

COMUNE DI SCANDICCI

PROVINCIA DI FIRENZE

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Area di Trasformazione "TR 04d - Viale Aldo Moro"

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

2) Il Sig. _____ nato a _____ il giorno _____, domiciliato in _____ via _____ C.F. _____, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di legale rappresentante della Società _____, proprietaria dell'area oggetto di intervento;

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

PREMESSO:

- a) che il Comune di Scandicci è dotato di Piano Operativo approvato con DCC n. 34 del 10/04/2019, efficace da far data dal 08/06/2019;
- b) che l'efficacia del Piano Operativo è stata successivamente prorogata di cinque anni con DCC n. 84 del 26.10.2023;
- c) che il Piano Operativo tuttora efficace prevede nelle aree contermini alla fermata "Aldo Moro" della tramvia un'Area di Trasformazione per la realizzazione di nuovi insediamenti multifunzionali e verde pubblico;

- d) che tale area di trasformazione è disciplinata dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale TR04d, contenuta nell'Allegato B delle Norme per l'attuazione (Schede normative e di indirizzo progettuale - Aree TR - Trasformazione degli assetti insediativi), che vi ammette nuove edificazioni fino ad una Superficie Edificabile (SE) di mq. 14.500 così ripartita: residenza: mq 4.000, attività direzionali/di servizio: mq 6.500, commercio al dettaglio (media distribuzione) mq 4.000;
- e) che la stessa scheda TR04d assoggetta la trasformazione alla preventiva approvazione di piano attuativo;
- f) che la Società _____ è proprietaria delle aree interessate dalla scheda normativa TR04D, meglio individuate al Catasto Terreni nel Foglio _____ dalle particelle _____;
- g) che con nota in data _____ prot. n. _____ e successive integrazioni, la Società ha inoltrato al Comune una proposta di piano attuativo con contestuale variante al Piano Operativo ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 finalizzata ad ammettervi nuove edificazioni fino ad una Superficie Edificabile (SE) di mq. 21.500 così ripartita: attività direzionali/di servizio: non oltre mq 20.000, commerciale: non oltre mq 2.500;
- h) che l'area di trasformazione TR04d è suddivisa dal Piano attuativo in due Unità di Intervento da realizzare contestualmente:
- a. Unità 01, destinata alla realizzazione di edificazione a prevalente destinazione direzionale e servizi con quota di usi commerciali per una SE complessiva non superiore a mq. 21.500 oltre a parcheggi interrati, aree a verde e spazi aperti pavimentati da gravare di uso pubblico;
 - b. l'Unità 02, articolata in sei sub unità e destinata alla realizzazione di una pluralità di opere di urbanizzazione consistenti in nuova viabilità, parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico attrezzato;
- i) che la stessa scheda normativa TR04d prevede inoltre la cessione gratuita all'Amministrazione comunale della porzione della particella 923 del foglio 67 destinata a sede stradale.
- j) che il Piano Attuativo con contestuale variante al Piano Operativo è stato adottato con deliberazione consiliare n. _____ in data _____ il cui avviso è stato pubblicato sul BURT n. _____ del _____;
- k) che con deliberazione G.C. n. _____ del _____ è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione urbanistica;
- l) che il Piano Attuativo con contestuale variante al Piano Operativo è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed è efficace dalla pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. _____ del _____;

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 all'interno delle due Unità di Intervento del Piano Attuativo relativo all'Area di Trasformazione TR04d, nonché la determinazione del regime giuridico dei suoli interessati dalla realizzazione di opere di interesse pubblico.

Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento

Il Piano Attuativo oggetto di convenzionamento prevede la realizzazione di opere di interesse privato ed opere di urbanizzazione che si distinguono come segue:

- 1) Unità di intervento 01, destinata all'intervento privato per una SE non superiore a mq. 21.500 e costituita da:
 - area a nord della linea tramviaria della superficie di circa mq. _____ destinata alla costruzione di un articolato organismo edilizio a prevalente destinazione direzionale (uffici) con quota di usi commerciali ed aree scoperte (piazza e verde) da gravare di uso pubblico al fine di consentire il transito pedonale da e verso la tramvia oltre un ampio parcheggio interrato su due livelli entro terra, in parte ad uso pubblico;
 - area a sud della linea tramviaria della superficie di circa mq. _____ destinata alla costruzione di un secondo organismo edilizio a prevalente destinazione direzionale (servizi) con quota di usi commerciali e locali da destinare ad asilo-ludoteca a livello del piano terra dell'area sud oltre ad aree scoperte (piazza e verde) da gravare di uso pubblico al fine di consentire il transito pedonale da e verso la tramvia;
 - elementi architettonici di collegamento e raccordo tra i due organismi edilizi, in parte a corredo dell'infrastruttura stradale ed in parte aerei e direttamente raggiungibili dalla fermata "Aldo Moro" della tramvia;
 - opere di urbanizzazione integrate con l'edificazione privata e consistenti in porzione di parcheggio interrato da destinare ad uso pubblico nell'area nord;
 - opere private da gravare di uso pubblico e consistenti nei locali asilo-ludoteca previsti nell'area sud;
- 2) Unità di intervento 02, destinata ad opere di urbanizzazione e costituita dalla pluralità di aree di seguito descritte:
 - sub unità 2.A: costituita dall'area della superficie di circa mq. _____ sul limite nord-ovest del comparto e destinata alla realizzazione del tratto ricadente nell'area TR04d della nuova strada di collegamento tra via G.Pestalozzi e via I.Nievo con formazione di rotatorie in corrispondenza degli innesti e con corredo di parcheggi pubblici a raso ed isola ecologica;

- sub unità 2.B: costituita dall'area della superficie di circa mq. _____ all'estremità nord del comparto e destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via dei Rossi;
- sub unità 2.C: costituita dall'area della superficie di circa mq. _____ adiacente l'innesto di via S. Allende su Viale A. Moro e destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via S. Allende a servizio prevalente della scuola primaria D. Campana;
- sub unità 2.D: costituita dall'area della superficie di circa mq. _____ all'estremità sud del comparto destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via dei Rossi con una seconda isola ecologica;
- sub unità 2.E: costituita dall'area della superficie di circa mq. _____ all'estremità nord-est del comparto destinata alla realizzazione di verde pubblico attrezzato con accesso da via dei Rossi e via G. Pestalozzi;
- sub unità 2.F: costituita dall'area della superficie di circa mq. _____ all'estremità sud-est del comparto destinata alla realizzazione di verde pubblico attrezzato con accesso da via S. Allende;

Art. 3 Opere di urbanizzazione

La Società si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito sommariamente identificate:

a) Opere di urbanizzazione interne al comparto:

- 1) ampie aree di verde pubblico attrezzato in adiacenza all'argine del fiume Greve; allo stato catastalmente identificate come segue: foglio 67, particelle 614 (porzione), 78 (porzione), 79 (porzione);
- 2) tratto ricadente nel comparto della nuova viabilità prevista dal PO sul lato nord dell'area per il collegamento con l'esistente via Pestalozzi, comprensiva di marciapiedi, parcheggi pubblici e rotatoria del tipo compatto con diametro pari a ml. 25, allo stato catastalmente identificabile come segue: foglio 67 particella 70 (porzione);
- 3) parcheggio pubblico con accesso da Via dei Rossi all'estremità nord del comparto, allo stato catastalmente identificabile come segue: foglio 67 particella 78 (porzione);
- 4) parcheggio pubblico con accesso da via S. Allende all'estremità est del comparto a servizio prevalente della scuola primaria D. Campana, allo stato catastalmente identificabile come segue: foglio 67 particelle 727, 79 (porzione);
- 5) parcheggio pubblico con accesso da via dei Rossi all'estremità sud del comparto, comprensivo di seconda isola ecologica, allo stato catastalmente identificabile come segue: foglio 67 particella 923 (porzione);
- 6) porzione di parcheggio interrato da destinare ad uso pubblico (livello -1) con accesso dalla nuova strada di cui al precedente n. 1, allo stato catastalmente identificabile come segue: foglio 67 particelle 70 (porzione);

b) Opere di urbanizzazione su aree pubbliche esterne al comparto:

- 1) realizzazione di rotatoria del diametro di circa ml. 34 all'innesto della nuova viabilità di progetto su via G. Pestalozzi;
- 2) opere ricadenti su suolo pubblico funzionali alla realizzazione di sistema di smaltimento acque meteoriche di superficie da recapitare nel fiume Greve.

Dette aree sono meglio rappresentate nella planimetria allegata sotto la lettera " _____ " al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Comparenti con me _____ ; omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Più in particolare le stesse aree sono rappresentate in detta planimetria come segue:

- a) con campitura _____ le aree interessate dalle opere di urbanizzazione interne al comparto;
- b) con campitura _____ le aree interessate dalle opere di urbanizzazione su aree pubbliche esterne al comparto.

Tutte le opere di urbanizzazione risultano meglio rappresentate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con deliberazione G. C. n. _____ del _____, ai quali integralmente si rinvia.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, in osservanza della normativa vigente in materia di realizzazione degli interventi di interesse pubblico funzionali ad interventi di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria, sono assunte in esecuzione diretta dal Soggetto Attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le predette opere saranno realizzate in conformità ai progetti esecutivi che saranno redatti a cura del Soggetto Attuatore afferenti separatamente ciascuna Unità di Intervento, 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.

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 complessivamente 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. 5 e sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti fermo restando che se tale valore risulti eccedente nulla sarà dovuto dal Comune al Soggetto Attuatore.

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.

Le disposizioni che precedono non si applicano alle opere di cui alla lettera "a", numero 6 (parcheggio interrato), le quali, stante la completa integrazione con l'opera privata, saranno realizzate dal Soggetto Attuatore in assenza alcuno scomputo o corrispettivo.

Art. 4 Regime giuridico dei suoli

In primo luogo, la Società _____ come sopra rappresentata, con il presente atto cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà:

- della porzione di terreno, contigua all'Area di Trasformazione e catastalmente individuabile quale porzione della particella 923 del foglio 67, oggetto di trasformazione per realizzazione di sede stradale, come previsto dalla scheda di Piano Operativo del Comune di Scandicci luglio 2018 alla voce Opere e/o Attrezzature Pubbliche e/o di Interesse Pubblico, punto b).
- delle aree interessate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti nei limiti del comparto di cui alla lettera "a" del precedente art. 3 sommariamente rappresentate con campitura _____ nella planimetria di cui al già richiamato allegato "_____" e allo stato, fatta salva la successiva esatta individuazione catastale definitiva, dette aree risultano così individuate: foglio di mappa 67, particelle 70 (porzione), 78 (porzione), 79 (porzione), 614 (porzione), 727, 923 (porzione).

La 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.

Ai fini fiscali la Società _____ dichiara in € _____ il valore della cessione gratuita dei suddetti beni.

° ° °

In secondo luogo il Soggetto Attuatore si impegna, con successivo atto da stipularsi entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e senza corrispettivo alcuno, a gravare di uso pubblico:

- il parcheggio interrato da realizzare nell'area nord di cui all'art. 2, numero 1, penultimo alinea, limitatamente alla porzione del primo livello entro terra costituente opera di urbanizzazione primaria;

nonché, a diverso titolo:

- le aree di proprietà privata che secondo il Piano Attuativo sono deputate a garantire il libero transito da e verso la fermata tramviaria;
- i locali asilo-ludoteca da realizzare al piano terra dell'area sud di cui all'art. 2, numero 1, ultimo alinea.

Fatta salva ogni diversa soluzione progettuale definitiva proposta dal Soggetto Attuatore ed approvata dal Comune, dette opere future sono sommariamente rappresentate con campitura _____ nella planimetria di che si allega sotto lettera "_____".

L'esatta individuazione catastale dei beni sarà quella risultante dall'accatastamento dell'opera realizzata che sarà eseguito a cura e spese del Soggetto Attuatore, qui indicando come l'area di sedime di detti beni opere sia allo stato catastalmente identificabile come segue:

- foglio di mappa 67, particelle 79 (porzione) e 923 (porzione): per le aree di libero transito (nord) ed il parcheggio
- foglio 67 particelle 923 (porzione) e 927 (porzione): per le aree di libero transito (sud) e l'asilo-ludoteca.

° ° °

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a concedere al Comune l'occasionale utilizzo di alcuni locali dell'edificio di nuova costruzione per usi di interesse collettivo nei termini e con le modalità che saranno precisate con separato atto.

Tutti i beni di cui sopra hanno la seguente provenienza: _____

Art. 5 - 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 relativo progetto di dettaglio.

La computazione e la contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base dell'elenco di riferimento, approvato con deliberazione G.C. n. _____ del _____, nonché, per le voci in esso non presenti, in prezzi di altre Regioni.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno presentati al Comune unitamente alla richiesta di titolo edilizio relativa alle opere di interesse privato.

Il Soggetto Attuatore dovrà tempestivamente, e comunque entro 10 giorni dalla data di inizio lavori, trasmettere al Comune (Settore Pubbliche): i dati della/e impresa/e esecutrice/i delle opere di urbanizzazione (ragione sociale, indirizzo, partita iva, legale rappresentante ecc.) nonché la documentazione attestante l'idoneità tecnica e amministrativa della/e stessa/e all'esecuzione della categoria di opere di cui trattasi.

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

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

La realizzazione degli interventi di interesse privato all'interno di ciascuna Unità di Intervento è condizionata alla contestuale realizzazione ed ultimazione delle relative opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al precedente art. 3.

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

Fermo restando quanto stabilito al secondo alinea del successivo art. 9, una volta dichiarata dalla D.L. l'intervenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione, l'attestazione di agibilità/abitabilità ex art. 150 L.R.T 65/2014 e ss.mm.ii. relativa agli edifici privati, al fine di consentirne l'anticipato utilizzo, potrà precedere il collaudo definitivo e la cessione delle opere di urbanizzazione correlate.

L'efficacia di tale attestazione resta risolutivamente subordinata al positivo collaudo finale delle opere di urbanizzazione ai sensi del successivo art. 13.

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 che dovrà intervenire entro e non oltre 60 giorni dal verbale di positivo collaudo finale ai sensi dell'art. 13 che segue, fatto salvo quanto disciplinato al successivo art. 5 riguardo alla manutenzione delle opere a verde.

Il Soggetto Attuatore assumerà la Direzione Lavori anche delle opere di urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

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

Art. 6 - Opere a verde.

Il Soggetto Attuatore dovrà 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.

Il Soggetto Attuatore deve 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 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 al Soggetto Attuatore. 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 assicurativa sull'importo complessivo delle alberature 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 04d. La specifica parte di fideiussione a garanzia dell'importo complessivo delle alberature verrà svincolata in contestualità all'esito positivo del collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore curerà 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 assicurativa, a copertura di eventuali inadempienze manutentive, di importo pari a quanto computato nel piano di manutenzione e l'originale sarà restituito al Soggetto Attuatore al 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 delle attività manutentive.

Nel periodo in cui il Soggetto Attuatore, o suoi aventi causa, esercitano la manutenzione dell'area a verde pubblico realizzata gli stessi sono tenuti ad installare, a proprie 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 alberature nei modi e nei termini di cui al successivo art. 13 verrà nominato dal Comune, con onere a carico del Soggetto Attuatore.

Le opere realizzate saranno trasferite in proprietà al Comune unitamente alle aree sulle quali esse insistono nei termini previsti al precedente art. 4.

Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

Le opere di interesse privato previste dal Piano Attuativo dovranno essere eseguite per Unità di Intervento nel rispetto del permesso di costruire nonché delle eventuali prescrizioni in esso contenute.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'intervenuta approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento di interesse privato, interne al perimetro dell'Unità di Intervento.

Il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione afferenti agli interventi edilizi privati saranno determinati in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire e saranno versati dal Soggetto Attuatore al momento del ritiro del permesso medesimo o al perfezionarsi del titolo edilizio equipollente previo scomputo dagli oneri di urbanizzazione del valore delle opere di urbanizzazione la cui realizzazione è posta a carico del medesimo Soggetto Attuatore.

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, a condizione che il Comune metta a disposizione del Soggetto Attuatore l'area individuata _____ entro e non oltre 30 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire, termine essenziale nell'interesse del Soggetto Attuatore.

Art. 8 - Impegni del Soggetto Attuatore

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

- a provvedere alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento di interesse privato afferenti ciascuna Unità di Intervento;
- ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente art. 5;
- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per i collaudi delle opere di urbanizzazione, che saranno affidati direttamente dal Comune;
- a cedere al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, unitamente alle aree sulle quali le stesse insistono, entro 60 (sessanta) giorni dal relativo collaudo positivo;
- ad effettuare a proprie cura e spese tutti i necessari frazionamenti catastali necessari;
- a provvedere altresì a proprie cura e spese ad eseguire, su tutti i terreni oggetto degli interventi, le eventuali operazioni di bonifica ambientale, nonché le indagini per la individuazione di ordigni bellici e 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;
- a sostenere i costi inerenti agli atti relativi alla cessione della proprietà delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, comprese le spese dei rogiti.

Art. 9 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio del titolo abilitativo e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti nell'Area di Trasformazione TR 04d o ad essa correlati, con la massima sollecitudine;
- a concedere al Soggetto Attuatore la disponibilità, che dovrà intervenire entro 30 giorni dal rilascio del permesso a costruire, delle aree pubbliche interessate dalle opere di urbanizzazione esterne al comparto come identificate alla lettera "b" del precedente art. 3; in caso di mancato rispetto di detto termine gli eventuali conseguenti ritardi nella ultimazione delle relative opere non precludono il conseguimento della certificazione di agibilità degli edifici privati;
- a provvedere, entro 15 (quindici) 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 verificarne lo stato di attuazione.

Art. 10 – Cantierizzazione

Il Soggetto Attuatore dovrà presentare, prima dell'inizio dei lavori, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti 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 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.

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, Piano Comunale di Classificazione Acustica, approvato con deliberazione C.C. n° 47 del 22.03.2005, e relativo Regolamento di attuazione, approvato con deliberazione C.C. n° 93 del 12.07.2005) e di inquinamento atmosferico (D. Lgs. 152/06, Linee Guida ARPAT).

Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare al Comune, prima dell'inizio dei lavori e secondo le modalità prescritte dal Regolamento Comunale di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica, regolare istanza di deroga temporanea.

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

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, il Soggetto Attuatore fornirà all'atto del rilascio del permesso di costruire, idonea/e fideiussione/i assicurativa/e rilasciata/e da soggetti che rispondano ai requisiti previsti dall'articolo 93 comma 3 del D.lgs. 50/2016 a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore

principale, nonché rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile, per un importo complessivo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione afferenti l'intervento edilizio autorizzato, maggiorato dell'IVA nella misura di legge, risultante dal progetto esecutivo approvato.

Il Comune procederà, su istanza dei soggetti attuatori, 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/e fideiussioni/e di cui trattasi, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

Entro 15 (quindici) giorni dall'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, dovranno essere restituite da parte dell'Amministrazione Comunale al Soggetto Attuatore gli originali delle fidejussioni consegnate all'Amministrazione stessa a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti del Soggetto Attuatore nei confronti del Comune.

Art. 12 - 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 presente convenzione.

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

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera da parte di un collaudatore/i incaricato/i dal Comune entro 30 (trenta) giorni dalla dichiarazione di inizio dei lavori, con onorario a carico del Soggetto Attuatore (da determinarsi in analogia a quanto previsto per il settore delle opere pubbliche), che verrà direttamente corrisposto al professionista - sia in acconto che a saldo - entro 60 giorni dalla presentazione da parte del Comune delle necessarie notule.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

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

Il collaudo tecnico-amministrativo, che potrà intervenire anche separatamente per ciascuna sub-unità di intervento, dovrà essere concluso entro due mesi decorrenti dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi alla medesima. I collaudi delle opere elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro due mesi dall'intervenuto deposito da parte del Direttore Lavori della contabilità finale e della necessaria documentazione. In caso di ritardo nei collaudi, l'Amministrazione comunale prenderà comunque in custodia le opere di urbanizzazione ultimate.

Il Soggetto Attuatore sarà pertanto tenuto, 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.

Il rilascio dei certificati di collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione non farà venir meno le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore quanto alle "opere a verde" di cui al precedente art. 5.

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 tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo ovvero comunque dal decorso del termine per la conclusione delle operazioni di collaudo le opere realizzate saranno trasferite con apposito atto al Comune.

Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate saranno prese in consegna dal Comune di Scandicci, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria a seguito di collaudo parziale, 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 verrà trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse rinviando, per le opere a verde, alla specifica disciplina prevista al precedente articolo 5.

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 alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Foro di Firenze.

Art. 15 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità di dieci anni decorrenti dalla data di approvazione del Piano Attuativo e pertanto fino al _____.

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 subentri o a 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 Piano Attuativo specifiche clausole mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assuma nei confronti della Pubblica Amministrazione tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Pubblica Amministrazione stessa 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 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.

Letto, approvato e sottoscritto dopo attenta lettura e disamina, una per una, di tutte le singole clausole che compongono la presente convenzione.