

COMUNE DI SCANDICCI

**AREA DI TRASFORMAZIONE TR 07a
CASICCIOLE
UTOE n. 7
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE**

PROGETTO UNITARIO

PROPRIETARI

Porzione A dell'Area TR 07A:

CASTELLANI Stefano -----

CASTELLANI Andrea -----

Porzione B dell'Area TR 07A:

CASINI Sergio -----

Porzione C dell'Area TR 07A:

CIPRIANI Piero -----

CIPRIANI Piera -----

PROGETTISTI

Ing. BACCI Andrea ----- Firmato digitalmente

Ing. CIPOLLI Marcello ----- Firmato digitalmente

Arch. VACCARO Massimo ----- Firmato digitalmente

SCHEMA DI CONVENZIONE

REV.03 - ANNULLA E SOSTITUISCE PRECEDENTI DEPOSITI

Elaborato: **U - 03**

Scala: -

Emissione 01-06-2016

Rev. 01 26-05-2017

Rev. 02 04-12-2017

Rev. 03 19-06-2018

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del
D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e del D.Lgs. 07/03/2005 n. 28 e norme collegate.

COMUNE DI SCANDICCI

CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

PROGETTO UNITARIO AREA TRASFORMAZIONE TR 07A "CASICCIOLE"

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, autorizzato per la carica che ricopre
con atto del sindaco n. in data
- 2) e residente a..... in via c.f. il
quale sottoscrive la presente convenzione in qualità di Soggetto Attuatore;
- 3) e residente a..... in via c.f. il
quale sottoscrive la presente convenzione in qualità di Soggetto Attuatore
- 4) e residente a..... in via c.f. il
quale sottoscrive la presente convenzione in qualità di Soggetto Attuatore
- 5) e residente a..... in via c.f. il
quale sottoscrive la presente convenzione in qualità di Soggetto Attuatore;
- 6) e residente a..... in via c.f. il
quale sottoscrive la presente convenzione in qualità di Soggetto Attuatore

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

PREMESSO:

- che il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato con deliberazione C.C. n° 58 in data
08.07.2013, prevede, l'Area di Trasformazione "TR 07a – Casicciole", destinata alla
realizzazione di un modesto intervento residenziale di completamento da attuarsi previa
approvazione di un Progetto Unitario di iniziativa privata convenzionato soggetto alla disciplina
della perequazione urbanistica ;
- che tale previsione è finalizzata all'integrazione degli assetti insediativi mediante la
realizzazione di un intervento residenziale a bassa densità, ben inserito nel contesto di
riferimento con superficie utile lorda massima edificabile pari a 1000 mq riguardo alla quale
sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale
 - esercizi commerciali di vicinato nella misura massima del 20% della superficie Utile Lorda complessiva realizzabile collocabili esclusivamente negli spazi localizzati al piano terreno degli edifici
- che con riferimento all'Area di Trasformazione TR07a il Regolamento Urbanistico vigente prevede che la stessa:
- possa trovare attuazione mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario di iniziativa privata;
 - sia soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica;
- che con nota in data 13/06/2016 protocollo n. 33427 i proprietari dei terreni compresi nell'Area di Trasformazione TR 07a, hanno inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario che prevede:
- la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale composto da 4 edifici di superficie utile lorda complessiva pari a circa 998 mq articolato, ai soli fini attuativi, in n. 3 lotti (A, B, e C),
 - le opere di urbanizzazione funzionalmente collegate all'intervento;
 - ❖ realizzazione di nuovo marciapiede lungo la carreggiata di via Nilde lotti in corrispondenza delle porzioni A e B dell'area di trasformazione TR 07a;
 - ❖ realizzazione di nuovo marciapiede lungo la carreggiata di via Nilde lotti in corrispondenza della porzione C dell'area di trasformazione TR 07a;
 - ❖ realizzazione di parcheggio pubblico di circa mq. 470 e area a verde pubblico attrezzata pari a circa mq. 805 nella zona dell'Area di Trasformazione posta in angolo tra via del Botteghino e via Nilde lotti.
- 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 di fattibilità delle opere di urbanizzazione;
- che con deliberazione G.C. n. del è stato approvato 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 regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Scandicci ed i Soggetti Attuatori per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario di iniziativa privata relativo all'Area di Trasformazione "TR07a - Casicchiole", nonché la determinazione del regime giuridico dei suoli interessati dalla realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione.

Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento

Il Progetto Unitario oggetto di convenzionamento si articola in tre distinti lotti e prevede la realizzazione delle seguenti opere:

Lotto A:

opere di interesse privato.

- edificio destinato a residenza per una superficie utile lorda (SUL) massima di 531,60 mq, con relative aree di pertinenza;

Lotto B:

opere di interesse privato:

- edificio destinato a residenza per una superficie utile lorda (SUL) massima di 205,40 mq, con relative aree di pertinenza;

Lotto C:

opere di interesse privato:

- edificio destinato a residenza per una superficie utile lorda (SUL) massima di 263,00 mq, con relative aree di pertinenza;

Opere di urbanizzazione:

Risultano altresì correlate con i lotti A, B, e C le seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione di nuovo marciapiede lungo la carreggiata di via Nilde Iotti in corrispondenza delle porzioni A e B dell'area di trasformazione TR 07a;
- realizzazione di nuovo marciapiede lungo la carreggiata di via Nilde Iotti in corrispondenza della porzione C dell'area di trasformazione TR 07a;
- realizzazione di parcheggio pubblico di mq 472,41 e area a verde pubblico attrezzata pari a mq 804,59 nella zona dell'Area di Trasformazione posta in angolo tra via del Botteghino e via Nilde Iotti.

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

Le stesse saranno realizzate in conformità ai progetti esecutivi che saranno redatti a cura dei Soggetti Attuatori, sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal progetto definitivo approvato dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche.

I Soggetti Attuatori:

- si assumono 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 impegnano a realizzare le dette opere, a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, ripartiti, in ragione della perequazione, in misura proporzionale alle quote edificatorie a ciascuno spettanti salvo accordo diverso tra gli stessi.

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.

Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, stimabili in via presuntiva in un importo pari a europer urbanizzazione primaria - da calcolarsi in via definitiva in sede di rilascio del/i permesso/i di costruire sono indicativamente imputabili alle singole porzione A, B e C come segue:

Porzione A dell'area di trasformazione TR 07 a:

- oneri di urbanizzazione primaria €
- oneri di urbanizzazione secondaria €...

Porzione B dell'area di trasformazione TR 07 a:

- oneri di urbanizzazione primaria €
- oneri di urbanizzazione secondaria €...

Porzione C dell'area di trasformazione TR 07 a:

- oneri di urbanizzazione primaria €
- oneri di urbanizzazione secondaria €...

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere eseguite ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base delle quantità effettivamente realizzate, con riferimento all'elenco prezzi approvato con la citata deliberazione

I Soggetti Attuatori sono consapevoli 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, i Soggetti Attuatori dovranno, 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 dei permessi 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.

I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli atti (permuta, cessioni immobiliari, ecc...) necessari a legittimare, nel rispetto della disciplina perequativa, l'ottenimento dei titoli edilizi relativi alle quote di edificabilità a ciascuno spettanti.

Gli oneri economici relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in ragione della disciplina della perequazione a cui è sottoposto l'intervento, dovranno essere ripartiti tra i Soggetti Attuatori in misura proporzionale alle quote di diritti edificatori spettanti a ciascuno come quantificate nel Progetto Unitario, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo.

Art 3 - Regime giuridico dei suoli

I Soggetti Attuatori con successivo atto si impegnano a cedere gratuitamente al Comune la proprietà delle aree dagli stessi possedute, incluse entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione, entro novanta giorni dall'intervenuta approvazione, espressa o tacita, ai sensi di legge, , del relativo certificato di collaudo, così come rappresentate con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera "....." al presente atto quale parte integrante e sostanziale visionata e firmata dai componenti con me, omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle, come di seguito identificate:

- Confini:
- Dati Catastali:

- Destinazione urbanistica:
- Provenienza

Nessun onere graverà sul Comune ai fini della cessione della proprietà delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione - comprese le spese dei relativi rogiti.

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 sulla base di specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo ed in osservanza del progetto esecutivo.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, avverrà sulla base dell'elenco di riferimento, approvato con deliberazione G.C. n. 173 del 07/07/2010 ed eventuali s.m.i., nonché, per le voci in esso non previste, sulla base del preziario della Regione Toscana vigente e, ove anche in esso non presenti, in preziari di altre Regioni.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, interne al perimetro del Progetto Unitario, sarà riferito all'intero intervento.

Ove l'attuazione delle porzioni A, B e C dell'area di trasformazione TR 07A previsti dal Progetto Unitario avvenga in fasi e tempi distinti, Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà presentato al Comune unitamente a quello delle opere di interesse privato relative al primo Lotto posto in attuazione.

Il Comune provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di interesse privato.

La realizzazione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione, seppur relativi al primo lotto posto in attuazione, è condizionata alla contestuale realizzazione ed ultimazione delle opere pubbliche già elencate al precedente art. 2.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei medesimi termini fissati nel/i permesso/i di costruire relativo/i alle opere di interesse privato previste dal primo Lotto posto in attuazione.

L'agibilità/abitabilità degli edifici previsti dal Progetto Unitario potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione, di cui al precedente articolo 2.

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 del/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 nonché con il "*Regolamento Comunale per il miglioramento dell'illuminazione pubblica e privata*" (Delib. C.C. n° 182/98) e al Disciplinare tecnico del Comune di Scandicci.

I Soggetti Attuatori si impegnano:

- a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di approvazione da parte del Comune, espressa o tacita, del relativo certificato di collaudo;
- ad assumere la Direzione Lavori e il Coordinatore della Sicurezza delle opere di urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche. La Direzione dei Lavori dovrà consegnare all/i collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

Art. 5 - Opere a verde. Esecuzione e garanzia attecchimento materiale vegetale.

I Soggetti Attuatori dovranno realizzare le opere a verde pubblico nel rispetto del relativo progetto di dettaglio, messo a punto secondo le indicazioni formulate dal competente Ufficio Ambiente e Verde. La realizzazione delle stesse avverrà nel rispetto delle indicazioni contenute nel "Regolamento Verde Urbano" approvato dal Comune con deliberazione CC n. 175 del 20/12/2016. L'Ufficio Ambiente e Verde direttamente e/o con ausilio del collaudatore delle opere a verde esegue l'alta sorveglianza sulle specifiche opere, come prevista dalla vigente normativa.

I Soggetti Attuatori devono fornire una "garanzia di attecchimento del 100%" per le sole alberature, per un periodo di 24 mesi dal momento della piantagione e comunque fino alla seconda estate dalla prima ripresa vegetativa, senza che si determinino ulteriori oneri economici per l'Amministrazione Comunale a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in riferimento alla realizzazione delle opere di interesse privato. Al riguardo si specifica quanto segue:

- in caso di sostituzione dell'alberatura, il reimpianto dovrà tempestivamente essere comunicato all'Amministrazione Comunale da parte dell'impresa esecutrice e/o dei Soggetti Attuatori, ed il predetto periodo di garanzia decorrerà dalla data di nuovo impianto;
- al termine del periodo di assistenza un Dottore Agronomo Forestale, scelto e incaricato dall'Amministrazione Comunale, stilerà opportuna relazione di corretta fornitura, regolare esecuzione dell'impianto e di buono stato vegetativo della pianta. Qualora a parere del suddetto Agronomo la pianta necessitasse di subire rettifiche nell'impianto, o essere eventualmente reimpiantata, tale onere spetterà ai Soggetti Attuatori. In tali casi decorreranno nuovamente i 24 mesi di assistenza dal momento della piantagione e comunque dopo la seconda estate dalla prima ripresa vegetativa;

La polizza fideiussoria sull'importo complessivo del materiale vegetale è ricompresa all'interno della più generale fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'intervento relativo all'Area di Trasformazione TR 07a. La specifica parte di fideiussione a garanzia dell'importo complessivo delle alberature verrà svincolata soltanto dopo l'esito positivo del collaudo.

Il rilascio del certificato di collaudo tecnico - amministrativo delle opere di urbanizzazione previste nel Progetto Unitario di cui trattasi è subordinato al preventivo collaudo favorevole delle opere a verde e alla positiva verifica da parte dell'Ufficio Ambiente e Verde all'idoneità sostanziale dell'area per la manutenzione.

I Soggetti Attuatori cureranno la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde realizzate, a partire dalla relativa messa a dimora e fino a 24 mesi successivi al positivo collaudo tecnico - amministrativo. Tale manutenzione dovrà essere eseguita nel rispetto delle specifiche previste nel piano di manutenzione nonché della disciplina contenuta nel richiamato "Regolamento Verde Urbano". I Soggetti Attuatori forniranno almeno sessanta giorni prima del collaudo tecnico - amministrativo quanto segue:

- piano della manutenzione con quantificazione economica, precedentemente approvato dall'Ufficio Ambiente e Verde, per il residuo del periodo manutentivo posto a carico dell'Attuatore medesimo;
- polizza fideiussoria, a copertura di eventuali inadempienze manutentive, di importo pari a quanto computato nel piano di manutenzione.

La fideiussione a garanzia della manutenzione del verde pubblico verrà svincolata, a cura dell'Ufficio Ambiente e Verde, a termine del periodo manutentivo.

Durante il periodo intercorrente tra l'avvio della realizzazione delle opere a verde e la cessione al Comune dell'area sulla quale le stesse insistono, il Soggetto Attuatore è responsabile oltre che della attività manutentive anche della sicurezza dell'area medesima.

Nel periodo in cui i Soggetti Attuatori, o suoi aventi causa, esercitano la manutenzione dell'area a verde pubblico realizzata gli stessi sono tenuti ad installare, a sua cura e spese, un numero idoneo di cartelli - di dimensione non inferiore a 100 x 100 cm - su supporto durevole, da concordare con l'Ufficio Ambiente e Verde, per fornire informazioni ai cittadini/utenti relative ai servizi manutentivi, con indicazione dei recapiti utili.

Sono esclusi dagli oneri manutentivi i danneggiamenti e/o vandalismi ad opera di terzi ignoti, successivamente all'apertura al pubblico dell'area.

Il Dottore agronomo che eseguirà il collaudo delle opere a verde verrà nominato dal Comune, con onere a carico dei Soggetti Attuatori. Questi ultimi si obbligano a corrispondere l'importo relativo all'onorario del/i collaudatore/i mediante versamento del relativo importo presso la Tesoreria Comunale, entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

Le opere realizzate saranno trasferite in proprietà al Comune unitamente alle aree sulle quali esse insistono nei termini previsti al precedente art. 3.

Art. 6 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario verranno realizzate Lotti, per le quali potranno essere richiesti autonomi permessi a costruire.

Le stesse dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme dello Strumento generale di pianificazione Urbanistica, del Progetto Unitario medesimo, dei permessi a costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in essi contenute.

Qualora la realizzazione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione, avvenga in fasi e tempi distinti, l'attuazione del primo Lotto, verrà condizionata, come detto, alla contestuale realizzazione ed ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione elencate al precedente art. 2.

Il rilascio del permesso di costruire relativo al primo lotto posto in attuazione, è subordinato, quindi, all'intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

In ragione della disciplina della perequazione a cui è sottoposto l'intervento, gli oneri di urbanizzazione primaria relativi ai singoli permessi a costruire dovranno essere scomputati limitatamente alla quota perequativa spettante al soggetto attuatore del singolo lotto, come quantificata nel Progetto Unitario.

La regolamentazione delle eventuali somme eccedenti alla quota di oneri scomputabili, relative all'esecuzione della totalità delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico del primo lotto in attuazione sarà oggetto di conguaglio fra gli aventi titolo

Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione, afferenti agli interventi edilizi privati saranno determinati in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del/i permesso/i di costruire e saranno versati dai Soggetti Attuatori al momento del ritiro dei permessi medesimi.

Resta inteso che i soggetti Attuatori provvederanno, in applicazione del criterio perequativo, ad operare fra di loro eventuali conguagli sia in relazione agli oneri di urbanizzazione pagati che ai costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 7– Impegni dei soggetti attuatori

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

- a cedere gratuitamente al Comune le aree interne all'Area di Trasformazione interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione con le modalità specificate al precedente articolo 3;
- a provvedere alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne al Progetto Unitario;
- a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, le opere di urbanizzazione funzionalmente correlate all'intervento di interesse privato previste all'articolo 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;
- ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente art. 4;
- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuare i collaudi delle opere di urbanizzazione che saranno affidati direttamente dall'Amministrazione Comunale come previsto agli artt. 5 e 13;
- 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;
- ad effettuare a loro cura e spese tutti i necessari frazionamenti catastali;
- a provvedere altresì a loro cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi ad eseguire le indagini per l'individuazione di eventuali ordigni bellici e, ove necessario, le conseguenti operazioni di disattivazione e le eventuali operazioni di bonifica ambientale;
- a far eseguire a propria cura e spese le verifiche correlate all'interesse archeologico delle aree oggetto di intervento;
- a sostenere le spese inerenti gli atti relativi alla cessione della proprietà delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprese le spese dei rogiti.

Art. 8- Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- ad espletare con sollecitudine gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati;
- a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta dei Soggetti Attuatori, 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. 9- Cantierizzazione

I Soggetti Attuatori dovranno 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/i cantiere/i che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera nei confronti dell'abitato circostante.

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

La garanzia fideiussoria relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà prodotta dal Soggetto Attuatore prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di interesse privato relative al primo Lotto posto in attuazione. La garanzia dovrà essere idonea ai sensi dell'art. 93 comma 3 del D.Lgs. 50/2016, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale. L'importo della fideiussione verrà desunto dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il Comune potrà procedere, su istanza dei Soggetti Attuatori, a svincoli parziali 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 garantiti dalla fideiussione.

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, ai sensi di legge, del collaudo, l'Ufficio Attività Edilizie restituirà ai Soggetti Attuatori, previo nulla osta rilasciato dal Settore Opere Pubbliche, la fideiussione consegnata all'Amministrazione Comunale a garanzia dell'esecuzione

delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti del soggetto realizzatore nei confronti del Comune.

Art.-11-Opere di urbanizzazione. 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 da parte di collaudatori incaricati dal Comune, con onorario a carico dei Soggetti Attuatori da determinarsi in analogia a quanto previsto per le opere pubbliche. Quest'ultimo si obbliga a corrispondere l'importo relativo all'onorario del/i collaudatore/i mediante versamento del relativo importo presso la Tesoreria Comunale, entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

Il Soggetto Attuatore, in sede di ritiro del primo permesso a costruire produrrà idonea fideiussione a garanzia dell'onorario professionale dovuto al/i collaudatore/i, come calcolato dal Settore Opere Pubbliche.

Saranno altresì posti a carico dei Soggetti Attuatori 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 consistono in:

- 1) verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori;
- 2) eventuale collaudo tecnico di impianti;
- 4) verifiche in corso d'opera e collaudo delle opere a verde.

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.

I Soggetti Attuatori sono pertanto tenuti, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a procedere per mezzo di propri tecnici alla verifica e controllo delle pratiche catastali, compresi i tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia all'Amministrazione Comunale con i relativi elaborati.

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

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che i Soggetti Attuatori abbiano 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, le opere realizzate saranno consegnate con apposito atto al Comune.

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

L'A.C. si riserva la facoltà di procedere all'approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, 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, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.

Ferma restando la responsabilità dei Soggetti Attuatori per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria e della gestione delle stesse.

Con il definitivo passaggio di proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate, da effettuarsi entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita del relativo collaudo, viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione straordinaria delle opere medesime 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. 14- Controversie

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del Foro di Firenze.

Art.15- Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità fino al [dieci anni decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario].

Art. 16- 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.

I Soggetti Attuatori o i loro aventi causa si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di aree ricadenti nel perimetro del Progetto Unitario - e relative quote di edificabilità - e/o di immobili realizzati nell'ambito del Progetto medesimo, clausole pattizie mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assume nei confronti dell'Amministrazione Comunale tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo al Comune copia delle relative note di trascrizione.

Art. 17. - 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 ai Soggetti Attuatori, che se le assumono.

Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui al D.P.R. 26.04.1986 n. 131.



(Proprietà Sigg. Cipriani)

PORZIONE C

particella n. 1320/b
particella n. 1321/b
particella n. 357

(Proprietà Sig. Casini)

PORZIONE B

particella n. 1353/b

(Proprietà Sigg. Castellani)

PORZIONE A

particella n. 44
particella n. 211

SUPERFICIE CATASTALE

SC - Porzione A - Foglio di mappa n. 6 - particella n. 44
- particella n. 211 } = mq. 2970.00

SC - Porzione B - Foglio di mappa n. 6 - particella n. 1353/b = mq. 1147.81

SC - Porzione C - Foglio di mappa n. 6 - particella n. 1321/b
- particella n. 1320/b } = mq. 1469.50
- particella n. 357
* le particelle barrate b deriveranno da frazionamento catastale che verrà effettuato in fase esecutiva

Totale superficie catastale mq. 5587.31

PERCENTUALI

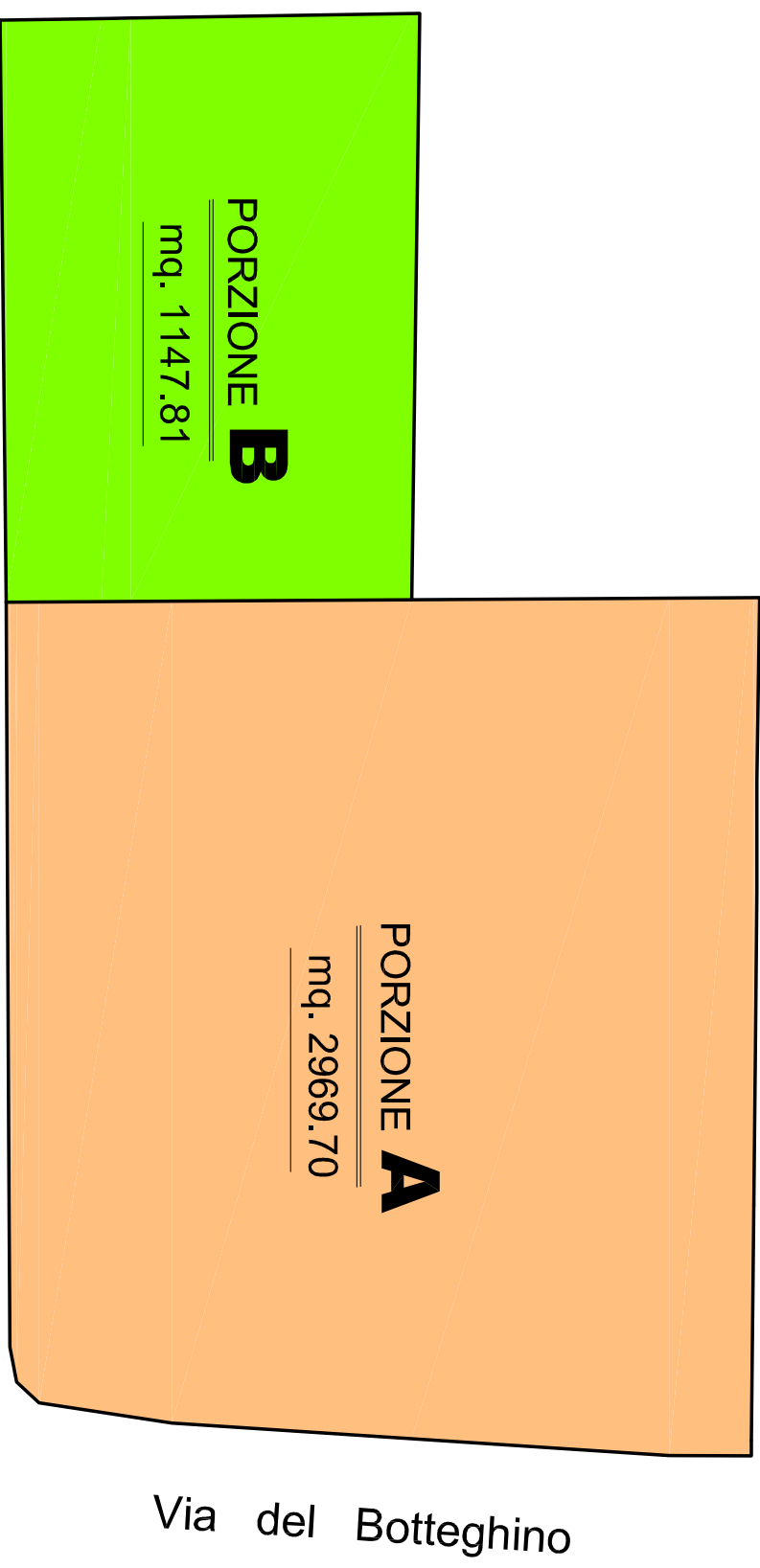
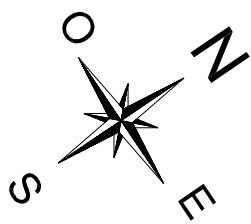
SC - Porzione A (2970.00 X 100) : 5587.31 = 53.16 %

SC - Porzione B (1147.81 X 100) : 5587.31 = 20.54 %

SC - Porzione C (1469.50 X 100) : 5587.31 = 26.30 %

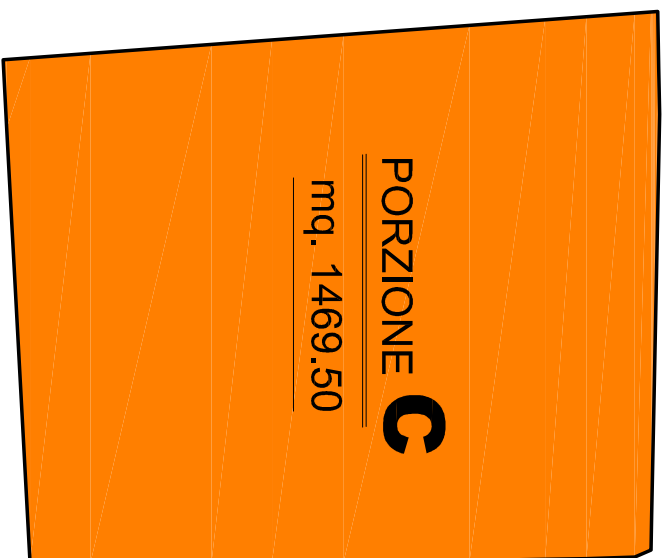
Totale percentuali = 100.00 %

SUDDIVISIONE IN PORZIONI DELL'AREA TR 07A A FINE PEREQUATIVO



Via Nilde Iotti

Via del Botteghino



S.U.L. (superficie utile lorda) DI PROGETTO

S.U.L. - Porzione A	=	mq. 531.51
S.U.L. - Porzione B	=	mq. 203.80
S.U.L. - Porzione C	=	mq. 262.92
TOTALE		=	mq. 998.23

PROPRIETA' DELLE PORZIONI A, B, C DELL'AREA TR 07A

- PORZIONE A: Sigg. Andrea e Stefano Castellani
- PORZIONE B: Sigg. Sergio Casini
- PORZIONE C: Sigg. Piero e Piera Cipriani

