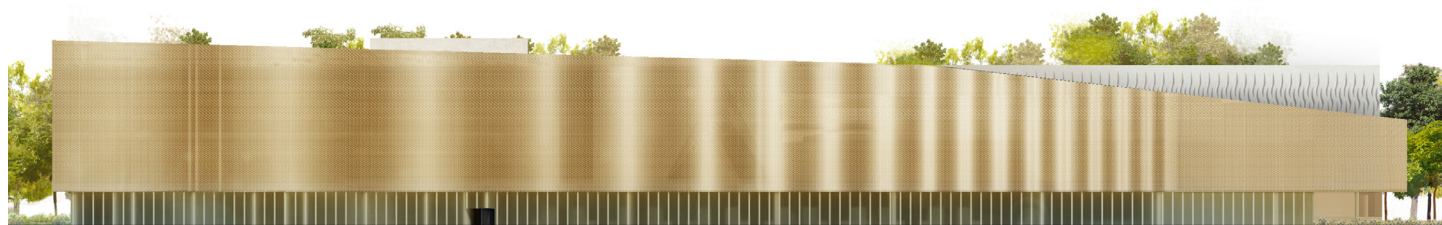


COMUNE DI SCANDICCI
Area di trasformazione Tr07b

Via del Parlamento Europeo

Schema di convenzione
BLUESKY IMMOBILIARE SRL



COMUNE DI SCANDICCI
PUC AREA DI TRASFORMAZIONE

Tr07b

COMUNE DI SCANDICCI
Area di trasformazione Tr07b
Via del Parlamento Europeo

Schema di convenzione BLUESKY IMMOBILIARE SRL

SOGGETTO ATTUATORE

Bluesky Immobiliare s.r.l.
Via Enrico Conti, 5
50018 Scandicci (FI)

**COORDINAMENTO GENERALE, INTEGRAZIONE PRESTAZIONI
SPECIALISTICHE, PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA**



Atelier(s) Alfonso Femia s.r.l.
via cadolini 32/48, 20137 milano
tel. 02.54019701 fax 010.54115512
via interiano 3/11, 16124 genova
tel. 010.540095 fax 010.5702094
55 rue des petites écuries, 75010 paris
tel +331.42462894
milano@atelierfemia.com

**PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA / ENERGETICA / SOTTO-
SERVIZI/ PREVENZIONE INCENDI**



For Engineering Architecture
Pzza Carlo Felice, 18, 10121 Torino (TO)
Pzza Velasca, 5, 20122 Milano (MI)
tel. +39 011 4117370
info@for-arch.com

PROGETTAZIONE STRUTTURALE / IDRAULICA / VIABILITÀ



B&C Associati
Via Volta, 70
22100 Como - Italia
tel. +39 031 271781
info@bieciassociati.it

PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA



arch. Michelangelo Pugliese
via Vito Inferiore 39/A
89122 Reggio Calabria
tel. 389 9687867
arch.michelangelopugliese@gmail.com

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Jaff Associati
Ingegneria e Architettura

Via Maggio 50 50125 FIRENZE
Tel : +39 055280462
Email: info@jaffassociati.it
Web: www.jaffassociati.it

Progettisti:
Prof. Ing. Marco Jaff
Arch. Alessandro Jaff

Collaboratori:
Arch. Andrea Cecconi
Dott.ssa Giulia Pagliaricci
Arch. Lucia Nuvoli
Dott.ssa Nicoletta Carnevale
Arch. Laura Occhipinti

COMUNE DI SCANDICCI

Città Metropolitana di Firenze

PROGETTO UNITARIO AREA DI TRASFORMAZIONE TR 07b VIA DEL PARLAMENTO
EUROPEO NUOVO STABILIMENTO PRODUTTIVO

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. che interviene non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante di Bluesky Immobiliare Srl con sede in

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 07b Via del Parlamento Europeo, la cui attuazione è subordinata alla previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata;
- tale previsione, relativa ad un'ampia area inedita posta in fregio a Via del Parlamento Europeo, in un contesto caratterizzato in prevalenza dalla presenza di stabilimenti produttivi, è finalizzata:
 - al rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive;
 - al sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
 - all'integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e verde di corredo su Via del Parlamento Europeo e sulla Via Pisana;
- l'intervento contribuisce nel suo complesso alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo la Via del Parlamento Europeo, prevedendo altresì ampie aree verdi private con fasce continue di vegetazione arborea e arbustiva - per un minimo di mq 16.000 di superficie fondiaria (SF) - capaci di garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC);

- 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 entrambe le seguenti condizioni:
 - cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutta la superficie dell'area di trasformazione non individuata dal progetto come lotto urbanistico destinato all'edificazione e all'utilizzazione privata (minimo mq 6.800 da cedere per standard urbanistici);
 - realizzazione contestuale, all'interno delle medesime superfici, di parcheggi pubblici (collocati in prevalenza lungo Via del Parlamento Europeo e per la residua parte su Via Pisana) con relativo verde di corredo, caratterizzato da adeguata dotazione di alberature di alto fusto;
- l'Area di Trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- la società proprietaria dei terreni ricompresi all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione ha presentato in data 4/1/2023, protocollo n. 495, con successive integrazioni, una proposta di Progetto Unitario;
- lo stesso sviluppa in modo completo, ai fini attuativi, l'intera Area di Trasformazione, prevedendo la realizzazione di un fabbricato a destinazione produttiva e di opere di urbanizzazione, entrambi corredati delle previste aree verdi;
- tale proposta è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica (seduta n. 121 in data 7/2/2023);
- 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;
- 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 l'informazione antimafia per il Soggetto Attuatore firmatario della presente convenzione;

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 nell'Area di Trasformazione TR 07b, 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 della presente convenzione prevede la realizzazione di:

- opere di interesse privato:

- una struttura industriale innovativa, specificatamente progettata per l'ideazione, lo sviluppo e la produzione di tecnologie avanzate per il mercato globale dell'audio professionale;
 - un vasto parco alberato, sistemato a partire dai temi geografici delle direzioni della centuriazione, della sistemazione agraria e dal tema compositivo dell'onda sonora che caratterizza l'edificio, modellando il terreno con lievi movimenti e sentieri sterrati;
- opere di interesse pubblico:
- un sistema di controviaie interno lungo Via del Parlamento Europeo, con parcheggi pubblici, marciapiedi, pista ciclabile e verde di corredo, per una superficie di circa mq;
 - spazi di sosta pubblici lungo via Pisana e verde pubblico, per una superficie di circa mq;

Le opere di urbanizzazione, sopra sommariamente descritte, dovranno essere realizzate in conformità al relativo progetto - di livello equiparabile all'esecutivo - elaborato a cura e spese del Soggetto Attuatore, assentito dal Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori Pubblici, contestualmente alle opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario, ed eseguite nel rispetto del termine di ultimazione di cui al successivo art. 12.

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

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

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

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i propri eventuali aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune, con successivo atto, le aree interne al perimetro dell'Area di Trasformazione interessate dalle opere di urbanizzazione, unitamente alle opere 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 per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle, risultano individuate come segue:

Confini:

Dati catastali:

Provenienza:

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

Le parti si danno reciprocamente atto dell'esistenza, su porzione dell'area rappresentata, a titolo indicativo, con campitura nella medesima planimetria allegata sotto la lettera "...” al presente atto, di un collettore superficiale di convogliamento delle acque meteoriche nella tubazione esistente sotto la Via Pisana fino al recapito nel Fosso Rigone. Con l'atto di acquisizione al patrimonio comunale delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, le parti si impegnano a formalizzare, a titolo gratuito, le eventuali servitù originate dalla realizzazione delle opere di regimazione idraulica previste nella progettazione di dettaglio, da realizzarsi anche ad integrazione e/o sostituzione del predetto collettore superficiale.

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.

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 livello equiparabile all'esecutivo - assentito dal Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori Pubblici.

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 le informazioni antimafia relative alle medesime imprese esecutrici.

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

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

Come detto al precedente art. 2, il Soggetto Attuatore effettuerà, a proprie spese, la progettazione - di livello equiparabile all'esecutivo - delle opere di urbanizzazione, che presenterà al Comune oltre a quella delle opere di interesse privato. Il Comune provvederà al rilascio del/i permesso/i di costruire relativo/i all'intervento una volta acquisito il nulla osta del Settore 5 Servizi Tecnici e Lavori Pubblici sul progetto delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione saranno autorizzate con autonomo titolo abilitativo, presupposto di quello relativo alle opere di interesse privato, cui le stesse risultano funzionalmente correlate e saranno poste in esecuzione negli stessi termini fissati nel titolo abilitativo medesimo.

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. A tale riguardo si specifica che la piccola porzione della particella catastale 1383, del Foglio 7, interessata da opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario, attualmente di proprietà del Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Comparto Plus, Attuatore della vicina Area di Riqualificazione RQ 07b - Via del Parlamento Europeo, potrà essere messa a disposizione della Società Bluesky Immobiliare S.r.l., per la realizzazione delle opere medesime, una volta che il Comune ne avrà acquisito la proprietà per cessione gratuita da parte del detto Fondo Investimenti, in adempimento di specifico impegno convenzionale dallo stesso assunto.

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.

I Soggetti Attuatori manlevano il Comune da danni a cose e persone che possano verificarsi in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione, poste a loro 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 - di livello equiparabile all'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 relativi agli interventi edilizi privati saranno determinati in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 380/2001, sarà determinato e corrisposto al Comune prima del rilascio del permesso di costruire, in applicazione dei criteri individuati con deliberazione C.C. n. 122 del 17/12/2020.

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.

[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 permesso di costruire]

Nel caso in cui la realizzazione di opere di interesse privato richieda interventi di demolizione di opere pubbliche esistenti, posti in essere dal Soggetto Attuatore, quali ad esempio sedi stradali,

parcheggi ecc., l'Attuatore medesimo sosterrà i costi delle demolizioni e del relativo ripristino senza che gli stessi possano essere portati a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Art. 7 - Impegni del Soggetto Attuatore

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

- a progettare, a livello equiparabile all'esecutivo, le opere di urbanizzazione interne al perimetro dell'Area di Trasformazione TR 07b;
- a realizzare, a scomputo/parziale scomputo *[inserire l'opzione corretta tenuto conto del costo presunto di realizzazione delle opere di urbanizzazione computato nel relativo progetto di dettaglio]* degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario;
- a farsi carico della manutenzione del collettore di convogliamento delle acque meteoriche nella tubazione esistente sotto la Via Pisana;
- 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 propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi (ivi compresi i lotti edificabili), le eventuali operazioni di bonifica ambientale;
- ad eseguire, a propria cura e spese, le indagini per l'individuazione di eventuali ordigni bellici sulle aree interessate da opere di scavo (sia per interventi di interesse pubblico che privato) e, ove necessario, le conseguenti operazioni di disattivazione;
- a far eseguire, a propria cura e spese, eventuali adempimenti in materia archeologica;
- ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari frazionamenti catastali per la cessione gratuita delle aree al Comune;
- a sostenere le spese dei rogiti relativi 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, fermo restando quanto specificato al precedente art. 4 in merito alla disponibilità da parte del Comune della piccola porzione della particella catastale 1383, del Foglio 7;

- a consentire gratuitamente, una volta acquisita al patrimonio comunale l'area a verde pubblico prospiciente la Via Pisana, l'accesso alla medesima da parte del Soggetto Attuatore per eventuali interventi di manutenzione del collettore di convogliamento delle acque meteoriche nella tubazione esistente sotto la Via Pisana, fatto salvo il ripristino, a sua cura e spese, delle opere pubbliche eventualmente danneggiate.

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 permesso di costruire. L'importo delle fideiussioni, relativo alle opere da eseguire, maggiorate dell'IVA nella misura di legge, verrà desunto dal progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione.

Il Comune potrà procedere, su istanza del Soggetto Attuatore, a svincoli parziali delle fideiussioni in corso d'opera, a seguito dell'esecuzione di lotti funzionali e funzionanti, previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori all'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo dei lavori garantiti 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, in sede di rilascio del permesso di costruire, 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 (comprehensive degli spazi a parcheggio pubblico) dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori. Il collaudo delle opere a verde avverrà al termine del periodo di assistenza, come disciplinato dal Regolamento Comunale per il Verde Urbano. La garanzia fideiussoria relativa all'attecchimento delle alberature potrà essere svincolata solo a seguito dell'esito positivo del collaudo delle alberature medesime.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto al progetto, il Soggetto Attuatore 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, 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.

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 – 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 all'eccezione di cui all'articolo 1957, commi 2 e 3, 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 Trasformazione, clausole pattizie mediante

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