento

Il Progetto Unitario oggetto di convenzionamento prevede la realizzazione di:

- opere di interesse privato: fabbricato residenziale di tipologia a torre, costituito di 11 piani fuori terra, oltre autorimesse e cantine al piano semi-interrato e posti auto scoperti nell'area di pertinenza;
- opere di interesse pubblico:

Opere interne all'Area di Trasformazione:

- locali e spazi a destinazione pubblica posti al piano terreno del nuovo complesso edilizio, con predisposizioni impiantistiche e finiture di base;
- parcheggi pubblici (circa n. 22 posti auto) e marciapiedi;
- verde pubblico (circa mq 660);
- area pedonale ad uso pubblico, circostante il nuovo edificio, di accesso all'unità immobiliare prevista in cessione gratuita all'Amm./ne Comunale.

Opere esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione

- parcheggi pubblici e verde di corredo (circa n. 41 posti auto);
- marciapiedi e percorso pedonale di accesso da Via del Pantano al parcheggio pubblico esistente posto su Via Boito.

Le opere di urbanizzazione, sopra sommariamente descritte, risultano meglio dettagliate negli elaborati tecnici del relativo progetto di fattibilità tecnico economica approvato con deliberazione G. C. n. del....., al quale integralmente ci si riporta.

Le stesse saranno realizzate in conformità ai progetti definitivi ed esecutivi che saranno redatti a cura dei Soggetti Attuatori, sulla base delle caratteristiche tecniche delineate nel relativo progetto di fattibilità tecnico economica, ed approvati dall'Amministrazione comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche.

I Soggetti Attuatori:

- si assumono l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione sopra individuate, in osservanza della normativa vigente in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione, funzionali ad interventi di trasformazione urbanistica, di importo inferiore alla soglia comunitaria;
- si impegnano a realizzare le dette opere di urbanizzazione a scomputo [*specificare se parziale o totale*] degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Non saranno assoggettate al regime dello scomputo le opere di proprietà privata asservite all'uso pubblico, in quanto non oggetto di cessione al Comune (percorsi pedonali interni all'area di trasformazione).

La stima economica delle opere di urbanizzazione medesime, come quantificata nel progetto di fattibilità tecnico economica, approvato con deliberazione G.C. n..... del, ammonta ad Euro (.....) oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.

I Soggetti Attuatori sono consapevoli che, qualora 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, non saranno beneficiari di alcun rimborso. Qualora, invece, si verifichi il caso contrario, i Soggetti Attuatori dovranno provvedere, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale, ad un conguaglio finanziario ovvero all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione fino a 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 dai Soggetti Attuatori al momento del ritiro del permesso di costruire relativo/i alla realizzazione delle opere di interesse privato.

I Soggetti Attuatori assumono, altresì, a proprio carico la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione.

I Soggetti Attuatori si impegnano 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 delle opere di urbanizzazione.

Art. 3 - Regime giuridico dei suoli

In primo luogo i Soggetti Attuatori con il presente atto cedono gratuitamente al Comune di Scandicci, che, in persona del Dirigente sopra qualificato, accetta ed acquista la porzione di terreno interessata da opere pubbliche già realizzate (porzione di marciapiede), posta all'esterno e in adiacenza al perimetro dell'Area di Trasformazione.

Confini:

Dati Catastali:

Provenienza:

I Soggetti cedenti garantiscono la piena proprietà e la disponibilità dell'immobile ceduto e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, arretrati di imposte, vincoli ed in genere la libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione come per legge.

La cessione gratuita viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze e pertinenze, accessori ed accessioni, dipendenze, eventuali servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in oggetto oggi si trovano, nulla escluso od eccettuato.

Ai fini fiscali i Soggetti cedenti dichiarano che il valore della suddetta cessione gratuita ascende ad Euro (.....).

L'immissione in possesso ha luogo in data odierna, data dalla quale iniziano a decorrere a profitto e carico della parte cessionaria, tutti gli effetti attivi e passivi del presente atto, compresi utili ed oneri.

In secondo luogo i Soggetti Attuatori, si impegnano, per sé e per i propri aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune, con successivo atto, le aree interne al perimetro dell'Area di Trasformazione interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'unità immobiliare a destinazione pubblica posta al piano terreno dell'edificio, con predisposizioni impiantistiche e finiture di base, entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del collaudo delle opere realizzate.

Tali aree, di superficie catastale complessiva di mq. circa, e la detta unità immobiliare, 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:

.....

Le aree e l'unità immobiliare oggetto di cessione dovranno risultare libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli, e qualsiasi altro onere che possa diminuirne il pieno godimento e la normale disponibilità.

In terzo luogo i Soggetti Attuatori si impegnano a costituire, con successivo atto, una servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, sui percorsi pedonali interni all'Area di trasformazione, aventi superficie complessiva pari a circa mq, così come individuati con campitura in colore nella planimetria allegata sotto la lettera "A" alla presente convenzione.

Tali aree sono catastalmente identificate come segue:

.....

.....
Le spese relative ai frazionamenti ed ai rogiti finalizzati alla cessione gratuita di aree a favore del Comune e alla costituzione della servitù di uso pubblico sono poste a carico dei Soggetti Attuatori.

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

Le opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta dai Soggetti Attuatori dovranno essere realizzate in osservanza del relativo progetto di esecutivo.

La computazione e contabilizzazione del valore delle opere effettivamente realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base dei criteri stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale n. 152 del 07.10.2021 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

L'Amministrazione comunale provvederà ad acquisire le aree esterne all'Area di Trasformazione interessate dalle opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario, non di proprietà dei Soggetti Attuatori, e a metterle tempestivamente a disposizione degli stessi una volta espletate le necessarie procedure espropriative.

I Soggetti Attuatori si prendono carico degli oneri economici derivanti dall'acquisizione di predette aree, il cui valore viene stimato in via presuntiva in €, a garanzia del quale hanno prodotto apposita polizza fideiussoria La somma corrispondente al valore dell'area, determinata in via definitiva, dovrà essere versata al Comune, presso la Tesoreria Comunale entro 30 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

[In alternativa: I Soggetti Attuatori hanno versato in data l'importo stimato occorrente per l'acquisizione delle predette aree pari a € e il Comune ne dà ampia quietanza. E' fatto salvo l'eventuale conguaglio dovuto dai Soggetti Attuatori nel caso in cui il Comune sostenga costi ulteriori ai fini dell'acquisizione delle medesime aree.]

I Soggetti Attuatori dovranno tempestivamente, e comunque entro 10 giorni dalla data di inizio dei lavori, trasmettere al Comune (Settore 5 - Servizi Tecnici e Lavori Pubblici) il fascicolo relativo alle imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione, contenente i dati delle stesse (ragione sociale, sede legale, codice fiscale / partita IVA, legale rappresentante, ecc...) nonché la documentazione attestante la relativa idoneità tecnica e professionale all'esecuzione della tipologia di opere di cui trattasi nonché 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 gli Attuatori 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.

I Soggetti Attuatori effettueranno, a proprie spese, la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione, che presenteranno al Comune unitamente a quella delle opere di interesse privato. Il Comune provvederà al rilascio dei permessi di costruire relativi all'intervento una volta approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione saranno poste in esecuzione negli stessi termini fissati nel titolo abilitativo relativo alle opere di interesse privato cui le stesse risultano funzionalmente correlate, fatta eccezione per quelle insistenti sulle aree che il Comune acquisirà mediante procedimento espropriativo, nel caso queste ultime siano rese disponibili agli Attuatori in tempi tali da non consentire il rispetto del suddetto termine. Il tempo di ultimazione delle opere in questione non potrà essere comunque superiore a 24 mesi, decorrenti dalla consegna delle aree.

I Soggetti Attuatori si impegnano 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.

I Soggetti Attuatori assumeranno a proprio carico l'onorario necessario alla Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione, che verrà affidata a tecnici nominati direttamente dall'Amministrazione comunale (Settore Opere Pubbliche).

L'importo relativo all'onorario del Direttore Lavori verrà versato al Comune presso la Tesoreria Comunale entro 15 giorno dalla richiesta scritta del Comune.

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 formazione del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di interesse privato produrrà idonea fideiussione a garanzia dell'onorario professionale dovuto al Direttore dei Lavori, come calcolato dal Settore Opere Pubbliche.

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.

I Soggetti Attuatori dovranno eseguire le opere a verde pubblico nel rispetto del relativo progetto esecutivo, messo a punto secondo le indicazioni formulate dalla competente U.O. 5.3 - 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/i titolo/i abilitativo/i relativo/i 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/i titolo/i abilitativo/i relativo/i 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 la relazione di corretta fornitura e 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 e 3, 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 5 - Servizi Tecnici e Lavori Pubblici), con onere a carico dei Soggetti Attuatori, che si obbligano 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 su aree di proprietà dei Soggetti Attuatori 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 all'intervento previsto dal Progetto Unitario è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo 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 contributo commisurato al costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi privati saranno determinati in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del/i permesso/i di costruire.

Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà determinato e versato dai Soggetti Attuatori al momento del ritiro del/i permesso/i di costruire.

Dagli oneri di urbanizzazione dovuti saranno scomputati - come detto - gli importi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico dei Soggetti Attuatori ad eccezione delle opere asservite all'uso pubblico, non oggetto di cessione al Comune (percorsi pedonali interni all'area di trasformazione) e fatti salvi gli eventuali conguagli a consuntivo, in ragione del valore effettivo delle opere realizzate, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo.

Art. 7 - Impegni dei Soggetti Attuatori

Con la stipula della presente convenzione i Soggetti Attuatori si impegnano:

- a provvedere, a propria cura e spese, alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione TR05a - Largo Spontini;
- a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario;
- a sostenere i costi relativi agli onorari del Direttore Lavori, dei Collaudatori delle opere di urbanizzazione e del Dottore Agronomo Forestale per le opere a verde;
- 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;

- ad assumere a proprio carico gli oneri economici derivanti dall'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale delle aree esterne all'Area di Trasformazione interessate dalle opere di urbanizzazione, per gli importi che risulteranno effettivamente necessari ai fini della conclusione del procedimento espropriativo, anche ove gli stessi risultassero superiori a quelli al momento stimati *[oppure, nel caso abbiano già versato l'importo stimato occorrente inserire: ad assumere a proprio carico gli eventuali ulteriori oneri economici che si rendessero necessari ai fini della conclusione del procedimento espropriativo delle aree esterne all'Area di Trasformazione interessate dalle opere di urbanizzazione;]*;
- 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 tutte le aree oggetto degli interventi (ivi comprese quelle destinate alle opere di interesse privato), 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, ove necessario, a propria cura e spese, 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 loro proprietà al Comune;
- a sostenere le spese relative ai rogiti per la cessione gratuita delle aree al Comune e la costituzione delle servitù di uso pubblico.

Art. 8 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- ad acquisire le aree esterne all'Area di Trasformazione interessate dalle opere di urbanizzazione non di proprietà dei Soggetti Attuatori;
- a mettere tempestivamente a disposizione dei Soggetti Attuatori predette aree una volta completate le relative procedure di esproprio;
- 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.

Art. 9 - Cantierizzazione

I Soggetti Attuatori, prima dell'inizio dei lavori, dovranno presentare un crono-programma relativo alle principali categorie di interventi, nel quale sia prevista l'esecuzione coordinata delle opere di interesse privato e delle opere di urbanizzazione, comprensivi di elaborati che individuino graficamente le aree interessate.

I Soggetti Attuatori dovranno presentare, prima dell'inizio dei lavori, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con particolare riferimento alle problematiche da inquinamento acustico e diffusione di polveri; lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso dei mezzi d'opera.

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

In fase di cantierizzazione, comunque, le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (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 successivamente modificato con Deliberazione C.C. n. 152 del 29.11.2011) e di inquinamento atmosferico (D. Lgs. 152/2006 , 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

Le garanzie fideiussorie relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione (comprese le opere a verde) assunte in carico dai Soggetti Attuatori saranno dagli stessi prodotte prima del ritiro del permesso di costruire. Le garanzie dovranno essere rilasciate da primario istituto bancario o assicurativo (debitamente autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni ed operante in Italia) e dovranno essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con espressa rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, commi 2 e 3, del Codice Civile. L'importo delle fideiussioni, relativo alle opere da eseguire, maggiorate dell'IVA nella misura di legge, verrà desunto dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il Comune potrà procedere, su istanza dei Soggetti Attuatori, 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 dalle fideiussioni.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre delle dette fideiussioni, 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 ai Soggetti Attuatori, previo nulla-osta rilasciato dal Settore 5 - Servizi Tecnici e Lavori Pubblici, le fideiussioni consegnate all'Amministrazione comunale a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti dei Soggetti Attuatori nei confronti del Comune.

Art. 11 - Varianti in corso d'opera.

Le varianti in corso d'opera agli interventi di interesse privato, non incidenti 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 5 - Servizi Tecnici e Lavori Pubblici), con onorario a carico dei Soggetti Attuatori, da determinarsi in analogia a quanto previsto per le opere pubbliche. I Soggetti Attuatori si obbligano 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.

I Soggetti Attuatori, in sede di ritiro dei permessi di costruire, produrranno idonee fideiussioni a garanzia dell'onorario professionale dovuto ai collaudatori, come calcolato dal Settore 5 - Servizi Tecnici e Lavori Pubblici.

Tali fideiussioni dovranno essere rilasciate da primario istituto bancario o assicurativo (debitamente autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni ed operante in Italia); dovranno essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con espressa rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, commi 2 e 3, del Codice Civile.

Saranno altresì posti a carico dei Soggetti Attuatori 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/i collaudatore/i 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;
- verifiche in corso d'opera e collaudo delle opere a verde.

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

I Soggetti Attuatori avranno diritto a presenziare alle operazioni di collaudo ed a formulare eventuali osservazioni.

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere stradali (comprensive 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, i Soggetti Attuatori saranno tenuti alla loro eliminazione nei modi e tempi fissati dal/i collaudatore/i. Trascorso il termine prescritto dal/i collaudatore/i senza che i Soggetti Attuatori abbiano provveduto in merito, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi - se del caso - delle fideiussioni prestate.

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, ove non già di proprietà del Comune, saranno cedute gratuitamente al Comune medesimo, 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.

Ferme restando le responsabilità dei Soggetti Attuatori 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 di urbanizzazione 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

I Soggetti Attuatori si impegnano ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di beni immobili ricadenti entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, clausole pattizie mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assumono nei confronti dell'Amministrazione comunale tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente Convenzione, nonché a trasmettere al Comune copia dei relativi contratti. In tali atti gli acquirenti o mandatarari dovranno, a loro volta, 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 ai Soggetti Attuatori sottoscrittori.

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