

# U.T.O.E. n° 5 - Casellina

## AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RQ05c

Riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale

### Comune di Scandicci - Via Baccio da Montelupo

#### PROPRIETA' U.I. 1

PISANI GIANLUIGI      LUTI ALESSANDRO  
PISANI PAOLO          MARINESI CRISTINA  
BARTOLINI DONATELLA    MARINESI ANTONIO  
BARTOLINI SILVIA

#### PROPRIETA' U.I. 2

TUTTOGOMME S.R.L.

#### PROGETTISTI

Ingegnere GIANLUIGI PISANI

Via Pisana nc. 122 - Scandicci  
tel. 055 751336  
e mail: studiopisani@alice.it

Architetto FABIO RAMELLI

Viale Talenti nc. 63 - Firenze  
tel. 055 301495  
e mail: architetto@fabioramelli.it

#### COLLABORATORI

#### EDILSTUDIO

Associazione Professionale

Geom. GIANNI CASINI    Geom. LEONARDO GIULIANI

Via Pisana nc.894 - Firenze tel. 055 7135116  
e mail: edilstudio.firenze@gmail.com

#### TAVOLA

#### OGGETTO DELLA TAVOLA

SCHEMA DI CONVENZIONE

Novembre 2022

SCALA

LA PROPRIETÀ

I PROGETTISTI

COMUNE DI SCANDICCI

Città Metropolitana di Firenze

PROGETTO UNITARIO AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05c VIA BACCIO DA MONTELUPO -  
RICONFIGURAZIONE DEL FRONTE EDIFICATO E INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

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 ....., 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 Riqualificazione "RQ 05c - Via Baccio da Montelupo", articolata in due distinte  
Unità di Intervento (U.I.) da realizzarsi congiuntamente o disgiuntamente, previa approvazione  
di Progetto/i Unitario/i di iniziativa privata;
- tale previsione è volta al superamento delle condizioni di degrado urbanistico presenti nell'area  
oggetto di riqualificazione, attraverso:
  - la riconfigurazione del fronte urbano su via Baccio da Montelupo;
  - il superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante eliminazione delle  
consistenze edilizie incongrue;
  - il riordino insediativo, mediante dismissione o ricollocazione delle attività artigianali

presenti in loco e sostituzione degli edifici e manufatti specialistici esistenti con un insediamento prevalentemente residenziale;

- la disciplina contenuta nella scheda normativa e di indirizzo progettuale di detta Area di Riqualficazione, relativamente alla U.I. 1:
  - condiziona l'esecuzione delle opere di interesse privato alla realizzazione, all'interno del perimetro dell'Unità di Intervento, di parcheggi pubblici con verde di corredo e di un tratto di percorso pedo-ciclabile di collegamento tra Via Pisana e Via Baccio da Montelupo, per una superficie minima complessiva di mq 800, ed alla cessione gratuita all'Amministrazione delle relative aree;
  - assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica le quantità edificabili relative alla superficie edificabile (SE) di nuova edificazione (450 mq), che sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (ST) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari in essa ricomprese, precisando che sono ripartiti nella stessa misura proporzionale delle quantità edificabili di nuova edificazione, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione delle relative aree;
- i proprietari degli immobili ricompresi all'interno del perimetro dell'Area di Riqualficazione hanno presentato in data ..., prot. ..., una proposta di Progetto Unitario relativa a entrambe le Unità di Intervento;
- lo stesso sviluppa in modo completo, ai fini attuativi, l'intera area di riqualficazione, prevedendo la realizzazione, previa demolizione delle consistenze edilizie presenti, di due fabbricati residenziali e di 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;
- con deliberazione G.C. n..... del..... è stato approvato il progetto definitivo 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 Riqualficazione RQ 05c, 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:

- U.I. 1:
  - opere di interesse privato: fabbricato residenziale, composto da 9 unità e costituito di 3 piani fuori terra (piano terreno rialzato, primo e secondo), oltre autorimesse e cantine al piano semi-interrato e posti auto scoperti nell'area di pertinenza;
  - opere di interesse pubblico:
    - parcheggi pubblici, marciapiede e verde di corredo, lungo il tratto di sede stradale prospiciente l'Unità di Intervento;
    - parcheggio pubblico, con accesso da Via Baccio da Montelupo, e verde di corredo, a fianco del costruendo fabbricato, nell'area compresa tra la sede stradale ed il limite est dell'Area di Riqualificazione;
    - un tratto di percorso pedo-ciclabile di collegamento fra Via Baccio da Montelupo e Via Pisana, limitatamente al tracciato ricadente all'interno dell'Unità di Intervento;
- U.I. 2:
  - opere di interesse privato: fabbricato residenziale, composto da 15 unità e costituito di 4 piani fuori terra (piano terreno rialzato, primo, secondo e terzo), oltre autorimesse e cantine al piano semi-interrato e posti auto scoperti nell'area di pertinenza;
  - opere di interesse pubblico quali la realizzazione di parcheggi pubblici, marciapiede e verde di corredo, lungo il tratto di sede stradale prospiciente l'Unità di Intervento;

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

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

Il Progetto Unitario prevede la possibilità di esecuzione asincrona dei lavori relativi alle due Unità di Intervento ed individua pertanto gli stralci di opere di urbanizzazione funzionalmente correlate a ciascuna di esse.

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 per ogni U.I.]* degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'importo delle opere di urbanizzazione medesime, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto definitivo approvato con deliberazione G.C. n..... del ....., ammonta ad Euro ..... (.....) per la U.I. 1 e ad Euro ..... (.....) per la U.I. 2, oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti sono stimati in via presuntiva in € ..... per la U.I. 1 ed in € ..... per la U.I. 2.

I Soggetti Attuatori sono consapevoli che, in relazione a ciascuna Unità di Intervento, 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, 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/i permesso/i di costruire relativo/i alla realizzazione delle opere di interesse privato.

I Soggetti Attuatori assumono, altresì, a proprio carico la progettazione 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**

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 Riqualficazione, 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 aree 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.

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

L'Amministrazione Comunale porrà in esercizio il percorso pedo-ciclabile che si diparte da Via

Baccio da Montelupo una volta realizzata la restante porzione di collegamento con Via Pisana.

Sino a tale momento:

- è impedito l'accesso alla porzione di percorso pedo-ciclabile ricadente entro il perimetro dell'Area di Riqualificazione da aree pubbliche e da proprietà private esterne all'Area di Riqualificazione medesima, mediante opere realizzate, su indicazione del Comune, a cura e spese dei Soggetti Attuatori, in regime di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti;
- è consentito l'attraversamento del percorso, anche carrabile, con accesso dai contigui resedi privati, senza che ciò possa in ogni caso costituire presupposto per il riconoscimento di diritti di passo carrabile e di servitù in favore delle aree private;
- i Soggetti Attuatori assumono l'onere della custodia e della manutenzione della detta porzione di percorso, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo, rinunciando, nel contempo, a vantare diritti di usucapione sullo stesso.

E' altresì posta a carico dei Soggetti Attuatori, o di loro aventi causa, la realizzazione della recinzione lungo la porzione di tracciato ricadente entro l'Area di Riqualificazione.

L'Amministrazione Comunale assumerà ogni onere in riferimento all'uso e alla manutenzione dell'opera pubblica dal momento della messa in esercizio della stessa.

#### **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.

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 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.

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

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 la direzione lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione ed 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.

### **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 dell/i titolo/i abilitativo/i relativo/i alle opere di interesse privato, con particolare riferimento:

- all'alta sorveglianza sulle opere a verde;
- alle fidejussioni - da produrre al Comune prima della formazione dell/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);
  - *[Ove il progetto di dettaglio preveda la piantumazione di alberature inserire: 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;
- *[Ove il progetto di dettaglio preveda la piantumazione di alberature inserire: alle ipotesi di reimpianto/sostituzione di alberi;]*
- al collaudo tecnico - amministrativo.

*[Da inserire nel caso il progetto di dettaglio preveda la messa a dimora di alberature:  
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 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 dei permessi di costruire relativi agli interventi previsti 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 dei relativi titoli abilitativi.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Unità di Intervento n. 1 presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi specificati in premessa.

L'attuazione dell'Unità di intervento n° 2 è condizionata alla preliminare verifica ambientale volta ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale.

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 in relazione a ciascuna Unità di Intervento saranno scomputati - come detto - gli importi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico dei Soggetti Attuatori, 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 dei Soggetti Attuatori**

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

- a provvedere, a propria cura e spese, alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Riqualificazione RQ 05c;
- a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario;

- a sostenere i costi relativi agli onorari 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;
- 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.

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

Il Comune si impegna:

- 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;
- a mettere a disposizione dei Soggetti Attuatori - a titolo gratuito - le aree di proprietà comunale utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### **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 dei permessi 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 (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. *[Da inserire ove il progetto di dettaglio preveda la piantumazione di alberature: 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, 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.

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, fatto salvo quanto pattuito al precedente art. 3 in riferimento al tratto di percorso pedo - ciclabile ricadente entro il perimetro dell'Area di Riqualificazione.

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 Riqualificazione, clausole pattizie mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assumono nei confronti dell'Amministrazione comunale tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente Convenzione, nonché a trasmettere al Comune copia dei relativi contratti. In tali atti gli acquirenti o mandatari 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.