



Progetto Unitario

Comune di Scandicci

Area di Riqualificazione RQ03b

Villa "La Lucciola"

Allegato 2

Schema di Convenzione

COMUNE DI SCANDICCI

Città Metropolitana di Firenze

PROGETTO UNITARIO AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 03b VILLA "LA LUCCIOLA"

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.;

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 10/4/2019, con validità prorogata, con deliberazione C.C. n. 84 del 26/10/2023, fino all'8/6/2029, prevede l'Area di Riqualificazione RQ 03b "Villa La Lucciola", la cui attuazione, alternativamente:
 - è subordinata alla previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata;
 - è consentita mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, eventualmente subordinato a stipula di convenzione in caso di previsioni incidenti sul regime giuridico dei suoli, previo parere favorevole della Commissione Urbanistica e verificato, con specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico;
- tale previsione, relativa ad un'area ubicata in Via G. Pacchi, ai margini del quartiere di Vingone, in prossimità del tracciato dell'Autostrada A1, comprendente il complesso ottocentesco di Villa La Lucciola e relativi annessi - in condizioni di avanzato degrado - accessibile dalla stessa Via G. Pacchi attraverso un percorso campestre, è finalizzata:
 - al recupero ed alla riqualificazione del complesso architettonico (villa, annessi colonici, giardino, limonaia);
 - all'integrazione delle dotazioni di quartiere relative a parcheggi pubblici e verde di corredo;

- l'intervento - restauro della villa e recupero e riutilizzo delle altre volumetrie legittime esistenti, senza incrementi di volume edificato (VE), con destinazione residenziale e/o per attività private di servizio - è effettuato nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:
 - la porzione del complesso corrispondente alla villa (Classe 2) è soggetta come massimo intervento a ristrutturazione edilizia conservativa "R1", nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. 95 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo;
 - la ristrutturazione edilizia conservativa della residua parte del complesso (Classe 3) può dare luogo alla creazione di unità immobiliari autonome a condizione che gli interventi non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile;
 - l'intervento deve comprendere il restauro del giardino formale annesso alla villa;
- la disciplina contenuta nella scheda normativa e di indirizzo progettuale di detta Area di Riqualificazione riconosce all'Amministrazione la facoltà di pattuire con il Soggetto Attuatore accordi relativi al regime giuridico dei suoli, nonché la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico all'interno, in adiacenza o in prossimità dell'Area di Riqualificazione, quali:
 - la realizzazione di spazi di parcheggio pubblico con verde di corredo in adiacenza alla Via G. Pacchi;
 - la sistemazione degli spazi di verde pubblico circostanti il complesso edilizio e/o afferenti agli spazi di parcheggio di cui sopra, compresa illuminazione pubblica;
- il proprietario del compendio immobiliare ricompreso all'interno del perimetro dell'Area di Riqualificazione ha presentato in data 3/11/2021, protocollo nn. 46458-46597, con successive integrazioni, una proposta di Progetto Unitario;
- lo stesso sviluppa in modo completo, ai fini attuativi, l'intera Area di Riqualificazione, prevedendo il recupero e la riqualificazione del complesso architettonico - con destinazione residenziale - e la realizzazione di opere di urbanizzazione, corredate delle previste aree verdi;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessaria l'esecuzione di opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di riqualificazione;
- tale proposta è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica (seduta n. 118 in data 3/12/2021);
- 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 propria determinazione a contrarre n. del il Dirigente del Settore 4 Governo del Territorio ha approvato la sottoscrizione della presente;
- *[alinea eventuale nel caso in cui le opere di urbanizzazione assunte in carico dal Soggetto Attuatore risultino di importo superiore ad Euro 150.000 e che il medesimo sia una persona giuridica ovvero rivesta la qualifica di imprenditore: in ottemperanza all'articolo 8 dell'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 stata rilasciata informazione antimafia per il Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione (in alternativa: è stata richiesta informazione antimafia per il Soggetto Attuatore firmatario della presente Convenzione e risulta compiutamente decorso il termine di cui al D.Lgs. 151/2011, art. 92, comma 2, primo periodo)];

Tutto ciò premesso, ed assunte tali premesse quali parti integranti e sostanziali 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 ed il Soggetto Attuatore per la realizzazione degli interventi previsti per l'Area di Riqualificazione RQ 03b, con specifico riguardo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e al regime giuridico dei suoli.

Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento

Il Progetto Unitario oggetto della presente convenzione prevede la realizzazione di:

- opere di interesse privato: ristrutturazione del complesso edilizio denominato Villa La Lucciola, destinato a residenza, per una Superficie/Edificabile (S.E.) di circa mq;
- opere di interesse pubblico, interne ed esterne all'Area di Riqualificazione, quali:
 - parcheggio pubblico di superficie, pari a circa mq, su Via G. Pacchi;
 - ridefinizione del sistema di percorrenza pedonale lungo Via G. Pacchi attraverso la riqualificazione del relativo marciapiede;
 - sistemazione, con piantumazione di alberature, dell'area a verde circostante Villa La Lucciola;
 - recupero e integrazione dell'esistente reticolo dei fossi di drenaggio delle acque superficiali;
 - predisposizione del tratto di percorso pedonale di collegamento tra Via G. Pacchi e Via dei Ciliegi, con accesso carrabile limitatamente ai mezzi dedicati alla manutenzione dello stesso;

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

Le stesse saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo che sarà redatto a cura del Soggetto Attuatore, sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal progetto di fattibilità tecnica ed economica, ed approvato dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche.

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 progetto di fattibilità tecnica ed economica, ammonta complessivamente ad Euro (.....), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.

Ove, al momento del rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere d'interesse privato, 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 medesimo la relativa differenza a congruaglio, fatta salva la possibilità per l'Attuatore di richiederne la restituzione totale o parziale nel caso in cui, a consuntivo, le opere dallo stesso realizzate risultassero di ammontare superiore rispetto a quello stimato.

Il Soggetto Attuatore è consapevole 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 sarà beneficiario di alcun rimborso. Qualora, invece, si verifichi il caso contrario, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, ad un congruaglio 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 dal Soggetto Attuatore prima del ritiro del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di interesse privato.

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

Il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare il disposto dell'art. 3, Legge 13/8/2010 n.136, in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 3 - Regime giuridico dei suoli e pattuizioni correlate

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i propri eventuali aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune, con successivo atto:

- a) le aree, non già di proprietà comunale, esterne al perimetro dell'Area di Riqualificazione, interessate dalla realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra Via G. Pacchi e Via dei Ciliegi;
- b) la piccola porzione di terreno posta al margine sud est dell'Area di Riqualificazione, a confine con l'ambito destinato ad opere di interesse privato, attualmente interessata da porzione di manufatto classificato dal Piano Operativo quale volume secondario (VS), destinata a verde pubblico;

Tali aree risultano individuate come segue:

- quanto alla aree sopra indicata con la lettera a), con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera "..." al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Comparenti con me, omessane la lettura per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle, risultano individuate come segue:

Confini:

Catasto: Foglio 16, particelle nn. 155, 156 e 157.

Provenienza:

- quanto alla piccola porzione di terreno sopra indicata con la lettera b), con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera “...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Comparenti con me, omessane la lettura per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle, risultano individuate come segue:

Confini:

Catasto: Foglio 16, piccola porzione della particella n. 66.

Provenienza:

La cessione al Comune delle suddette porzioni di terreno dovrà avvenire entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del collaudo delle opere medesime.

Il Comune s'impegna a consentire ai frontisti l'utilizzo carrabile di tale percorso pedonale, limitatamente alla porzione compresa fra Via dei Ciliegi e l'Area di Riqualificazione, per motivate esigenze manutentive.

Le aree dovranno essere cedute libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli, e qualsiasi altro onere che possa diminuirne il pieno godimento e la normale disponibilità, fatto salvo quanto precisato al periodo precedente.

Le parti, inoltre, si danno reciprocamente atto dell'esistenza di un percorso campestre di accesso al compendio immobiliare privato dalla Via G. Pacchi, insistente sulle particelle - di proprietà comunale - n. 1935 e 2882 del foglio di mappa n. 16.

La regolamentazione dell'utilizzo carrabile - in favore dei frontisti - di tale percorso di accesso è demandata ad apposito provvedimento abilitativo rilasciato dalla competente U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri, previa specifica richiesta del Soggetto Attuatore.

[oppure, in caso di intervenuto rilascio di provvedimento abilitativo: La regolamentazione dell'utilizzo carrabile - in favore dei frontisti - di tale percorso di accesso è disciplinata da apposito provvedimento abilitativo rilasciato dalla competente U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri in data].

Il Soggetto Attuatore s'impegna per sé e per i propri aventi causa, con ogni onere a proprio carico - ai sensi dell'art. 56, secondo comma, D.Lgs. 31/3/2023, n. 36 - alla sistemazione di detto percorso in conformità a quanto stabilito dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e s'impegna, altresì, alla sua manutenzione, ordinaria e straordinaria, per tutto il periodo di vigenza del provvedimento abilitativo di cui al comma precedente, in conformità a quanto dal medesimo stabilito.

Con riferimento agli obblighi manutentivi relativi al suddetto tratto del percorso pedonale di collegamento tra Via G. Pacchi e Via dei Ciliegi, non ricadente all'interno dell'area a verde pubblico, e al suddetto percorso campestre di accesso al compendio immobiliare privato dalla Via G. Pacchi le Parti convengono che:

- l'obbligazione relativa al percorso pedonale di collegamento tra Via G. Pacchi e Via dei Ciliegi, con la clausola penale di cui al terzo alinea del presente comma, debba risultare espressamente riportata nel rogito di relativa cessione al Comune;
- le obbligazioni riferite ad entrambi i percorsi debbano inoltre risultare inserite negli atti di cessione delle singole unità immobiliari realizzate e/o recuperate all'interno dell'Area di Riqualificazione;
- l'inosservanza di tali obblighi costituirà, pertanto, inadempimento contrattuale. In tal caso il Comune, trascorsi 30 giorni dalla contestazione formale, provvederà direttamente ad eseguire

quanto necessario addebitando i costi sostenuti al Soggetto Attuatore, o a suoi successori od aventi causa, maggiorato del 15%.

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 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 7/10/2021 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

Il Soggetto Attuatore dovrà 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.), la documentazione attestante la relativa idoneità tecnica e professionale all'esecuzione della tipologia di opere di cui trattasi nonché - qualora dovute - 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.

Il Soggetto Attuatore effettuerà, a proprie spese, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, che presenterà al Comune unitamente a quella delle opere di interesse privato. Il Comune provvederà al rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di interesse privato 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 del Soggetto Attuatore le aree di proprietà comunale 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 consegna delle stesse al Comune, fatto salvo quanto previsto a tale riguardo nel successivo articolo 5 per le opere a verde.

Il Soggetto Attuatore manleva il Comune da danni a cose e persone che possano verificarsi in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione, poste a proprio carico, su aree di proprietà del Comune.

Il Soggetto Attuatore assumerà la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al Collaudatore la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la consegna all'Amministrazione Comunale.

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

Il Soggetto Attuatore dovrà 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 titolo abilitativo relativo alle opere di interesse privato, con particolare riferimento:

- all'alta sorveglianza sulle opere a verde;
- alle fidejussioni - 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 fideiussione 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 della relativa consegna 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.

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 del Soggetto Attuatore, che 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 consegnate al Comune ad avvenuta conclusione del periodo manutentivo a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 6 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

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

Gli importi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi agli interventi edilizi privati saranno determinati in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Il costo di costruzione sarà versato dal Soggetto Attuatore prima del ritiro del relativo titolo abilitativo.

Dagli oneri di urbanizzazione dovuti saranno scomputati - come detto - gli importi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del Soggetto Attuatore, ad esclusione del costo di sistemazione del percorso campestre di accesso al compendio immobiliare privato dalla Via G. Pacchi, come specificato al successivo art. 7 e fatti salvi gli eventuali congruaggi a consuntivo, tenuto conto del valore effettivo delle opere realizzate, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo.

[In caso di stima dell'importo delle opere di urbanizzazione inferiore rispetto a quello relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti inserire la seguente precisazione:

La quota di oneri di urbanizzazione dovuti non oggetto di scomputo, in quanto eccedente rispetto al costo stimato di esecuzione delle opere di urbanizzazione, sarà versata al Comune prima del ritiro del relativo titolo abilitativo.]

Art. 7 - Impegni del Soggetto Attuatore

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

- a provvedere, a proprie cura e spese, alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Riqualificazione RQ 03b;
- a realizzare, in regime di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario;
- a sistemare, a sue totali cura e spese, il percorso campestre di accesso al compendio immobiliare privato dalla Via G. Pacchi - ai sensi dell'art. 56, secondo comma, D.Lgs. 31/3/2023, n. 36 - in conformità a quanto stabilito dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nonché ad effettuare la relativa manutenzione, ordinaria e straordinaria, per tutto il periodo di vigenza del provvedimento abilitativo eventualmente rilasciato dalla competente U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri, di cui al precedente art. 3, in conformità a quanto dal medesimo stabilito;
- a sostenere i costi relativi agli onorari del Collaudatore 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 13/8/2010, 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 proprio carico;
- ad eseguire, a proprie cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi (ivi compresi i lotti edificabili), le eventuali operazioni di bonifica ambientale;
- ad eseguire, a proprie 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 proprie cura e spese, verifiche correlate all'interesse archeologico delle aree oggetto di intervento;
- ad effettuare, a proprie cura e spese, tutti i necessari frazionamenti catastali per la cessione gratuita delle aree al Comune;

- a sostenere le spese del rogito relativo alla 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 del titolo abilitativo e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario;
- a mettere tempestivamente a disposizione del Soggetto Attuatore - 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 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.

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 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 disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.

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 dal Soggetto Attuatore saranno dallo stesso prodotte prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere d'interesse privato. 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 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 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 al Soggetto Attuatore, 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 del Soggetto Attuatore 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 saranno valutate ed eventualmente autorizzate dagli 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 e consegna delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera da parte del Collaudatore incaricato dal Comune (Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori Pubblici), con onorario a carico del Soggetto Attuatore, da determinarsi in analogia a quanto previsto per le opere pubbliche. Il Soggetto Attuatore 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.

Il Soggetto Attuatore, prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere d'interesse privato, produrrà idonee fideiussioni a garanzia dell'onorario professionale dovuto al Collaudatore, come calcolato dal Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori Pubblici.

Saranno, altresì, posti a carico del Soggetto Attuatore gli eventuali oneri relativi agli incentivi previsti per le funzioni tecniche consentiti 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 (comprendente 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 sarà tenuto alla loro eliminazione nei modi e tempi fissati dal Collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal Collaudatore senza che il Soggetto Attuatore abbia 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 comunale - 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 del Soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate verrà trasferito allo stesso l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere medesime, fatto salvo quanto precisato al precedente art. 3 in relazione:

- alla porzione del percorso pedonale di collegamento tra Via Pacchi e Via dei Ciliegi non ricadente all'interno dell'area a verde pubblico, come rappresentata nel progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione;
- al percorso di accesso al compendio immobiliare privato dalla Via G. Pacchi.

Con la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore verrà trasferita allo stesso 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. 13 - Garanzie fideiussorie

Le fideiussioni previste dal presente atto:

- dovranno essere rilasciate da istituto bancario o assicurativo abilitato a rilasciare garanzie nei confronti della pubblica amministrazione ai sensi delle normative vigenti al momento, 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 rinuncia alle eccezioni di cui all'articolo 1957 del Codice Civile.

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 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 mandatarî 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, quelle per la sua registrazione, trascrizione e sue dipendenti, fanno carico al Soggetto Attuatore sottoscrittore, che se le assume.

Ai fini della registrazione e trascrizione si richiede l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 2, D.P.R. 601/73, come richiamate dall'art. 20, Legge 10/1977.