

COMUNE DI SCANDICCI

Città Metropolitana di Firenze

PROGETTO UNITARIO AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05e VIA G.B. PERGOLESI (interno) -
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

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, efficace a far data dal 8/6/2019, prevede l'Area di Trasformazione TR 05e Via G.B. Pergolesi, la cui attuazione è subordinata alla previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata;
- tale previsione, relativa ad un'area inedita di piccole dimensioni, accessibile mediante prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, nel quartiere di Casellina, in un contesto caratterizzato dalla compresenza di stabilimenti produttivi e fabbricati residenziali multipiano di origine postbellica, di modesta qualità estetica e costruttiva, è finalizzata:
 - all'integrazione degli assetti insediativi del quartiere di Casellina, mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale;
 - all'integrazione della dotazione di aree verdi, percorsi pedo ciclabili e parcheggi pubblici nel settore urbano di riferimento;
- l'intervento contribuisce alla qualificazione del tessuto edificato e all'integrazione delle dotazioni pubbliche del quartiere di Casellina prevedendo:

- la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) con tipologia in linea, posto in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato esistente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
 - specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico;
- la disciplina contenuta nella scheda normativa e di indirizzo progettuale di detta Area di Trasformazione subordina la realizzazione degli interventi di interesse privato al soddisfacimento di tutte le seguenti condizioni:
- cessione gratuita all'Amministrazione comunale della porzione di terreno corrispondente alla particella 2305 del Foglio 8 (mq 2.800 circa);
 - cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutte le porzioni della particella 2654 del Foglio 8 destinate alla realizzazione di integrazioni viarie, verde pubblico e percorsi ciclabili (mq 3.600 circa);
 - realizzazione contestuale, in adiacenza all'Area di Trasformazione, delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche:
 - prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, secondo le indicazioni del Piano Operativo, ivi compresa la realizzazione di sottoservizi e parcheggi pubblici (minimo n. 20 posti auto effettivi);
 - tratti di percorsi pedo ciclabili finalizzati alla creazione di una rete di collegamento tra Via Ponchielli, Via Giordano e Via Donizetti;
 - spazi di verde pubblico, con relativi elementi di arredo, nelle residue porzioni a destinazione pubblica adiacenti all'Area di Trasformazione;
- l'Area di Trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter, D.P.R. 380/2001, da corrisondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire. Il contributo è assolto - in tutto o in parte - mediante cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle porzioni di terreno sopra specificate, senza conguagli a favore dell'avente titolo. Laddove il valore delle porzioni di terreno oggetto di cessione non raggiunga il 50% del maggior valore generato dalla nuova previsione urbanistica sulla porzione di terreno identificata come Area di Trasformazione, è dovuto all'Amministrazione Comunale il relativo conguaglio, da corrisondersi mediante versamento finanziario in sede di rilascio del permesso di costruire;
- la società precedentemente proprietaria del terreno ricompreso all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione ha presentato in data 23/4/2021, protocolli nn. 16282-16289, una proposta di Progetto Unitario;
 - lo stesso sviluppa in modo completo, ai fini attuativi, l'intera area di trasformazione e le aree esterne ad essa collegate dalla previsione urbanistica, prevedendo la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale e di opere di urbanizzazione;
 - tale proposta è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica (seduta n. 116 in data 1/6/2021);
 - con deliberazione C.C. n. 46 del 28/7/2022 è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e lo schema di convenzione che ne disciplina l'attuazione;

- con atto ai rogiti Notaio Giuseppe Carapelle in data 14/2/2023, repertorio n. 1483, raccolta n. 1143, in esecuzione della deliberazione C.C. n. 5 del 2/2/2023, è stata ceduta all'Amministrazione la proprietà dei quattro quinti (4/5) della porzione di terreno corrispondente alla particella 2999 (ex 2305) del foglio 8;
- con deliberazione G.C. n 27 del 9/3/2023 è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, omettendo la preventiva approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica in quanto il livello di progettazione approvato risulta comprensivo anche degli elementi previsti per il livello omesso, ai sensi dell'art 23, comma 4, DLgs. 50/2016;
- con atto ai rogiti Notaio Tommaso Tavassi in data 9/3/2023, repertorio n. 47906, fascicolo n. 20969, la società Costruzioni Faggi Federico e Saverio S.r.l. ha rilevato la proprietà della porzione di terreno rappresentata dalle particelle 3001-3002 (ex 2654) del foglio 8;
- con deliberazione C.C. n. del è stato approvato il presente schema di convenzione a parziale modifica di quello precedentemente approvato;
- con determinazione n. del, del Dirigente del Settore 4, "Governo del Territorio" del Comune di Scandicci è stata approvata la sottoscrizione del presente atto;
- 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 stato rilasciato il nulla osta antimafia per il Soggetto Attuatore firmatario della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, ed assunte le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della Convenzione

La presente convenzione disciplina i reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Scandicci ed il Soggetto Attuatore per la realizzazione degli interventi previsti nell'Area di Trasformazione TR 05e e nelle aree esterne ad essa collegate dalla previsione urbanistica, con specifico riguardo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e al regime giuridico dei suoli interessati.

Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento

Il Progetto Unitario oggetto di convenzionamento prevede la realizzazione di:

- opere di interesse privato: un nuovo edificio pluripiano, con tipologia in linea, distribuito su sei livelli fuori terra, di cui il primo dedicato agli ingressi comuni, garages, cantine e spazi di servizio, gli altri cinque alle 18 unità immobiliari residenziali, oltre a verde privato, stalli privati per le auto, con i relativi spazi di manovra, e ad alcuni locali tecnici indispensabili per gli impianti nella retrostante area di pertinenza;
- opere di interesse pubblico:
 - prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, con sottoservizi e parcheggi pubblici (minimo 20 posti auto effettivi);
 - percorsi pedo ciclabili di collegamento;
 - spazi di verde pubblico attrezzato.

Le opere di urbanizzazione, sopra sommariamente descritte, risultano meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con deliberazione G. C. n. 27 del 9/3/2023, 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 definitivo, ed approvato dall'Amministrazione comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche.

Il Soggetto Attuatore:

- si assume l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione sopra individuate, in osservanza della normativa vigente in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, funzionali ad interventi di trasformazione urbanistica, di importo inferiore alla soglia comunitaria;
- si impegna a realizzare le dette opere di urbanizzazione a scomputo 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 27 del 9/3/2023, ammonta ad Euro 335.941,04 (trecentotrentacinquemilanovecentoquarantauno, zeroquattro), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.

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 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 dal Soggetto Attuatore al momento del ritiro del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di interesse privato.

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

Il Soggetto Attuatore si impegna 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 delle opere di urbanizzazione.

Art. 3 - Regime giuridico dei suoli

Le parti si danno reciprocamente atto che, in adempimento della disciplina relativa all'Area di Trasformazione TR 05e, contenuta nell'Allegato A alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, il contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter, D.P.R. 380/2001, da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire - determinato ai sensi della deliberazione C.C. n. 122 del 17/12/2020 e complessivamente stimato in via provvisoria in € - è assolto [*specificare se in tutto o in parte*], al netto della cessione al Comune già perfezionata con il citato atto ai rogiti Notaio Giuseppe Carapelle, per la parte rimanente, dal Soggetto Attuatore mediante la cessione immobiliare di seguito operata.

Il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, con il presente atto cede gratuitamente al Comune, che come sopra rappresentato accetta, a titolo gratuito e senza conguagli a favore del cedente, la proprietà della seguente area, esterna al perimetro dell'Area di Trasformazione, destinata ad ospitare le realizzande opere di urbanizzazione:

individuazione catastale
confini:
provenienza:
destinazione urbanistica:

Tale bene immobile risulta rappresentato con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera al presente atto.

Il Soggetto Attuatore rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

[Inserire, a cura del notaio rogante, le dovute precisazioni in ordine alla proprietà e disponibilità dei suddetti beni immobili oltre che in ordine alla relativa libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli, e qualsiasi altro onere che possa diminuirne il pieno godimento e la normale disponibilità.]

Il valore dei beni immobili ceduti con il presente atto e quello dei beni immobili già ceduti, come quantificato con stima dei soggetti cedenti, verificato per congruità da parte della competente U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed espropri, ammonta, rispettivamente, ad Euro e ad Euro , per un totale di Euro

Il Soggetto Attuatore è consapevole ed accetta, senza riserva alcuna, che il permesso di costruire non potrà essere rilasciato prima del perfezionamento della definitiva cessione gratuita al Comune, senza oneri per il medesimo, della piena proprietà della porzione di terreno corrispondente alla particella 2999 del foglio 8, in conformità alla disciplina prevista dal Piano Operativo per la scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione TR 05e;

Il Soggetto Attuatore è consapevole, altresì, che, qualora l'ammontare del contributo straordinario dovuto al momento del rilascio del permesso di costruire sia inferiore al valore complessivo dei beni immobili ceduti, risultante dal procedimento peritale sopra descritto, non sarà beneficiario di alcun rimborso/conguaglio. Qualora, invece, si verifichi il caso contrario, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale, ad un conguaglio finanziario fino a concorrenza dell'importo relativo al contributo straordinario dovuto.

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

Le opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta dal Soggetto Attuatore dovranno essere realizzate in osservanza del relativo progetto di 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...) 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 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 permesso di costruire relativo all'intervento una volta approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione saranno poste in esecuzione e concluse negli stessi termini fissati nel titolo abilitativo relativo alle opere di interesse privato cui le stesse risultano funzionalmente correlate, fatta salva la facoltà del Soggetto Attuatore di provvedere all'esecuzione delle stesse, in tutto o in parte, in via anticipata rispetto alle opere di interesse privato.

Il Comune si impegna a mettere tempestivamente a disposizione del Soggetto Attuatore le aree esterne all'Area di Trasformazione 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 suo carico, su aree già trasferite in proprietà al Comune.

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

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al Collaudatore 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, ovvero, in caso di esecuzione anticipata delle opere di urbanizzazione, in sede di formazione del relativo titolo abilitativo, 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 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; dovrà essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, commi 2 e 3, del Codice Civile.

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

Il Soggetto Attuatore dovrà eseguire le opere a verde pubblico attrezzato 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, ovvero, in caso di esecuzione anticipata delle

opere di urbanizzazione, al momento della formazione del relativo titolo abilitativo, 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 / urbanizzazione - 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 *[ove presenti]*;
 - 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 *[ove presenti]*;
- al collaudo tecnico amministrativo.

Si precisa che, stante quanto disposto con deliberazione C.C. n. 46 del 28/7/2022, 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, commi 2 e 3, del Codice Civile. Dovranno, altresì, 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.

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

Il rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi previsti dal Progetto Unitario è subordinato:

- all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dallo stesso previste;
- al perfezionamento della definitiva cessione gratuita al Comune, senza oneri per il medesimo, della piena proprietà della porzione di terreno corrispondente alla particella 2999 del foglio 8;

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 permesso di costruire.

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

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

Art. 7 - Impegni dei Soggetti Attuatori

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

- a provvedere, a propria cura e spese, alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione TR 05e;
- 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 dei lavori, 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 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 frazionamenti catastali che si rendessero necessari a seguito dell'intervenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione;

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 a disposizione del Soggetto Attuatore - a titolo gratuito - le aree di proprietà comunale utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, precisando che porzione marginale delle stesse interessa parte del mappale 2999 del Foglio 8, oggetto del perfezionamento della cessione a favore del Comune di cui al precedente art. 3 del presente atto. Pertanto tale porzione sarà messa a disposizione del Soggetto Attuatore solo a seguito dell'avvenuta relativa cessione al Comune.

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, fatta salva l'ipotesi di esecuzione anticipata delle seconde, 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 normative attualmente 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 permesso di costruire, ovvero, in caso di esecuzione anticipata delle opere di urbanizzazione, prima della formazione del relativo titolo abilitativo. Le garanzie dovranno essere rilasciate da istituto bancario o assicurativo abilitato a rilasciare garanzie nei confronti della pubblica amministrazione ai sensi delle normative vigenti al momento, 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 dai progetti esecutivi 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, 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 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 agli onorari 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 permesso di costruire, ovvero, in caso di esecuzione anticipata delle opere di urbanizzazione, prima della formazione del relativo titolo abilitativo, produrrà idonee fideiussioni a garanzia dell'onorario professionale dovuto al Collaudatore, come calcolato dal Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori Pubblici.

Tale fideiussione dovrà essere rilasciate da istituto bancario o assicurativo abilitato a rilasciare garanzie nei confronti della pubblica amministrazione ai sensi delle normative vigenti al momento; dovrà 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 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 (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. *[Ove il progetto di dettaglio delle opere a verde preveda la piantumazione di alberi inserire: 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 saranno consegnate 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 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. 13 - 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. 14 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità fino al 28/7/2032 (dieci anni decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario di cui alla Deliberazione C.C. n. 46 del 28/7/2022 e successiva modifica intervenuta con Deliberazione C.C. n. del), fatte salve eventuali proroghe espressamente disposte dalla Legge.

Art. 15 - 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 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, nonchè 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. 16 - 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.