

COMUNE DI SCANDICCI
PROVINCIA DI FIRENZE

PROGETTO UNITARIO
Area di Trasformazione Via Masaccio (TR 03a)

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.....(di seguito
denominato "Comune"), e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso,
ai sensi delle vigenti norme legislative e statutarie, in esecuzione della deliberazione del Consiglio
Comunale n.del.....

2) il Sig., nato ail giorno, domiciliato per la carica
presso la sede di cui appresso, il quale sottoscrive la presente convenzione
in qualità di

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

PREMESSO:

- che il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007, prevede l'area di trasformazione "TR03a – Via Masaccio", per la realizzazione di una struttura commerciale di quartiere e verde pubblico, il cui assetto insediativo dovrà essere definito mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o, in alternativa, intervento convenzionato di iniziativa pubblica soggetto a Progetto Unitario;
- che tale area di trasformazione interessa un'ampia zona inedificata interposta tra Via Masaccio e l'argine del torrente Vingone, in una posizione baricentrica tra le aree centrali del quartiere Vingone, le principali attrezzature pubbliche della zona e l'insediamento residenziale SOCET;
- che la 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'area "TR03a", contenuta nell'allegato "B" alle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico, precisa gli obiettivi che l'intervento dovrà perseguire, quali:
 - la realizzazione di una media struttura di vendita (supermercato di quartiere eventualmente abbinato ad esercizi di vicinato complementari) per una superficie massima di mq. 1.000 di S.u.l., e di nuova edificazione residenziale per massimo mq. 400 di S.u.l., oltre alla riqualificazione del fronte strada su Via Masaccio ed all'integrazione dei percorsi pedonali e ciclabili all'interno del quartiere di Vingone e nelle aree adiacenti;
 - la contestuale esecuzione, delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - spazi di verde pubblico attrezzato in misura non inferiore a mq. 24.000 (in adiacenza al torrente Vingone, direttamente collegato all'insediamento residenziale SOCET mediante una passerella pedonale);

- parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq 1.600;
 - aree per attrezzature di interesse collettivo in misura non inferiore a mq. 600;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n°67 d el 09.07.2008:
 - è stato approvato il Progetto Unitario;
 - è stato disposto di procedere alla vendita della porzione dell'area di trasformazione destinata alla realizzazione di opere di interesse privato (al netto della superficie di circa mq. 285 destinata a sede stradale pubblica);
 - sono stati formulati gli indirizzi per la predisposizione del bando di alienazione nonché dello schema di convenzione;
 - *[qualora non risulti già intervenuta la completa dismissione delle linee elettriche presenti in loco, inserire questo capoverso: che ad oggi l'area risulta ancora gravata da due servitù di linee elettriche:*
 - *una linea di 220kw (n. 265) che segna il confine dell'area di trasformazione lungo Via Masaccio;*
 - *un'altra linea ad alta tensione (n. 266) della stessa potenza che attraversa marginalmente l'area lungo il Torrente Vingone, inattiva e parzialmente dismessa;]*
 - che il Progetto Unitario presuppone la dismissione e la demolizione delle linee elettriche presenti in loco;
 - che la Commissione Urbanistica, esaminata nella seduta del 31 marzo 2008 la proposta di Progetto Unitario di cui trattasi, ha espresso parere favorevole;
 - che in data 01.07.2008, seduta n. 14, la Commissione del Paesaggio ha esaminato, in via preliminare, la proposta di Progetto Unitario e ne ha verificato la compatibilità paesaggistica, riservandosi di esprimersi successivamente sul progetto di dettaglio ai fini dell'autorizzazione paesaggistica;
 - che il valore onnicomprensivo presunto da attribuire alle aree di proprietà di terzi, ricomprese nel perimetro dell'area di trasformazione, da acquisire mediante procedimento espropriativo è quantificato in €
 - che il Progetto Unitario approvato prevede due soluzioni progettuali (ammesse come possibili esiti realizzativi), che si differenziano essenzialmente per la collocazione dei parcheggi di corredo alla struttura commerciale (interrati in un caso, fuori terra nell'altro);
 - che con deliberazione G.C. n.del è stato approvato lo schema della presente convenzione, sulla scorta degli indirizzi forniti dal Consiglio Comunale con la richiamata deliberazione C.C. n. 67 del 09.07.2008;
 - che con deliberazione G.C. n°... del ... è stato approvato lo schema del Bando di alienazione dell'area
 - che a seguito della pubblicazione del suddetto Bando, intervenuta in data, e della successiva procedura di aggiudicazione, l'area di cui trattasi è stata venduta a con atto in data
 - che l'acquirente dell'area ha optato per la soluzione progettuale di cui alla lettera ".....";

- che con deliberazioni G.C. n.del.....e G.C. n.del..... sono stati rispettivamente approvati il progetto preliminare e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;

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 ha per oggetto la realizzazione degli interventi previsti nel Progetto Unitario relativo all'area di trasformazione "TR 03a" Via Masaccio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 09.07.2008, nonché la regolamentazione dei reciproci rapporti, obblighi e diritti tra il Comune di Scandicci ed il Soggetto Attuatore.

Art. 2- Modalità di attuazione dell'intervento

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

Il progetto unitario dovrà trovare attuazione nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di linee elettriche e relative fasce di rispetto.

Le opere di interesse privato consistono sommariamente nella realizzazione di un complesso edilizio comprendente un insediamento commerciale, posto al piano terreno di superficie pari a mq, e nuova edificazione residenziale per mq..... [*inserire descrizione*];

Le opere di interesse pubblico consistono nella realizzazione di:

- spazi di verde pubblico pari a mq. 24.000 in adiacenza al torrente Vingone;
- riqualificazione del fronte strada di Via Masaccio fino all'incrocio con Via Giotto;
- percorsi ciclo-pedonali;
- completamento del percorso pedearginale sul lato est dell'area di trasformazione fino a Via Pacchi, in corrispondenza dell'ingresso alla scuola primaria XXV Aprile;
- parcheggio pubblico mq. 2.350 circa;
- aree per attrezzature di interesse collettivo di circa 600 mq.;
- passerella sul Torrente Vingone.

Il soggetto attuatore si impegna:

- a realizzare le opere di urbanizzazione sopra elencate, a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore di tali opere di urbanizzazione nel rispetto della procedura prevista dagli artt. 122, comma 8, e 57, comma 6, del D.Lgs. n° 163 del 12.04.06, così come in ultimo modificato con D.Lgs. n° 152 del 11.09.08;
- a produrre all'Amministrazione Comunale tutta la documentazione comprovante l'avvenuto espletamento della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere nel rispetto dei termini di legge (copia delle lettere di richiesta dei preventivi, copia delle offerte ricevute, determinazioni assunte in merito alla scelta dell'aggiudicatario). Qualora entro i 20 giorni successivi al ricevimento della detta documentazione il Comune non abbia effettuato rilievi a riguardo, il soggetto attuatore procederà all'aggiudicazione dei lavori.

L'importo delle opere di urbanizzazione medesime, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto definitivo approvato con deliberazione G.C. n..... del

ammonta ad Euro (.....) , 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 approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, non sarà beneficiario di alcun risarcimento.

Qualora invece si verifichi il caso contrario, il soggetto attuatore dovrà, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, provvedere ad un conguaglio monetario, ovvero provvedere all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Art. 3 - Opere di urbanizzazione. Progettazione. Modi e tempi di esecuzione.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in conformità alle vigenti norme per l'esecuzione delle opere pubbliche, basate sulle specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base dei prezzi risultanti dal procedimento di aggiudicazione dei lavori.

Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di interesse privato è subordinato all'intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore ha versato all'Amministrazione Comunale le spese dalla stessa sostenute per la progettazione preliminare e definitiva delle opere di urbanizzazione relative all'area di trasformazione, per un importo pari a €, come risulta da

Inoltre il Soggetto Attuatore assume l'onere della spesa relativa alla progettazione esecutiva delle opere medesime e produce, a garanzia di tale impegno, apposita fideiussionerilasciata daper un importo presunto di € In sede di rilascio del/i permesso/i di costruire per le opere di interesse privato il Soggetto Attuatore dovrà produrre attestazione del pagamento effettuato relativo alla somma sostenuta dall'Amministrazione Comunale per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione. In tale sede potrà pertanto essere svincolata la fideiussione relativa a tale impegno.

Il Comune si impegna a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree necessarie per la esecuzione delle opere di urbanizzazione tempestivamente e comunque entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione. L'acquisizione mediante esproprio delle aree interne al perimetro dell'area di trasformazione avverrà a cura del Comune con oneri a carico del Soggetto Attuatore. L'acquisizione mediante esproprio delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro dell'area di trasformazione avverrà a cura e spese del Comune.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei termini fissati nei relativi titoli abilitativi e comunque entro il termine di dieci anni dall'approvazione del Progetto Unitario.

L'efficacia della dichiarazione di agibilità/abitabilità delle opere di interesse privato previste dal Progetto Unitario è condizionata all'intervenuta ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione interne al perimetro dell'area di trasformazione.

E' comunque facoltà del Dirigente del Settore Opere Pubbliche, sentiti il Direttore dei Lavori ed il collaudatore e verificata l'effettiva esecuzione ed ultimazione di un quantitativo di opere di urbanizzazione adeguato a garantire piena funzionalità, salubrità e sicurezza dell'/degli edificio/i realizzato/i, di redigere verbale di consistenza di tali opere di urbanizzazione valido ai fini dell'efficacia della certificazione di agibilità/abitabilità dell'/degli edificio/i stesso/i. Tale possibilità, da praticarsi in via di eccezione, non dovrà comunque ridurre in modo significativo il livello di garanzia sulla completa e tempestiva esecuzione degli interventi di interesse pubblico.

Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso (L.R. 21.03.2000, n. 37 e D.G.R.T. n. 962 del 27.09.2004), al "*Regolamento Comunale per il miglioramento dell'illuminazione pubblica e privata*" (Delib. C.C. n°182/98) e del Disciplinare tecnico del Comune di Scandicci.

Il soggetto attuatore si impegna a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di trasferimento delle stesse all'Amministrazione.

La Direzione dei Lavori sarà affidata ad un professionista abilitato, il cui nominativo sarà comunicato all'Amministrazione prima dell'inizio dei lavori. L'onere è a carico del Soggetto Attuatore.

Il professionista incaricato dovrà svolgere il suo lavoro nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, la contabilizzazione e il collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al/i collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

Art. 4 - Opere a verde

Le opere a verde pubblico oggetto di realizzazione, come previste nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione approvato con deliberazione, consistono sommariamente in [*inserire descrizione*] .

Al fine di garantire il perfetto attecchimento e sviluppo delle specie arboree ed arbustive messe a dimora il Soggetto Attuatore dell'intervento si impegna a curare la manutenzione del verde pubblico realizzato fino all'esecuzione del relativo collaudo, a partire dalla data di ultimazione delle opere medesime (risultante da apposito verbale), e comunque fino alla presa in carico della manutenzione da parte del soggetto gestore della struttura commerciale, come meglio specificato al successivo art. 5.

Il verde realizzato dovrà essere collaudato nel periodo "Ottobre-Febbraio", successivo alla data di ultimazione dei lavori inerenti tutte le zone a verde pubblico. Il collaudo verrà eseguito da un Dottore agronomo, nominato dal Comune, con onere a carico della Società, il quale dovrà accertare la regolare esecuzione dell'impianto e l'ottimo stato vegetativo delle piante.

Nel caso il collaudo avesse esito negativo sarà assegnato su indicazione del citato agronomo un congruo termine di tempo, non superiore a 60 giorni, per attuare le necessarie modifiche e/o reimpiantare le essenze da sostituire. L'onere economico di tali modifiche farà carico alla Società.

Il soggetto attuatore, relativamente all'onorario professionale dovuto al Dottore agronomo, ha prodotto apposita fideiussione.....rilasciata da..... della somma di € (Euro), a garanzia del pagamento dello stesso.

Ove l'importo dell'onorario dovesse risultare superiore a quello stimato e già versato, il soggetto attuatore si impegna a versare con le modalità di cui sopra gli eventuali conguagli entro trenta giorni dalla richiesta del Comune.

In caso l'importo complessivo dovuto al Dottore agronomo fosse inferiore a quello versato, il soggetto attuatore potrà richiedere, successivamente all'approvazione del certificato di collaudo, la restituzione delle somme risultate eccedenti.

Le modalità di corresponsione della somma relativa all'onorario del collaudatore saranno indicate dal competente ufficio comunale, il quale potrà inoltre formulare ulteriori e più specifiche indicazioni, rispetto a quanto già disposto nel presente articolo.

Per la manutenzione del verde si rinvia a quanto previsto al successivo art. 5.

Art. 5 – Manutenzione opere di urbanizzazione

Il Soggetto/i gestore/i della struttura commerciale dovrà eseguire a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate all'interno dell'area di trasformazione – fatta eccezione per l'impianto di illuminazione pubblica – per un periodo di tre anni decorrenti dall'avvio dell'attività commerciale medesima.

Tale obbligo vale nei confronti del Soggetto Attuatore qualora questi gestisca direttamente l'attività commerciale. Nel caso in cui la proprietà e/o la gestione di tale struttura sia trasferita a soggetti terzi tale obbligo dovrà essere assunto da questi ed inserito nel relativo contratto di vendita e/o di gestione.

La manutenzione delle opere realizzate dovrà risultare di livello qualitativo analogo a quello di norma eseguito dal Comune.

Per quanto riguarda le opere a verde consisterà principalmente nell'innaffiatura e nello sfalcio ricorrente dell'erba in modo che non risulti di altezza superiore a 10 cm, nella potatura delle specie arboree presenti con trasporto dei residui in discarica e nel reimpianto delle specie deteriorate.

I competenti uffici comunali potranno inoltre formulare ulteriori e più specifiche indicazioni, rispetto a quanto già disposto nel presente articolo.

Alla scadenza del previsto periodo di tre anni le Parti potranno rideterminarsi riguardo all'onere relativo alla manutenzione del verde pubblico presente all'interno dell'area di trasformazione.

Art. 6 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

La realizzazione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro del Progetto Unitario è condizionata dalla contestuale realizzazione ed ultimazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, già elencate al precedente art. 2, nel rispetto delle 'disposizioni generali' e delle 'disposizioni particolari' di cui alla scheda TR03a dell'allegato B delle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico, del Progetto Unitario medesimo, dei permessi di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Il rilascio del/i permesso/i di costruire è/saranno subordinato/i all'intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione interne all'area di trasformazione e di quelle esterne, alla stessa collegate funzionalmente.

Il costo di costruzione afferente agli interventi edilizi privati sarà determinato in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire e sarà versato dal soggetto attuatore al momento del ritiro del permesso medesimo.

Gli interventi oggetto della presente convenzione, dovranno essere comunque realizzati entro cinque anni a far data dal rilascio dei relativi titoli abilitativi e comunque non oltre 10 anni decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario.

Art. 7 - Impegni del soggetto realizzatore

Il soggetto realizzatore con la stipula della presente convenzione si impegna:

- (a) a rimborsare i costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione;
- (b) ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione come specificato al precedente art. 2;
- (c) ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente art. 3;
- (d) ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per i collaudi delle opere di urbanizzazione, che saranno affidati direttamente dall'A.C.;
- (e) a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, come descritte al precedente art. 2, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
- (f) a corrispondere al Comune l'importo degli oneri necessari all'espropriazione delle aree interne all'area di trasformazione "TR 03a" individuate in colore nell'estratto particellare allegato sotto la lettera "....." (stimati, per l'intero, in €). L'ammontare definitivo degli oneri sarà determinato come per legge nel corso del procedimento di espropriazione ovvero, in caso di contestazione da parte dei proprietari, all'esito della conclusione della relativa controversia. Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune l'importo dell'indennità provvisoria di esproprio entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione, salvo l'obbligo di corrispondere l'eventuale conguaglio che dovesse derivare a causa della mancata accettazione di tale indennità provvisoria all'esito del procedimento amministrativo per la determinazione dell'indennità definitiva, ovvero dei giudizi proposti dai soggetti espropriandi per la determinazione della stessa indennità definitiva. Di detti giudizi il Comune dovrà dare

tempestiva notizia per iscritto al soggetto attuatore, onde consentire allo stesso l'intervento in giudizio.

- (g) a far eseguire a propria cura e spese, prima dell'inizio dei lavori, delle indagini per l'individuazione della presenza di eventuali ordigni bellici entro il perimetro dell'area di trasformazione, nonché, ove fosse necessario, le conseguenti operazioni di disattivazione;
- (h) ad effettuare a propria cura e spese tutti i necessari frazionamenti catastali;

Art. 8 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- (a) ad avviare tempestivamente le procedure di acquisizione espropriativa delle aree di proprietà di terzi interessate da opere di urbanizzazione, individuate nell'allegato Qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione del soggetto realizzatore le aree di cui trattasi in tempo utile, (ovvero entro 18 mesi dalla stipula della presente convenzione), non saranno imputabili in alcun modo allo stesso eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione insistenti su tali aree e ciò non produrrà effetti sull'efficacia della certificazione di agibilità/abitabilità degli immobili realizzati;
- (b) ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine, precisando che il rilascio del permesso di costruire per le opere di interesse privato sarà subordinato all'avvenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- (c) a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere in rapporto all'agibilità degli edifici.
- (d) a curare i contatti con la Società TERNA al fine di assicurare la concreta attuazione degli impegni dalla stessa assunti (mediante Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 28.02.2000 e successivi accordi) circa la dismissione delle linee elettriche n. 265 e n. 266, presenti nell'area di trasformazione di cui trattasi.

Art. 9 Regime giuridico dei suoli

Il soggetto attuatore si impegna a costituire, con successivo atto, a favore del Comune una servitù di uso pubblico, a titolo gratuito ed a tempo indeterminato, del tratto di viabilità di accesso al parco insistente su area di sua proprietà, catastalmente individuata dalla/e particella/e [o porzione di particella/e] n.foglio di mappa, della superficie catastale di mq. circa, campita in colorenell'elaborato allegatoalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore, o suo eventuale avente causa, dovrà costituire a sue spese le detta servitù di uso pubblico non appena realizzato l'intervento, e comunque prima dell'entrata in esercizio dell'attività commerciale.

[Ulteriori specifiche da inserire nel presente articolo qualora il Soggetto Attuatore opti per una soluzione progettuale che comporti la realizzazione – su aree di proprietà comunale – di una galleria o di una pensilina aerea che definisca e omogeneizzi il margine stradale lungo Via Masaccio:

Il Comune di Scandicci costituisce, a titolo oneroso ed a tempo indeterminato, il diritto di superficie a favore del soggetto attuatore su area di proprietà comunale, catastalmente individuata dalla particellafoglio di mappa, della superficie catastale di mq.,

campita in colore nell'elaborato allegatoalla presente convenzione, al fine di realizzare una galleria lungo Via Masaccio.

Il soggetto Attuatore ha versato l'importo di €,come risulta da....., a titolo di corrispettivo per la costituzione del detto diritto di superficie.

Il Soggetto Attuatore, o suoi aventi causa, si impegna inoltre a costituire con successivo atto a favore del Comune una servitù di uso pubblico, gratuita e a tempo indeterminato, atta a consentire il passaggio dalla suddetta galleria per accedere alla viabilità di ingresso al parco pubblico. L'ambito da assoggettare a tale servitù risulta catastalmente individuato in porzione della particella foglio di mappa, della superficie catastale di mq., campita in colore nell'elaborato allegatoalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore potrà trasferire a terzi la proprietà delle costruzioni che andrà a realizzare sul terreno oggetto del diritto di superficie o costituire sullo stesso diritti reali o personali a favore di terzi. I suoi aventi causa saranno tuttavia tenuti al rispetto degli obblighi nascenti dal presente atto.

Oppure:

Il Comune di Scandicci si impegna a costituire con successivo atto, a titolo oneroso ed a tempo indeterminato, una servitù aerea a favore del soggetto attuatore su area di proprietà comunale, catastalmente individuata dalla/e particella/e (o porzione di particella/e)foglio di mappa, della superficie catastale di mq., campita in colore nell'elaborato allegatoalla presente convenzione, al fine di realizzare una pensilina su aree di proprietà comunale lungo Via Masaccio.

La costituzione di tale servitù avverrà a spese del Soggetto Attuatore o dei suoi eventuali aventi causa].

Art. 10 – Cantierizzazione

Il soggetto attuatore dovrà produrre, prima dell'inizio dei lavori, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla 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 di 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 ai ricettori individuati come sensibili. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.

In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (art. 12 L.R. n. 89/98, con le modalità ed i contenuti indicati nella D.G.R. n. 788/1999, Piano Comunale di Classificazione Acustica, approvato con deliberazione C.C. n° 47 del 22.03.2005, e relativo Regolamento di attuazione, approvato con deliberazione C.C. n°93 del 12.07.2005) e di inquinamento atmosferico (D. Lgs. 152/06).

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. 11 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione interne all'area di trasformazione e di quelle esterne, alla stessa collegate funzionalmente, come previste nel progetto definitivo approvato con la citata deliberazione G.C. n° ... del, il soggetto attuatore ha prodotto fideiussione [.....] a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, rilasciata da, per un importo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire in regime di convenzione, maggiorato dell'IVA nelle misure di legge, risultante dal detto progetto definitivo.

Il Comune potrà procedere, su istanza del soggetto attuatore, allo svincolo parziale della fideiussione 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.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre della fideiussione di cui trattasi, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

Entro sessanta giorni dall'approvazione del certificato di collaudo, dovranno essere restituite da parte dell'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore tutte le fidejussioni consegnate all'Amministrazione stessa a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti del soggetto realizzatore nei confronti del Comune.

Il soggetto attuatore si impegna a versare nelle casse comunali la somma presunta necessaria per l'acquisizione delle aree di proprietà privata incluse nel perimetro della TR03a entro 60 gg dalla stipula della presente convenzione. A garanzia di tale obbligo il soggetto attuatore ha prodotto apposita fideiussione, ai sensi dell'art. 75, comma 3, del D. Lgs. n. 163/2006.....rilasciata da.....dell'importo di €.....corrispondente al valore presunto dell'indennità di esproprio, comprensiva delle somme che verranno corrisposte dal Comune anche a seguito di contenzioso. La stessa sarà totalmente svincolata all'atto dell'integrale pagamento o del deposito presso la Cassa DD.PP. delle indennità quali determinate in via definitiva in sede amministrativa;

Art. 12 - Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C.

Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione, riguardanti modifiche di dettaglio, nonché le eventuali varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza degli organismi tecnici dell'A.C..

Negli altri casi, l'autorizzazione alla variante verrà data con provvedimento deliberativo del competente organo comunale.

Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la presente convenzione. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate, con apposito atto da parte del Consiglio Comunale, le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione.

Modifiche agli elementi prescrittivi ed ai contenuti sostanziali del Progetto Unitario, potranno essere apportate solo previa approvazione di un'apposita variante al medesimo.

Art. 13 - Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione e gli altri interventi obbligatori posti a carico dei realizzatori saranno sottoposti a collaudo da parte di collaudatore/i incaricato/i dal Comune, con onorario/i a carico del Soggetto/i Attuatore/i da determinarsi in analogia a quanto previsto per il settore delle opere pubbliche.

A garanzia dell'onorario professionale dovuto al/i collaudatore/i, il soggetto attuatore ha prodotto apposita fideiussione.....emessa dall'.....dell'importo di €.....

Il definitivo importo dell'onorario sarà calcolato una volta completate le opere.

Ove l'importo dell'onorario dovesse risultare superiore a quello stimato e già versato, il soggetto attuatore si impegna a versare con le modalità di cui sopra gli eventuali conguagli entro trenta giorni dalla richiesta del Comune.

In caso di importo complessivo dovuto al/ai collaudatore/i inferiore a quello versato, il soggetto attuatore potrà richiedere, successivamente all'approvazione del certificato di collaudo, la restituzione delle somme risultate eccedenti.

Saranno altresì posti a carico del soggetto attuatore gli oneri di cui all'art. 9, comma 5, del *"Regolamento per la distribuzione del fondo per la progettazione di opere e lavori pubblici e per la redazione di atti di pianificazione urbanistica"*, approvato con deliberazione G. C. n. 295 del 31.07.2001, così come modificato con deliberazione G.C. n. 233 del 23.12.2008, calcolati, secondo le aliquote indicate dal citato regolamento, sull'importo complessivo delle opere di urbanizzazione. L'importo relativo sarà corrisposto mediante pagamento presso la Tesoreria Comunale entro 15 giorni dalla richiesta scritta dell'Amministrazione.

I compiti del/i collaudatore/i nominato/i dal Comune consistono in:

- 1) verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori;
- 2) verifiche in corso d'opera e collaudo strutturale della passerella pedonale sul torrente Vingone;
- 3) verifiche in corso d'opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettromeccaniche.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche. Il collaudo tecnico-amministrativo e delle apparecchiature elettriche ed elettromeccaniche dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, i realizzatori delle opere saranno tenuti ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal/i collaudatore/i.

Trascorso il termine prescritto dal/i collaudatore/i senza che il soggetto realizzatore delle opere abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi – se del caso – della fideiussione prestata.

Entro tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo le opere realizzate saranno trasferite con apposito atto all'Amministrazione Comunale.

L'esito del collaudo darà luogo alla determinazione del valore ultimo delle opere realizzate.

L'A.C. si riserva la facoltà di procedere all'emissione ed approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune di Scandicci, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.

Con il definitivo passaggio di proprietà, da effettuarsi entro tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, viene trasferita al Comune ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere 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.).

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate si rimanda a quanto previsto al precedente art. 5.

Art. 14 - Penalità per usi difformi

Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa ad utilizzare le strutture realizzate secondo la specifica destinazione prevista nel/i relativo/i permesso/i di costruire, impegnandosi altresì a non modificarne la destinazione d'uso e la modalità di utilizzazione.

Nel caso la struttura venga abusivamente adibita ad usi difformi da quanto previsto dal/i relativo/i permesso/i di costruire sarà applicata a carico del soggetto attuatore una penale convenzionalmente commisurata agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti per nuove costruzioni di insediamenti commerciali calcolata in ragione della superficie delle parti della struttura utilizzate in modo difforme da quanto stabilito dal permesso di costruire. Il pagamento di tale penale, peraltro, non costituirà in alcun modo sanatoria o legittimazione della destinazione d'uso posta in essere in maniera difforme da quanto previsto dalla presente convenzione. Tale penale sarà applicata anche in caso di recidiva.

Art. 15 – Controversie

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice amministrativo.

Art. 16 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità fino al 09.07.2018, fermi restando gli impegni assunti dalle parti al precedente art. 6 circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Art. 17 - Assunzione e trasferimento degli obblighi

Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i firmatari, e saranno integralmente trasferiti a qualsiasi altro soggetto mandatario o acquirente che a loro si sostituisca o loro succeda. Il realizzatore, o suo avente causa, si impegna pertanto ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di aree edificabili a seguito dell'attuazione del Progetto Unitario, specifiche clausole mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assume nei confronti della Pubblica Amministrazione tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Pubblica Amministrazione stessa copia delle relative note di trascrizione.

Art. 18 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico al soggetto proponente, che se le assume.
Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n°131.