

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO TECNICO

MENICHETTI + CALDARELLI architetti

Arch. Stefano Menichetti

COLLABORATORI ALLA PROGETTAZIONE

Arch. Alessandro Cappannelli

COMMITTENTE

Pierangelo Presenti

Gaetanina Giuffrè

INDAGINI GEOLOGICHE

Geol. Raffaele Rotoli

rev. 3 - 13/06/2018

COMUNE DI SCANDICCI
CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE
PROGETTO UNITARIO
Area di Trasformazione Via di San Giusto (TR 01c)

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) Arch. 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 Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica ed in nome e per conto del COMUNE DI SCANDICCI, con sede in Scandicci (FI), Piazzale della Resistenza n. 1, codice fiscale 00975370487 (di seguito denominato "Comune") e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso, ai sensi delle vigenti norme legislative e statutarie, in forza dell'incarico ricoperto, tale nominato con disposizione di conferimento incarichi dirigenziali del Sindaco del Comune di Scandicci n che in copia si allegano al presente atto sotto lettera "A";

2) il Sig., nato a il , domiciliato in , C.F..... il quale il quale interviene al presente atto nella sua qualità di e legale rappresentante di ".....", (C.F. e P.I.), con sede a, in via, che sottoscrive il presente atto (di seguito il "Soggetto Attuatore"), proprietario dei beni compresi entro l'Area di Trasformazione TR 01c.

2) il Sig., nato a il , domiciliato in , C.F..... il quale il quale interviene al presente atto nella sua qualità di e legale rappresentante di ".....", (C.F. e P.I.), con sede a, in via, che sottoscrive il presente atto (di seguito il "Soggetto Attuatore"), proprietario dei beni compresi entro l'Area di Trasformazione TR 01c.

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° 58 del 08.07.2013, prevede in zona San Giusto l'Area di Trasformazione TR01c;
- che tale area di trasformazione è disciplinata dalla "scheda normativa e di indirizzo progettuale" TR01c, contenuta nell'allegato B alle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico,-la quale prevede due unità di intervento :
 - l'Unità 1 destinata alla realizzazione, previa approvazione Progetto Unitario di iniziativa privata, di una nuova edificazione con superficie utile lorda massima edificabile pari a 1000 mq riguardo alla quale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale per la quale è previsto un diritto di prelazione all'acquisto su almeno 4 alloggi di superficie utile abitabile pari o superiore a 80 mq. A vantaggio del personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale;

- attività terziarie;
 - esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico attività artigianali di servizio alla residenza, limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici.
- l'Unità 2 destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali il cui dimensionamento verrà stabilito dall'Amministrazione in fase di progettazione preliminare;
- che la sopra citata scheda normativa TR01c subordina l'intervento previsto nell'Unità di intervento 1 alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di intervento 2, di superficie pari a mq 3850 mq, di proprietà del soggetto attuatore, nonché alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, correlate all'intervento, sia interne che esterne al perimetro dell'area di trasformazione;
- che con nota in data 24/01/2018, protocollo n. 4209, i proprietari dei terreni compresi nell'Area di Trasformazione TR 01c, hanno inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario relativa all'Unità di Intervento 1 di detta Area di Trasformazione;
- che il progetto proposto prevede la realizzazione di un complesso edilizio articolato come segue:
- 998 mq di Sul con destinazione residenziale,;
 - spazi destinati a parcheggio privato e spazi condominiali al piano terreno dell'edificio;
- che tale proposta contiene inoltre la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione, alla stessa collegate funzionalmente;
- che con deliberazione C. C. n° del è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e lo schema della presente convenzione;
- che con deliberazione G.C. n° del è stato approvato il progetto ~~preliminare~~ di fattibilità delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'area di Trasformazione;
- che con deliberazione G.C. n° del è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'Area di Trasformazione;
- che con deliberazione G.C. n° del è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'Area di Trasformazione;

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 regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Scandicci e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto

Unitario relativo all'Area di Trasformazione TR01c, nonché il regime giuridico dei suoli interessati dalla realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione o da previsione di futuri interventi pubblici.

Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento

Il Progetto Unitario oggetto di convenzionamento prevede la realizzazione di:

- opere di interesse privato consistenti in un piccolo complesso edilizio a destinazione residenziale composto da due edifici a due piani fuori terra, di Superficie Utile Lorda complessiva pari a circa 998 mq, comprensivo di spazi destinati a parcheggio e spazi condominiali;
- opere urbanizzazione sia interne che esterne all'area di trasformazione e più precisamente:

Opere Interne:

- realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 400 mq
- realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra la Via di San Giusto e l'unità di intervento 2;

Opere Esterne:

- realizzazione di ulteriori spazi a parcheggio con relativa sistemazione della rimanente area a verde pubblico già esistente, compresa tra la nuova viabilità di penetrazione e via Vittorio Manuele Orlando;
- riqualificazione del tratto di marciapiede esistente prospiciente l'area di trasformazione in fregio alla via di San Giusto.

Le sopraelencate opere di urbanizzazione sono assunte in esecuzione dal soggetto attuatore a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Non saranno assoggettate al regime dello scomputo le opere asservite all'uso pubblico, non oggetto di cessione al Comune (percorsi pedonali interni all'area di trasformazione);

Le stesse risultano meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con deliberazione G. C. n. del....., al quale integralmente ci si riporta.

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

Il Soggetto Attuatore come sopra rappresentato:

- si assume l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione sopra individuate, in osservanza della normativa vigente in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, funzionali ad interventi di trasformazione urbanistica, di importo inferiore alla soglia comunitaria;

- si impegna a realizzare le dette opere di urbanizzazione, a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

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

Il relativo valore definitivo sarà determinato in applicazione dei criteri riportati al successivo art. 4

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 primaria 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.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno integralmente corrisposti al Comune dal Soggetto avente titolo al momento del ritiro del/i permesso/i di costruire per le opere di interesse privato.

Il Soggetto Attuatore si impegna 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 delle opere di urbanizzazione.

In osservanza della normativa vigente in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, funzionali ad interventi di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria, il Soggetto Attuatore si assume l'onere dell'esecuzione diretta delle opere sopra elencate.

Art. 3 - Regime giuridico dei suoli

In primo luogo il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, con il presente atto cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà della porzione di terreno, compresa nell'Area di Trasformazione ed individuata come parte dell'Unità di Intervento 2, oggetto di realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Il cedente ne garantisce la piena proprietà, disponibilità nonché libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli, e qualsiasi altro onere che possa diminuirne il pieno godimento e la normale disponibilità.

In particolare tale bene, di superficie catastale complessiva pari a mq. circa, rappresentato con campitura di colore..... nell'elaborato allegato sotto la lettera "...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me, risulta così individuato:

Confini:

Dati catastali: al NCT del Comune di Scandicci il terreno è rappresentato nel foglio di mappa dalle particelle n° intestate a.....;

Destinazione urbanistica:

Provenienza.....;

Ai fini fiscali il Soggetto Attuatore dichiara in € il valore della cessione gratuita dei suddetti beni.

In secondo luogo il Soggetto Attuatore, si impegna a cedere gratuitamente, con successivo atto, al Comune, la proprietà delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del collaudo delle opere medesime sulle stesse realizzate, rappresentate con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera "...." al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me, omissane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle, come di seguito identificate:

- Area interna all'area di trasformazione facente parte dell'Unità di intervento 2, di superficie complessiva pari a mq....., interessata dalla realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra la Via di San Giusto e l'unità di intervento 2 individuata come segue:
 - Confini:
 - Dati Catastali:
 - Destinazione urbanistica:
 - Provenienza

- Area interna all'area di trasformazione facente parte dell'Unità di intervento 1, di superficie complessiva pari a mq....., interessata dalla realizzazione di un parcheggio pubblico individuata come segue:
 - Confini:
 - Dati Catastali:
 - Destinazione urbanistica:
 - Provenienza

In terzo luogo i Soggetti Attuatori si impegnano a costituire, con successivo atto, una servitù di uso pubblico a favore del Comune, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, sui percorsi pedonali interni all'Area di trasformazione, aventi superficie complessiva pari a circa mq, così come individuati con campitura in colore nella planimetria allegata sotto la lettera "A" alla presente convenzione.

Tali aree sono catastalmente identificate come segue:

.....
.....
.....

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, con riferimento alle specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo, in osservanza del progetto esecutivo approvato.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, avverrà sulla base dell'Elenco Prezzi di Riferimento, approvato con

deliberazione G.C. n. 173 del 7.07.2010 e s.m.i., nonché, per le voci in esso non previste, sulla base del Prezziario della Regione Toscana e, ove anche in esso non presenti, in prezziari di altre Regioni.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà presentato al Comune unitamente a quello delle opere di interesse privato.

Il Comune provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici residenziali.

L'amministrazione provvederà ad acquisire le aree esterne all'area di riqualificazione interessate dalle opere di urbanizzazione non di proprietà del Soggetti Attuatori e a metterle a disposizione degli stessi con una tempistica congrua e compatibile all'espletamento delle procedure di acquisizione delle stesse.

[qualora l'acquisizione di predette aree comportasse degli oneri economici dovrà essere aggiunto il seguente capoverso.....Il Soggetto Attuatore si prenderà carico degli oneri economici derivanti d'acquisizione di predette aree il cui valore viene stimato in via presuntiva in €, a garanzia dei quali ha prodotto apposita polizza fideiussoria. La somma corrispondente al valore dell'area determinato in via definitiva dovrà essere versato al Comune, presso la Tesoreria Comunale entro 30 giorni dalla richiesta scritta del Comune"]

La realizzazione degli interventi di interesse privato previsti dal Progetto Unitario è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico assunte in esecuzione da parte del Soggetto Attuatore, già elencate al precedente art. 2.

Le citate opere di urbanizzazione saranno eseguite nei medesimi termini fissati nel/i permesso/idi costruire relativo/i alla realizzazione delle opere di interesse privato.

L'abitabilità degli edifici previsti nel Progetto Unitario potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le predette opere di urbanizzazione sia interne che esterne all'Area di Trasformazione, di cui al precedente articolo 2-.

Non saranno di pregiudizio al conseguimento dell'abitabilità eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano, insistenti su aree non di proprietà del Soggetto Attuatore, qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree occorrenti in tempo congruo compatibile con la procedura di acquisizione dell'area.

E' comunque facoltà del Dirigente del Settore Opere Pubbliche, sentiti il Direttore dei Lavori ed il/i collaudatore/i e verificata l'effettiva esecuzione ed ultimazione di un quantitativo di opere di urbanizzazione adeguato a garantire piena funzionalità, salubrità e sicurezza degli edifici realizzati, di redigere verbale di consistenza delle opere di urbanizzazione valido ai fini dell'efficacia della certificazione di abitabilità degli edifici stessi. 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.

Le parti convengono che, tutti gli interventi previsti dal Progetto Unitario, saranno ultimati entro l'arco di tempo previsto al successivo art. 5 e comunque entro i termini di validità della presente convenzione.

Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità 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 Comunale.

I Soggetti Attuatori assumeranno a proprio carico l'onorario **(da determinarsi in analogia a quanto previsto per il Settore Opere Pubbliche)** necessario alla Direzione Lavori di predette opere di urbanizzazione che verrà affidata a tecnici nominati direttamente dall'Amministrazione (Settore Opere Pubbliche).

L'importo relativo all'onorario del Direttore Lavori verrà versato al Comune presso la Tesoreria Comunale entro 15 giorno dalla richiesta scritta del Comune.

Art. 5 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme dello Strumento generale di Pianificazione Urbanistica e del Progetto medesimo, dei permessi di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in essi contenute.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento di interesse privato.

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

Le parti convengono che, gli interventi previsti, di competenza del Soggetto Attuatore, dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del titolo abilitativo e del Progetto Unitario.

In conformità a quanto previsto dalla scheda TR 01c del Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, nell'ambito dell'intervento oggetto della presente convenzione, un numero di alloggi non inferiori a 4, di superficie utile abitabile non inferiore ad 80mq ciascuno, per i quali è garantito il diritto di prelazione all'acquisto per personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale di Scandicci.

Ottenuti i relativi titoli abilitativi, il soggetto attuatore dovrà dare comunicazione della volontà di cedere detti alloggi ai comandanti di stazione delle caserme presenti sul territorio comunale ed alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Firenze -, a mezzo di lettera raccomandata con Avviso di Ricevimento, ovvero a mezzo PEC, nella quale dovranno essere indicati per ciascuna delle stesse unità immobiliari gli elaborati progettuali che ne consentano un'adeguata identificazione, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita potrà essere conclusa, con l'invito a tutti gli appartenenti alle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale di Scandicci ad esercitare il diritto di prelazione di acquisto dei medesimi.

Questi ultimi potranno esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione da parte delle caserme presenti sul territorio comunale e della Prefettura, a mezzo di lettera raccomandata A.R. o PEC inviata al Soggetto Attuatore con la quale manifestano la volontà di acquistare alle condizioni offerte.

Scaduto inutilmente tale termine, il diritto di prelazione si intende non esercitato ed il ~~lottizzante~~ Soggetto Attuatore potrà provvedere liberamente alla vendita dei predetti alloggi, anche a condizioni diverse da quelle contenute nella scheda sopra richiamata, senza che questo possa costituire azione di regresso, invalidazione o penalità di alcun genere nei riguardi della loro successiva alienazione da parte del Soggetto Attuatore, formandosi così la prevista dichiarazione a vantaggio e liberazione dei Soggetti Attuatori (da detto impegno).

Art. 6 - Impegni del soggetto realizzatore

Il Soggetti Attuatori con la stipula della presente convenzione si impegnano:

- a provvedere a propria cura e spese alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento privato;
- a realizzare, a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuti, le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'Area di Trasformazione elencate al precedente art. 2 ;
- ad assumere gli obblighi previsti dalla legge in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione in regime di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- *[qualora l'acquisizione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione esterne all'area di trasformazione non di proprietà dei soggetti attuatori comportasse degli oneri economici dovrà essere aggiunto il seguente capoverso..... ad assumere a proprio carico gli eventuali oneri economici derivanti dall'acquisizione da parte dell'Amministrazione delle aree esterne all'area di trasformazione interessate dalle opere di urbanizzazione ”]*
- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari alla Direzione Lavori delle predette opere di urbanizzazione assunte in esecuzione, che verrà affidata direttamente dall'Amministrazione come previsto al precedente art. 4;
- ad assumere a proprio carico gli onorari per effettuare i collaudi delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione, che saranno affidati direttamente dal Comune, come previsto dall'art. 12;
- a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione, unitamente alle aree sulle quali le stesse insistono, una volta, divenuto definitivo ai sensi di legge, il relativo certificato di collaudo;
- 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 e delle opere di urbanizzazione e ad assumersi, ove necessario, le eventuali conseguenti operazioni di disattivazione;
- a far eseguire a propria cura e spese le verifiche correlate all'interesse archeologico delle aree oggetto di intervento;
- ad effettuare a propria cura e spese tutti i necessari frazionamenti catastali;

- a sostenere i costi inerenti gli atti relativi alla futura costituzione di servitù di uso pubblico, alla cessione della proprietà delle aree elencate a precedente art. 3, interessate dalle opere di urbanizzazione, nonché quelle interessate dai futuri interventi pubblici, comprese le spese dei rogiti;
- a riservare al personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale n° 4 alloggi di superficie utile abitabile pari o superiore ad 80mq in diritto di prelazione d'acquisto, secondo le modalità previste dall'articolo 5 ;

Art. 7 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- ad acquisire le aree esterne all'area di riqualificazione interessate dalle opere di urbanizzazione non di proprietà dei Soggetti Attuatori;
- a mettere a disposizione dei Soggetti Attuatori predette aree con una tempistica congrua e compatibile all'espletamento delle procedure di acquisizione, a titolo gratuito (senza pagamento di oneri per l'occupazione del suolo pubblico). Qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree di cui trattasi in tempo utile, non saranno imputabili in alcun modo allo stesso eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione insistenti sulle aree medesime ai fini dell'efficacia della certificazione di abitabilità degli immobili realizzati;
- ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio del/i titolo/i abilitativi/i e relative eventuali 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, 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/abitabilità degli edifici.

Art. 8 – Cantierizzazione

Il Soggetto Attuatore dovrà presentare al Comune (Ufficio Ambiente) 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 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 ai ricettori.

In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (L. n. 447/95, DPCM 14.11.1997, L.R. n. 89/98, vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica e relativo Regolamento di attuazione) e di inquinamento atmosferico (D. Lgs. 152/06 , Linee Guida ARPAT).

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

Il Soggetto Attuatore, a garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere delle urbanizzazione assunte a proprio carico, fornirà, all'atto del rilascio del permesso di costruire, idonea fideiussione, rilasciata da soggetti che rispondano ai requisiti previsti dall'art. 93, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016, a prima chiamata, con operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune, e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile.

L'importo complessivo garantito corrisponderà a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire in regime di convenzione, maggiorato dell'IVA nella misura di legge, risultante dal progetto esecutivo approvato.

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 (parcheggio pubblico all'interno dell'area di trasformazione TR01c), 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 trenta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del certificato di collaudo, dovrà essere restituita da parte dell'Amministrazione Comunale al Soggetto Attuatore la fideiussione consegnata all'Amministrazione stessa a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti del Soggetto medesimo nei confronti del Comune.

A garanzia degli onorari professionali dovuti al Direttore Lavori ed al Collaudatore/i – di cui all'articolo 12-, i Soggetti Attuatori, in sede di ritiro del permesso a costruire produrranno apposite fideiussioni rilasciate da soggetti che rispondano ai requisiti previsti dall'art. 93, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016, a prima chiamata, con operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune, e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile, per un importo pari ad €.....

Art. 11 –Opere di Urbanizzazioni. Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera ai progetti 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, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera da parte di collaudatori incaricati dal Comune.

Gli incarichi saranno conferiti secondo le procedure di legge con onere a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere le somme necessarie per il pagamento dell'onorario professionale dovuto ai collaudatori per i collaudi delle opere di urbanizzazione previste al precedente art. 2 mediante versamento presso la Tesoreria del relativo importo presso la Tesoreria Comunale entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

Saranno altresì posti a carico del Soggetto Attuatore gli eventuali oneri relativi all'incentivo previsto all'art. 113 del D. Lgs. n° 50/2016 per la progettazione di opere e lavori pubblici, e delle attività tecnico amministrative ad essa connesse, ove la corresponsione di tali incentivi sia consentita dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

I compiti dei collaudatori nominati dal Comune consistono nelle verifiche in corso d'opera e nel collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori nonché delle apparecchiature elettriche.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche. Il Soggetto Attuatore avrà diritto di presenziare alle operazioni di collaudo e di formulare eventuali osservazioni.

Il collaudo tecnico-amministrativo 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, il Soggetto Attuatore sarà tenuto ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il Soggetto Attuatore abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi - se del caso - della fideiussione prestata.

Entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita del collaudo, ai sensi di legge, le opere realizzate saranno trasferite con apposito atto al Comune, unitamente alle aree, di proprietà del Soggetto Attuatore, sulle quali le stesse insistono.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'emissione ed approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, 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. Ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

Con il definitivo passaggio di proprietà viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione straordinaria delle opere nonché 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.).

Art. 13 – 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, ai sensi delle norme vigenti.

Art. 14 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario, ovvero fino al, fermi restando gli impegni assunti dalle parti al recedente art. 5 circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Art. 15 - 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 suoi aventi 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. 16 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, fanno carico al soggetto attuatore, che se le assume.