

COMUNE DI SCANDICCI  
PROVINCIA DI FIRENZE

Progetto Unitario 'TR 04a\*' / Unità d'Intervento 2  
"Nuovo centro della città - Zona n° 1 del Programma Direttore"

Schema di convenzione

Repubblica Italiana

L'anno..... e questo giorno.....del mese di .....in Scandicci  
Dinanzi a me.....senza l'assistenza dei testimoni per avervi i  
comparenti espressamente e concordemente rinunciato col mio consenso, sono personalmente  
comparsi:

1) il Sig..... nato a..... il....., domiciliato per le  
funzioni svolte in Scandicci presso la sede Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente  
atto non in proprio, ma nella sua qualità di ....., in nome  
e per conto del Comune di Scandicci, codice fiscale....., e quindi in  
rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso, ai sensi delle vigenti norme  
legislative e statutarie, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n.  
.....del.....

2) il Sig. ...., nato a .....il giorno ....., domiciliato per la carica  
presso la sede ..... di cui appresso, il quale sottoscrive la presente convenzione  
in qualità di legale rappresentante della Società Bellanti S.p.A., ..... codice fiscale .....  
partita IVA .....

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

- il vigente Regolamento Urbanistico prevede l'Area di Trasformazione 'TR 04a\*' "Nuovo centro della città", suddivisa in n° 2 Unità di Intervento, corrispondente alla zona n° 1 del Programma Direttore per la realizzazione del nuovo Centro Civico della Città, elaborato dall'Arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003;
- l'Unità di Intervento n° 1, di recente realizzazione, comprende la piazza civica, la stazione della Tranvia, tre edifici (per una Sul complessiva di circa 13.900 mq di funzioni private e 1750 mq di funzioni pubbliche) e un parcheggio lungo viale Aldo Moro;
- l'Unità di intervento n° 2, finalizzata al completamento della nuova piazza civica e alla risistemazione dell'area antistante l'ingresso del Palazzo Comunale (lato sud), prevede la realizzazione di un edificio destinato ad ospitare attività commerciali (max mq 1.969 Sul) e direzionali, terziarie o funzioni private di servizio in genere (max mq 2.610 Sul), oltre alla possibilità di realizzare autorimesse pertinenziali private nel sottosuolo degli spazi destinati in superficie ad uso pubblico (aree pedonali, parcheggi, ecc);
- la scheda normativa e di indirizzo progettuale, contenuta nell'Allegato B alle 'Norme per l'Attuazione' del Regolamento Urbanistico, relativa all'Area "TR 04a\*" prevede, quale finalità dell'Unità di Intervento n° 2, il completamento della nuova piazza civica e la risistemazione dell'area antistante l'ingresso del Palazzo Comunale (lato sud);
- la medesima scheda prevede inoltre:

- che la configurazione di dettaglio dell'Area di Trasformazione sia definita da un Progetto Unitario (Progetto-guida) o, in alternativa, da due Progetti Unitari (Progetti-guida) tra loro coordinati;
  - che ai fini dell'elaborazione del Progetto-guida relativo all'Unità di Intervento n° 2 possano essere istituite forme di collaborazione tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti privati aventi titolo, e che in tal caso sono comunque integralmente a carico dei soggetti privati gli oneri relativi alle eventuali collaborazioni professionali necessarie per contribuire alla progettazione dello strumento attuativo;
- le aree ricomprese entro il perimetro dell'Unità di Intervento n° 2 sono parte di proprietà del Comune e parte di proprietà della società Bellanti S.p.A;
  - il Progetto Unitario, acquisiti i necessari pareri e nulla osta, è stato approvato con deliberazione C.C. n° .... del ....., con la quale è stato anche approvato lo schema della presente convenzione;
  - con deliberazioni G.C. nn. .... in data ..... sono stati rispettivamente approvati i progetti ..... 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 04a\*" / Unità d'Intervento 2 "Nuovo centro della città - Zona n° 1 del Programma Direttore" nonché la regolamentazione del relativo regime giuridico dei suoli e dei rapporti 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.

Le opere di interesse privato consistono sommariamente nella realizzazione di un complesso edilizio comprendente un insediamento commerciale, posto al piano terreno, mezzanino e primo piano, per una S.u.I. massima di mq 1.969, e la realizzazione di superficie destinata ad ospitare funzioni direzionali, terziarie o private di servizio in genere, collocate ai piani superiori per una S.u.I. massima di mq. 2.610, oltre a parcheggio interrato;

Le opere di interesse pubblico oggetto di realizzazione, come individuate nell'elaborato '.....', che rappresenta le diverse zone di intervento, allegato al presente atto sotto la lettera "...", consistono in:

- risistemazione del parcheggio a raso antistante il Palazzo Comunale (zone nn. 4 e 5) e del tratto di strada che costeggia sul retro l'edificio in progetto (zona 8);
- ridefinizione di tutte le aree pedonali, in particolare di quelle lungo l'asse di Via Pantin, per ottenere una maggiore integrazione con gli spazi della nuova piazza, con l'ingresso al Palazzo Comunale (zone nn. 9,10,11,12);
- riqualificazione dei locali tecnici del Palazzo Comunale, posti al piano terreno, in prossimità dell'ingresso al Palazzo, attualmente adibiti a cabina ENEL (zona n. 14);
- realizzazione di un'area a verde posta tra il parcheggio pubblico e l'edificio residenziale (ex Amaltea) con funzione di vasca di compensazione idraulica per i volumi sottratti all'esondazione

- dalle nuove opere pubbliche (zona n. 6);
- spostamento delle reti dei sottoservizi, presenti nell'area oggetto di intervento, da ricollocare in posizione compatibile con la proposta progettuale;

Il Soggetto Attuatore assume l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate ad eccezione di quelle previste in prossimità dell'ingresso del Palazzo Comunale, comprese nelle aree contraddistinte con i nn. 9 e 10 nell'elaborato '.....', allegato al presente atto sotto la lettera "...". L'esecuzione di queste ultime è posta a carico dell'Amministrazione Comunale.

L'importo delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente al Progetto Unitario, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto ..... approvato con deliberazione G.C. n. .... del ....., ammonta ad Euro ..... (.....), oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di legge.

La quota parte di opere poste a carico del Soggetto Attuatore ammonta a presunti € ..... oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di legge.

Bellanti S.p.A. si impegna per sé e per i propri eventuali aventi causa ad osservare il disposto dell'art. 3 della L. n. 136 del 13.08.2010 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione.

### **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.

Il Soggetto Attuatore si impegna a curare la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario non demandate a fasi successive di attuazione.

Il rilascio del titolo abilitativo per le opere di interesse privato è subordinato all'intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Queste saranno eseguite contestualmente alle opere private, 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 poste a carico del Soggetto Attuatore.

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'edificio realizzato, di redigere verbale di consistenza di tali opere valido ai fini dell'efficacia della certificazione di agibilità/abitabilità dell'edificio stesso. 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, nonché ad adempiere agli specifici obblighi previsti al riguardo ai successivi articoli 4 e 6.

La Direzione dei Lavori sarà affidata ad un professionista abilitato, il cui nominativo sarà comunicato all'Amministrazione Comunale 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 ai collaudatori la documentazione tecnica di rito relativa alle opere medesime.

#### **Art. 4 - Opere a verde. Esecuzione e garanzia attecchimento materiale vegetale.**

Le opere a verde pubblico assunte in esecuzione dal Soggetto Attuatore sono dettagliate nel detto progetto approvato con deliberazione G.C. n.° ... del .....

Ad ulteriore precisazione, con riferimento alla lista di fornitura delle piante si specifica che:

- l'altezza delle piante dovrà essere misurata dal livello del terreno;
- la circonferenza delle piante dovrà essere misurata ad altezza di cm. 130 dal livello del terreno;
- le piante da frutto eventualmente impiantate non dovranno essere fruttifere ma da fiore.

Il Soggetto Attuatore si impegna a produrre, prima del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di interesse privato, una garanzia di attecchimento del 100% per tutto il materiale vegetale e di relativa manutenzione per un periodo di 24 mesi dal momento della piantagione e comunque fino alla fine della seconda estate dalla prima ripresa vegetativa. Tale garanzia è ricompresa all'interno della fideiussione relativa all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione.

Lo svincolo della garanzia è subordinato all'esito positivo del collaudo del materiale vegetale.

Al termine del periodo di assistenza un collaudatore, Dottore Agronomo Forestale, scelto e incaricato dall'Amministrazione Comunale, stilerà opportuna relazione di corretta fornitura, regolare esecuzione dell'impianto e di ottimo stato vegetativo delle piante.

Qualora, a parere del collaudatore, non ricorrano le condizioni sopra indicate, l'onere di eventuali interventi e/o reimpianti disposti dal medesimo collaudatore, graverà sul Soggetto Attuatore. In tal caso l'assistenza delle piante interessate nonché il previsto periodo di garanzia per l'attecchimento e la manutenzione decorrerà dalla data di nuovo impianto.

In caso di reimpianti il Soggetto Esecutore dovrà dare tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale e riportare su apposita planimetria, fornita dall'Amministrazione stessa, la localizzazione, la data di impianto ed il tipo delle essenze impiantate;

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare, prima del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di interesse privato, l'importo di € ....., stimato necessario per il pagamento dell'onorario professionale dovuto al Dottore Agronomo.

Ove l'importo dell'onorario effettivo dovesse risultare a consuntivo superiore a quello stimato e già versato, il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare l'eventuale conguaglio entro trenta giorni dalla richiesta del Comune.

Nel caso in cui l'importo complessivo dovuto al Dottore Agronomo fosse inferiore a quello versato, il Soggetto Attuatore potrà richiedere la restituzione delle somme risultate eccedenti, una volta intervenuta l'approvazione espressa o tacita del collaudo.

#### **Art. 5 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati.**

La realizzazione degli interventi di interesse privato previsti dal Progetto Unitario è condizionata dalla contestuale realizzazione ed ultimazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico,

assunte in esecuzione dal Soggetto Attuatore, nel rispetto delle 'disposizioni generali' e delle 'disposizioni particolari' di cui alla scheda normativa e di indirizzo progettuale TR 04a\* dell'allegato B delle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico, del Progetto Unitario medesimo, del permesso di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in esso contenute.

Il rilascio del permesso di costruire è altresì subordinato:

- all'intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione interne all'Area di trasformazione e di quelle esterne, alla stessa collegate funzionalmente;
- agli adempimenti previsti nella scheda normativa e di indirizzo progettuale TR 04a\* in ordine all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "Carta della pericolosità idraulica", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale.

Gli interventi oggetto della presente convenzione dovranno essere comunque realizzati entro 10 anni decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario.

Il costo di costruzione relativo agli interventi edilizi privati sarà determinato in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 6 - Manutenzione**

Con riferimento al parcheggio privato interrato, sottostante l'area a parcheggio pubblico, che il Soggetto Attuatore realizzerà in regime di diritto di superficie, le parti convengono che la manutenzione degli elementi strutturali in cemento armato costituenti il solaio di copertura delle opere in sottosuolo e comunque di tutti i manufatti sottostanti la guaina di impermeabilizzazione posta sull'estradosso del predetto solaio, nonché della guaina medesima e di tutte le opere in soprasuolo di pertinenza e/o a servizio del sottosuolo, resterà a carico dei concessionari e/o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo.

Ogni qualvolta sia necessario effettuare lavori di manutenzione di quanto rimarrà a carico dei concessionari e/o loro aventi causa, il Comune permetterà l'occupazione temporanea dell'area in soprasuolo, salvo l'obbligo di rimessa in pristino al termine degli stessi. Qualora l'occupazione dell'area in superficie si renda necessaria per interventi di manutenzione di opere di esclusiva proprietà superficiale del concessionario (parcheggio interrato e correlate opere in superficie quali a titolo esemplificativo rampe di accesso e griglie di aerazione) lo stesso sarà tenuto al pagamento del canone per l'occupazione temporanea di suolo pubblico.

Il Soggetto Attuatore curerà inoltre:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria della quota parte di propria spettanza del locale tecnico di proprietà comunale che ospiterà gli apparecchi installati da ENEL S.p.A. per la produzione di energia a servizio dell'intervento oggetto del Progetto Unitario, fatta eccezione delle opere non direttamente pertinenti il locale medesimo;
- il cavo di alimentazione tensione dal locale cabina elettrica fino al parcheggio interrato;
- la manutenzione delle opere oggetto di costituzione dell'uso pubblico, come disciplinato al successivo art. 7;

#### **Art. 7 - Regime giuridico dei suoli**

In primo luogo il Comune di Scandicci si impegna a costituire, con successivo atto, il diritto di superficie a favore del Soggetto Attuatore su area di proprietà comunale, catastalmente individuata

dalla/e particella/e .....foglio di mappa ....., della superficie catastale di mq. ...., campita/e in colore ..... nell'elaborato allegato ..... alla presente convenzione, al fine di realizzare un parcheggio privato interrato pertinenziale (sosta stanziale ex L. 122/1989 ) e le correlate opere in superficie (rampe di accesso, griglie di aerazione, ecc.). Non sono consentite modifiche della destinazione d'uso dell'opera in assenza di specifica preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Il diritto di superficie verrà concesso a titolo oneroso, per un periodo di 50 anni decorrenti dalla stipula dell'atto costitutivo. Tale atto prevedrà altresì l'impegno del Comune a concedere, su richiesta del concessionario, una proroga del detto diritto fino ad un massimo di ulteriori 40 anni.

Il canone del diritto di superficie viene stabilito in € 15.000 annui, oltre IVA nelle misure di legge, se dovuta, da rivalutarsi annualmente in applicazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) . L'onere economico relativo al canone dovuto, in soluzione anticipata, per i primi 25 anni di diritto di superficie, pari a € 285.000, oltre IVA nelle misure di legge, se dovuta - stimato all'attualità con rivalutazione al suddetto indice ISTAT e attualizzazione al tasso di rendimento medio dei titoli di Stato a medio/lungo termine (BPT) - viene assolto con le modalità stabilite al successivo art. 8.

Il canone relativo ai successivi 25 anni potrà essere pagato in unica soluzione anticipata o annualmente. In caso di pagamento complessivo anticipato l'importo sarà determinato in analogia ai criteri sopra detti. Ove il concessionario opti per il pagamento annuale, l'importo dovuto - da determinarsi con riferimento al canone del diritto di superficie annuale sopra determinato, aggiornato in applicazione dell'indice di rivalutazione (oggi ISTAT – FOI o comunque quello al quel momento vigente) - sarà corrisposto in via anticipata, entro il termine decorrente dal giorno successivo a quello di scadenza del canone già pagato. Il concessionario dovrà produrre, al momento in cui eserciterà l'opzione di pagamento annuale, idonea forma di garanzia fideiussoria relativa all'importo corrispondente al canone dovuto per i successivi 25 anni. Tale garanzia dovrà essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale. La stessa sarà svincolata una volta esaurito il debito.

Ove tale garanzia non sia prodotta l'Amministrazione avrà facoltà di revocare il diritto di superficie concesso.

In caso di proroga del termine di concessione del diritto di superficie oltre il cinquantesimo anno, l'importo del canone sarà determinato con riferimento a quello corrispondente all'importo previsto per il cinquantesimo anno, aggiornato in applicazione dell'indice di rivalutazione (oggi ISTAT – FOI o comunque quello al quel momento vigente). Le relative modalità di pagamento, in soluzione anticipata o annuale, e le relative forme di garanzia, saranno stabilite fra le parti nell'atto di proroga.

Nel caso in cui il concessionario non provveda nei termini a corrispondere gli importi dovuti a titolo di canone, l'Amministrazione Comunale, dopo aver messo in mora il concessionario medesimo e trascorso un anno dalla scadenza convenuta per il pagamento, avrà facoltà di revocare il diritto di superficie.

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.

Alla scadenza del termine di concessione del diritto di superficie il Comune acquisirà la proprietà delle opere realizzate sull'area interessata, ai sensi dell'art. 953 del Codice Civile, senza corrispondere alcun indennizzo al Soggetto Attuatore o ai suoi eventuali aventi causa. Considerato che la porzione di parcheggio interrato detenuta in proprietà piena dal Soggetto Attuatore, contigua alla porzione in proprietà superficaria, si avvale di quest'ultima ai fini dell'accesso, il Comune, una volta acquisita la porzione concessa in diritto di superficie, si impegna a garantire per sé e per i propri eventuali aventi causa, il transito in entrata e in uscita dei mezzi e dei pedoni che abbiano necessità di accedere alla porzione di parcheggio interrato di proprietà esclusiva del Soggetto Attuatore, o di suoi eventuali aventi causa.

Eventuali opere che costituissero separazione fisica fra le due menzionate porzioni di parcheggio

interrato dovranno essere eseguite nel pieno rispetto delle normative vigenti, con particolare riferimento agli aspetti connessi alla sicurezza della struttura.

In secondo luogo il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree di sua proprietà, catastalmente individuate dalla/e particella/e [o porzione di particella/e] n. ....foglio di mappa ....., della superficie catastale di mq. .... circa, oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione, come individuate nell'elaborato "....." allegato sotto la lettera "... al presente atto, unitamente alle opere sulle stesse realizzate, entro tre mesi dall'approvazione del collaudo delle stesse.

In terzo luogo il Soggetto Attuatore si impegna a costituire a sue spese, con successivo atto, una servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito ed a tempo indeterminato, sulle aree pedonali ..... insistenti su terreni di sua proprietà, catastalmente individuate dalla/e particella/e [o porzione di particella/e] n. ....foglio di mappa ....., della superficie catastale di mq. .... circa, campita in colore .....nell'elaborato allegato .....alla presente convenzione sotto la lettera "...".

Il Soggetto Attuatore, o suo eventuale avente causa, dovrà costituire la detta servitù di uso pubblico contestualmente all'atto di cessione delle aree di sua proprietà interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione. Una volta compiutamente realizzate e collaudate le aree pedonali di cui trattasi, la Società Bellanti S.pa, o suo eventuale avente causa, si impegna, nelle more della formale costituzione della detta servitù, a consentire l'effettivo uso pubblico delle aree medesime, che dovranno risultare libere da impedimenti alla libera circolazione.

L'atto di costituzione della servitù di uso pubblico dovrà altresì prevedere:

- che ogni eventuale modifica, anche parziale, della destinazione delle opere adibite ad uso pubblico, potrà essere consentita solo previa autorizzazione del Comune e, ove necessario, stipula tra le parti di un nuovo atto convenzionale;
- che la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere è posta carico del Soggetto Attuatore o dei suoi eventuali aventi causa.

In quarto luogo il Comune di Scandicci si impegna a costituire, con successivo atto, servitù di uso privato, a favore del Soggetto Attuatore, per la collocazione di cavo tensione, dal locale cabina fino al parcheggio interrato, sulle aree pedonali ..... insistenti su terreni di proprietà comunale, e catastalmente individuate da porzione della/e particella/e n. ....foglio di mappa ....., della superficie catastale di mq. .... circa, campita in colore .....nell'elaborato allegato .....alla presente convenzione sotto la lettera "...". La servitù sarà costituita, a spese del beneficiario, a titolo oneroso e a tempo indeterminato. Il relativo canone è fissato in € 500, oltre IVA . Le modalità di assolvimento di detto onere economico sono stabilite al successivo art. 8.

La servitù sarà costituita contestualmente all'atto di cessione al Comune delle aree di proprietà del Soggetto Attuatore interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione. Nelle more della formale costituzione il Comune si impegna a consentire la collocazione su proprie aree del detto cavo tensione.

#### **Art. 8 - Contributo di costruzione. Assolvimento. Prestazioni del Soggetto Attuatore a compensazione di pagamenti dallo stesso dovuti a diverso titolo.**

Il contributo di costruzione per il rilascio del titolo abilitativo si compone di:

- oneri di urbanizzazione primaria (importo stimato pari a € .....);
- oneri di urbanizzazione secondaria (importo stimato pari a € .....);
- costo di costruzione (importo stimato pari a € .....).

L'effettiva entità del contributo di costruzione sarà determinata in sede di rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di interesse privato.

Le opere di interesse pubblico previste nell'ambito del Progetto Unitario, sono essenzialmente riconducibili ad opere di urbanizzazione primaria. Le parti convengono che il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria si intende assolto mediante esecuzione di dette opere.

Considerato che il costo stimato di tali opere supera di gran lunga l'importo scomputabile a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e che sussiste un rilevante interesse pubblico alla contestuale compiuta attuazione del Progetto Unitario, si pattuisce di compensare - mediante esecuzione di opere - quanto dovuto al Comune da parte del Soggetto Attuatore per:

- oneri di urbanizzazione secondaria;
- costo di costruzione;
- canone relativo ai primi 25 anni di concessione del diritto di superficie a favore del Soggetto Attuatore per realizzare e mantenere la proprietà superficiale del parcheggio privato interrato (per un importo totale di € 285.000, oltre IVA se dovuta);
- canone relativo alla servitù privata da costituirsi a favore del Soggetto Attuatore su area di proprietà comunale, come meglio precisata al precedente art. 7, per la collocazione di cavo tensione (per un importo pari a € 500, oltre IVA se dovuta);
- contributo relativo alla collocazione da parte di ENEL S.p.A. degli apparecchi per la fornitura di energia all'edificio privato in progetto nel locale tecnico di proprietà comunale, posto al piano terreno in prossimità dell'ingresso del Palazzo, per un importo pari a € 5.000, oltre IVA se dovuta;

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente al Progetto Unitario è al momento quantificato - come detto al precedente art. 2 - in € ..... (.....) oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di legge.

L'importo delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione dal Soggetto Attuatore, in assolvimento degli impegni sopra specificati, ammonta ad un importo presunto di € ....., oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di legge.

Il Comune si farà carico delle spese di realizzazione delle ulteriori opere non assegnate in esecuzione al Soggetto Attuatore.

Ai fini dell'individuazione del/i Soggetto/i Esecutore/i delle le opere di urbanizzazione poste a carico del Soggetto Attuatore quest'ultimo assume il ruolo di stazione appaltante nel rispetto delle procedure previste a tal fine dall'ordinamento vigente.

Bellanti S.p.A. si impegna pertanto 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. Qualora entro i 20 giorni successivi al ricevimento della detta documentazione l'Amministrazione Comunale non abbia effettuato rilievi al riguardo, il Soggetto Attuatore procederà all'aggiudicazione dei lavori.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione dal Soggetto Attuatore avverrà in sede di contabilità definitiva - a seguito di certificato di collaudo approvato espressamente o tacitamente - sulla base dei prezzi risultanti dal procedimento di aggiudicazione dei lavori.

Nel caso le opere assunte in esecuzione dal Soggetto Attuatore totalizzassero un importo inferiore rispetto alla somma complessiva dallo stesso dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di costo di costruzione, di canone per il diritto di superficie, di canone per la servitù privata su area di proprietà comunale per la collocazione del cavo tensione e di contributo per l'uso concesso ad ENEL S.p.A. del locale tecnico di proprietà comunale per l'installazione degli apparecchi per la fornitura di energia elettrica, lo stesso dovrà provvedere al relativo conguaglio monetario, oppure all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione, fino alla concorrenza di quanto dovuto.

Il Soggetto Attuatore è altresì consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione dallo stesso assunte in esecuzione con il presente atto, risultante dalla contabilità definitiva, fosse superiore all'importo di quanto complessivamente dovuto in forza di quanto stabilito nel presente atto, non sarà beneficiario di alcun risarcimento.

### **Art. 9 - Impegni del soggetto Attuatore**

Il Soggetto Attuatore con la stipula della presente convenzione si impegna:

- a provvedere alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Progetto Unitario come individuate nell'elaborato "....." allegato al presente atto sotto la lettera "...";
- a realizzare le opere di urbanizzazione individuate con campitura ..... nel medesimo elaborato ".....", a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria oltre che a compensazione delle somme dovute a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, costo di costruzione, canone relativo al diritto di superficie sull'area oggetto di realizzazione del parcheggio privato interrato e di contributo per l'uso concesso ad ENEL S.p.A. del locale tecnico di proprietà comunale per l'installazione degli apparecchi di trasformazione elettrica;
- a svolgere il ruolo di stazione appaltante, nel rispetto delle procedure previste dall'ordinamento vigente, ai fini dell'individuazione del/i Soggetto/i Esecutore/i delle opere di urbanizzazione assunte a proprio carico;
- ad assumere gli obblighi previsti dalla legge in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione;
- ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione con propri tecnici come previsto al precedente art. 3;
- a sostenere l'onere economico degli onorari necessari per i collaudi delle opere di urbanizzazione, che saranno affidati direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- a cedere gratuitamente al Comune, una volta approvato il collaudo:
  - le aree di sua proprietà interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché le opere sulle stesse realizzate;
  - le opere di urbanizzazione realizzate su aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
- a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito ed a tempo indeterminato, sulle aree pedonali insistenti su terreni di sua proprietà, come meglio precisato al precedente art. 7;
- a far eseguire a propria cura e spese, prima dell'inizio dei lavori, indagini per l'individuazione della presenza di eventuali ordigni bellici entro le aree oggetto di realizzazione delle opere di interesse privato oltre a quelle attualmente adibite a parcheggio pubblico e ad assumersi, ove necessario, le eventuali conseguenti operazioni di disattivazione;
- ad effettuare a propria cura e spese tutti i frazionamenti catastali necessari ai fini della costituzione dei diritti reali come disciplinati al precedente art. 7;
- a curare a proprie spese la manutenzione:

- degli elementi strutturali in cemento armato costituenti il solaio di copertura delle opere in sottosuolo relative al parcheggio interrato realizzato in regime di diritto di superficie;
- di tutti i manufatti sottostanti la guaina di impermeabilizzazione;
- della guaina di impermeabilizzazione posta sull'estradosso del predetto solaio ;
- di tutte le opere in soprasuolo di pertinenza e/o a servizio del sottosuolo;
- della quota parte di propria spettanza del del locale tecnico di proprietà comunale che ospiterà gli apparecchi installati da ENEL S.p.A. per la produzione di energia a favore dell'edificio privato in progetto, fatta eccezione delle opere non direttamente pertinenti il locale medesimo;
- delle opere oggetto di costituzione di uso pubblico, come disciplinato al precedente art. 7;
- del cavo di alimentazione tensione dal locale cabina elettrica fino al parcheggio interrato.

### **Art. 10 - Impegni del Comune**

Il Comune si impegna:

- a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione poste in prossimità dell'ingresso del Palazzo Comunale, contraddistinte con i nn. 9 e 10 nell'elaborato '.....', allegato al presente atto sotto la lettera "...";
- ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e di eventuali relative varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;
- a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta del Soggetto Attuatore, all'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;
- a regolamentare il flusso veicolare sulla porzione di sede stradale di proprietà comunale che si diparte da Via Pantin e che costeggia sul retro l'edificio in progetto, rappresentata con campitura in colore ..... nell'elaborato allegato al presente atto sotto la lettera ....., tenuto conto dell'esigenza di garantire il pieno svolgimento delle attività insediate nell'edificio privato previsto nel Progetto Unitario nonché di consentire l'accesso alle aree di proprietà dei condomini del Palazzo frontistante .....
- ad espletare con sollecitudine gli adempimenti di propria competenza in ordine all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "*Carta della pericolosità idraulica*", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale;

### **Art. 11 – 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, nel vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica, e relativo Regolamento di attuazione, 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. 12 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del Soggetto Attuatore, come previste nel progetto definitivo approvato con la citata deliberazione G.C. n° ... del ....., è stata prodotta 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 espressa o tacita del collaudo, ai sensi dell'art. 141, comma 3, del D. Lgs. n. 163/2006, dovranno essere restituite da parte dell'Amministrazione Comunale al Soggetto Attuatore tutte le fideiussioni 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.

### **Art. 13 - 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.

Fermo restando gli impegni economici assunti dal Soggetto Attuatore al precedente art. 8, laddove la variante non comporti rettifiche superiori al 20% dei singoli capitoli costituenti il quadro economico non sarà necessario modificare la presente convenzione. 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.

Eventuale modifica della configurazione e della localizzazione delle opere destinate a compensazione idraulica, previste in aree di proprietà comunale, non comporterà ulteriore

approvazione del Progetto Unitario da parte del Consiglio Comunale, anche se reperite all'esterno dell'Area di Trasformazione.

#### **Art. 14 - Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione poste a carico del Soggetto Attuatore saranno sottoposte a collaudo da parte di collaudatore/i incaricato/i dal Comune, con onorario/i a carico del medesimo Soggetto Attuatore da determinarsi in analogia a quanto previsto per il settore delle opere pubbliche.

Bellanti S.p.A. si impegna a versare, prima del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di interesse privato, l'importo di € ..... stimato necessario per il pagamento dell'onorario professionale dovuto al/ai collaudatore/i.

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

Ove l'importo dell'onorario effettivamente dovuto al/ai collaudatore/i dovesse risultare superiore a quello stimato e già versato, il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare l'eventuale conguaglio entro trenta giorni dalla richiesta del Comune.

Nel caso in cui l'importo complessivo dovuto al/ai collaudatore/i fosse inferiore a quello versato, il Soggetto Attuatore potrà richiedere la restituzione delle somme risultate eccedenti, una volta intervenuta l'approvazione espressa o tacita del collaudo.

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;

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

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

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, i Soggetti Esecutori 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 i Soggetti Esecutori delle opere abbiano provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi - se del caso - della fideiussione prestata.

Entro tre mesi dall'approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà cedere al Comune, in esecuzione degli impegni assunti (precedente art. n. 7):

- le aree di sua proprietà interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché le opere sulle stesse realizzare;
- le opere di urbanizzazione realizzate su aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

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 verbale di presa in consegna provvisoria delle opere viene trasferita al Comune ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere saranno comunque coperte da garanzia, pari al 5% della polizza fideiussoria, 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.). Ove vi siano opere soggette a prescrizioni, di importo superiore a quello coperto da tale garanzia, la stessa dovrà risultare comunque non inferiore al valore delle opere medesime.

### **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 Foro di Firenze.

### **Art. 16 - Validità della convenzione**

La presente convenzione avrà validità fino al ..... [dieci anni decorrenti dall'intervenuta approvazione del Progetto Unitario] fatto salvo quanto disposto ai precedenti artt. 6 e 7.

### **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 Soggetto Attuatore, o suo avente causa, si impegna pertanto ad inserire negli eventuali mandati, contratti di locazione finanziaria e/o atti di trasferimento a terzi di beni immobili compresi entro il perimetro del Progetto Unitario, specifiche clausole mediante le quali il mandatario, il locatore finanziario 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 Attuatore, che se le assume.  
Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n° 131.