

COMUNE DI SCANDICCI

Progetto Unitario,
ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del Piano Operativo,
per la riconversione funzionale di area con plesso scolastico

*SCHEDA RQ 04b del P.O. - AREA DI RIQUALIFICAZIONE
SCUOLA MEDIA SUPERIORE L.B. ALBERTI*



SCHEMA DI CONVENZIONE

PROPRIETA'

PANARA COSTRUZIONI S.R.L.

Via Edmondo De Amicis n° 19
50018 Scandicci

COSTRUZIONI FAGGI FEDERICO E SAVERIO S.R.L.

Via Garcia Lorca n° 4
50013 Campi Bisenzio

PROGETTISTA

ARCH. MICHELE BERLOT

Via Giulio Caccini n° 8
50141 Firenze
pec: michele.berlot@pec.architetitfirenze.it

COLLABORATORI

GEOM. ALESSANDRO BORGHESI

Via Borgo Sarchiani n° 29
50026 San Casciano Val di Pesa (Fi)
pec: alessandro.borghesi@geopec.it

ARCH. FILIPPO CARCIA

Via Giordano Bruno n° 12
50018 Scandicci (Fi)
pec: filippo.carcia@pec.architetitfirenze.it

MODELLO 3D E RENDERING

ARCH. MAURO ROSSI

Via del Palazzo Bruciato n° 20/4
50134 Firenze
pec: mauro.rossi@pec.architetitfirenze.it

COMUNE DI SCANDICCI

Città Metropolitana di Firenze

PROGETTO UNITARIO AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 04b - SCUOLA MEDIA SUPERIORE
"L.B. ALBERTI"

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) il Sig., nato a il, residente in C.F. che interviene non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della Società con sede in
- 3) il Sig., nato a il, residente in C.F. che interviene non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della Società con sede in

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

PREMESSO che:

- il vigente Piano Operativo (P.O.), approvato con deliberazione C.C. n. 34 in data 10/4/2019, efficace dall' 8/6/2019, con validità prorogata, con deliberazione C.C. n. 84 del 26/10/2023, fino all'8/6/2029, prevede l'Area di Riqualificazione RQ 04b - Scuola media superiore "L.B. Alberti", la cui attuazione è subordinata alla previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata;
- tale previsione, relativa ad un plesso scolastico collocato tra Piazza Boccaccio, Via U. Foscolo e Via S. Bartolo in Tuto, da tempo dismesso, è finalizzata:
 - all'integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel tessuto urbano delle aree centrali della città;
 - all'integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree centrali della città;
- l'intervento, volto alla riqualificazione dell'intera area, consente la realizzazione di un Volume edificabile (VE) massimo pari al volume edificato (VE) legittimo esistente, fino ad un massimo comunque non superiore a mc 15.000, con le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenza;
 - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo);

- limitatamente al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento: esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza;
- la disciplina contenuta nella scheda normativa e di indirizzo progettuale di detta Area di Riqualficazione condiziona la realizzazione degli interventi di interesse privato alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree:
 - spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'Area di Riqualficazione o nelle immediate vicinanze, nella misura minima di mq 800 aggiuntivi;
 - riassetto e riqualficazione complessiva di Piazza Boccaccio, comprensiva del rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica sulla piazza e sulla viabilità adiacente;
 - realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria di "Casa Bellocchi";
- le Società proprietarie del compendio immobiliare ricompreso all'interno del perimetro dell'Area di Riqualficazione - acquistato dal Comune previa partecipazione a procedura di evidenza pubblica - hanno presentato in data 6/5/2024, prot. 23388, con successive integrazioni, una proposta di Progetto Unitario;
- lo stesso sviluppa in modo completo, ai fini attuativi, l'intera Area di Riqualficazione, prevedendo:
 - la demolizione delle consistenze edilizie esistenti;
 - la realizzazione di due edifici di sette piani fuori terra a destinazione residenziale, con spazi commerciali/direzionali e locali condominiali al piano terreno, unitamente alle relative dotazioni di parcheggi privati in parte interrati e in parte in superficie;
 - opere di urbanizzazione primaria:
 - riassetto completo di Piazza Boccaccio e potenziamento della rete acquedottistica;
 - parcheggio pubblico di circa 800 mq e nuova viabilità di collegamento fra Via Foscolo e Piazza Boccaccio sul confine nord-est dell'Area di Riqualficazione;
 - opere di urbanizzazione secondaria: recupero funzionale e consolidamento strutturale di "Casa Bellocchi";
- tale proposta, preventivamente presentata in data 15/9/2022, prot. n. 39323, in forma di *Abstract progettuale*, è stata oggetto di parere favorevole della Commissione Urbanistica (seduta n. 120 in data 13/12/2022);
- con deliberazione C.C. n. del è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e lo schema della presente Convenzione che ne disciplina l'attuazione;
- con deliberazione G.C. n.del..... è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione *[primaria]*;
- con propria determinazione n. del il Dirigente del Settore 4 Governo del Territorio ha approvato la sottoscrizione della presente Convenzione;
- in ottemperanza all'articolo 8 dell'Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata negli appalti pubblici, sottoscritta dal Comune di Scandicci con la Prefettura di Firenze in data 10/10/2019, è stata rilasciata informazione antimafia per i Soggetti Attuatori firmatari della presente Convenzione *[in alternativa: è stata richiesta informazione*

antimafia per i Soggetti Attuatori firmatari della presente Convenzione e risulta compiutamente decorso il termine di cui al D.Lgs. 159/2011, art. 92, comma 2, primo periodo];

Tutto ciò premesso, ed assunte tali premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Oggetto della Convenzione

La presente convenzione disciplina i reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Scandicci ed i Soggetti Attuatori per la realizzazione degli interventi previsti per l'Area di Riqualificazione RQ 04b - Scuola media superiore "L.B. Alberti", con specifico riguardo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed al regime giuridico dei suoli.

Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento

Il Progetto Unitario disciplinato della presente Convenzione prevede la realizzazione di:

– opere di interesse privato:

- demolizione delle consistenze edilizie esistenti;
- realizzazione di due edifici di sette piani fuori terra a destinazione residenziale, con spazi commerciali/direzionali e locali condominiali al piano terreno, unitamente alle relative dotazioni di parcheggi privati in parte interrati e in parte in superficie;

– opere di interesse pubblico:

- opere di urbanizzazione primaria:
 - riassetto completo di Piazza Boccaccio e potenziamento della rete acquedottistica e fognaria;
 - parcheggio pubblico di circa 800 mq e nuova viabilità di collegamento fra Via Foscolo e Piazza Boccaccio sul confine nord-est dell'Area di Riqualificazione;
- opere di urbanizzazione secondaria: recupero funzionale e consolidamento strutturale di "Casa Bellocchi", posta su Via S. Bartolo in Tuto, nelle immediate vicinanze dell'Area di Riqualificazione.

Le opere di urbanizzazione *[primaria]*, sopra sommariamente descritte, risultano meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato con deliberazione G. C. n. del....., al quale integralmente ci si riporta.

[Le opere di urbanizzazione secondaria risultano descritte nell'elaborato allegato sotto la lettera "... al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionato e firmato dai Componenti con me, omessane la lettura per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerlo.]

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo che sarà redatto a cura dei Soggetti Attuatori, sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal progetto di fattibilità tecnica ed economica, ed approvato dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche.

L'esecuzione di tali opere, a carico dei Soggetti Attuatori, comporterà lo scomputo del relativo costo dagli oneri di urbanizzazione dagli stessi dovuti.

L'importo presunto delle opere di urbanizzazione *[primaria]*, a carico dei Soggetti Attuatori, come quantificato nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, ammonta complessivamente ad Euro (.....), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di Legge.

[L'importo presunto delle opere di urbanizzazione secondaria, a carico dei Soggetti Attuatori, come quantificato dalla stima del valore economico dell'intervento, contenuta nel documento di fattibilità delle alternative progettuali, ricompreso nell'elaborato allegato sotto la lettera "...." al presente atto, ammonta complessivamente ad Euro(.....) oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di Legge.]

Ove, al momento del rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere d'interesse privato, gli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento risultassero superiori all'importo stimato delle opere di urbanizzazione, i Soggetti Attuatori dovranno corrispondere al momento del ritiro dei medesimi la relativa differenza a conguaglio, fatta salva la possibilità per gli Attuatori di richiederne la restituzione totale o parziale nel caso in cui, a consuntivo, le opere dagli stessi realizzate risultassero di ammontare superiore rispetto a quello stimato.

I Soggetti Attuatori dovranno comunque sostenere ogni onere relativo alle predette opere di urbanizzazione, rinunciando a conguagli o ad altre pretese economiche nei confronti del Comune, qualora debbano sopportare costi superiori all'importo degli oneri di urbanizzazione e/o rispetto a quelli riportati nel computo metrico estimativo del relativo progetto esecutivo. Qualora, invece, si verifichi il caso contrario, i Soggetti Attuatori dovranno provvedere, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, ad un conguaglio finanziario ovvero all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione fino a concorrenza dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti da ciascun Soggetto Attuatore avverrà in ragione della metà esatta dell'intero ammontare stimato delle opere di urbanizzazione, restando in ogni caso estranea l'Amministrazione comunale da eventuali regolazioni finanziarie fra i Soggetti Attuatori medesimi.

I Soggetti Attuatori sono consapevoli, rinunciando espressamente sino da ora ad ogni diversa pretesa al riguardo, che, prioritariamente al rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di interesse privato, con la stipula della presente Convenzione, si fanno carico, con vincolo di solidarietà, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'Area di Riqualficazione, e prestano le dovute garanzie fideiussorie per l'intero ammontare delle stesse.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà in base ai criteri riportati al successivo articolo 4. Il costo di costruzione sarà integralmente corrisposto al Comune dai Soggetti Attuatori al momento del ritiro dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione delle opere di interesse privato.

I Soggetti Attuatori assumono, altresì, a proprio carico la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione nonché l'attività di verifica della medesima, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023, in relazione alle opere strutturali ivi previste.

I Soggetti Attuatori si impegnano ad osservare il disposto dell'art. 3, Legge 13/8/2010 n.136, in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 3 - Regime giuridico dei suoli e pattuizioni correlate

In primo luogo i Soggetti Attuatori si impegnano, per sé e per i propri eventuali aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune, con successivo atto, la proprietà delle aree, non già di proprietà comunale, interne ed esterne al perimetro dell'Area di Riqualficazione, interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione, entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del collaudo delle opere medesime.

Tali aree, di superficie catastale complessiva di mq. circa, rappresentate, a titolo indicativo, 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 per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle, risultano individuate come segue:

Confini:

Dati catastali:

Provenienza:

In secondo luogo i Soggetti Attuatori si impegnano inoltre per sé e per i propri eventuali aventi causa, a costituire con successivo atto, a titolo gratuito e a tempo indeterminato, servitù di uso pubblico sul passaggio pedonale insistente su area di loro proprietà, rappresentato a titolo indicativo 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 per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Tali aree, di superficie catastale complessiva di mq. circa, risultano individuate come segue:

Confini:

Dati catastali:

Provenienza:

Le spese dei frazionamenti catastali, del/i rogito/i relativo/i alla cessione gratuita di aree a favore del Comune e della costituzione di servitù gratuita e perpetua di uso pubblico sul passaggio pedonale sono poste a carico dei Soggetti Attuatori.

I Soggetti Attuatori, o i loro eventuali aventi causa, dovranno costituire a loro spese la detta servitù di uso pubblico non appena le opere interessate risultino ultimate. In caso di mancata costituzione della stessa entro sei mesi dalla dichiarazione di fine lavori, per cause imputabili ai proprietari delle opere medesime, gli stessi dovranno corrispondere al Comune una penale pari a € 50 (cinquanta) per ogni giorno di ritardo, computato dal termine di messa in mora comunicato separatamente dall'Amministrazione Comunale in caso di inadempimento.

La disciplina concernente l'uso pubblico di tali opere e le modalità di esercizio saranno regolamentate nel relativo atto costitutivo.

I Soggetti Attuatori assumono sino da ora, anche per i loro futuri aventi causa, l'impegno ad effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria del passaggio pedonale privato ad uso pubblico.

Tali obbligazioni, con la clausola penale di cui al periodo successivo, dovranno risultare espressamente riportate nel rogito notarile di costituzione della servitù nonché negli atti di cessione delle singole unità immobiliari realizzate all'interno dell'Area di Riqualificazione. L'inosservanza dell'impegno di mantenere l'opera privata ad uso pubblico costituirà, pertanto, inadempimento contrattuale. In tal caso il Comune, trascorsi 30 giorni dalla contestazione formale, provvederà direttamente ad eseguire quanto necessario addebitando i costi sostenuti ai Soggetti Attuatori, od ai loro aventi causa, maggiorati del 15%.

Art. 4 - Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in osservanza del/i relativo/i progetto/i esecutivo/i.

Le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, saranno assunte in esecuzione diretta da parte dei Soggetti Attuatori; la computazione e contabilizzazione del valore del quantitativo di tali opere effettivamente realizzato ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base dei criteri stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale n. 152 del 7/10/2021 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

I Soggetti Attuatori dovranno tempestivamente, e comunque entro 10 giorni dalla data di inizio dei lavori, trasmettere al Comune (Settore 5 Opere pubbliche ambiente e patrimonio) il fascicolo

relativo alle imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione primaria, contenente i dati delle stesse (ragione sociale, sede legale, codice fiscale / partita IVA, legale rappresentante, ecc.), la documentazione attestante la relativa idoneità tecnica e professionale all'esecuzione della tipologia di opere di cui trattasi nonché le informazioni antimafia relative alle medesime imprese esecutrici.

Il Comune si riserva la facoltà di eseguire gli opportuni controlli sui soggetti incaricati dell'esecuzione dei lavori, e, in caso di accertate violazioni delle normative vigenti, di diffidare l'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.

I Soggetti Attuatori effettueranno, a proprie spese, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, che presenteranno al Comune unitamente a quella delle opere di interesse privato. Il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitativi relativo alla realizzazione delle opere di interesse privato una volta approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

L'attività di verifica della progettazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023, in relazione alle opere strutturali tra le stesse previste, verrà eseguita da un professionista abilitato, incaricato dal Comune e con onorario a carico dei Soggetti Attuatori, che si obbligano a corrispondere il relativo importo mediante versamento presso la Tesoreria Comunale entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno poste in esecuzione e terminate negli stessi termini fissati nei titoli abilitativi relativi alle opere di interesse privato, alle quali le stesse risultano funzionalmente correlate.

Le opere di urbanizzazione secondaria, non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, rientrano nell'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici approvato con D.Lgs. n. 36/2023, pertanto:

- i Soggetti Attuatori sono tenuti ad osservare tutte le disposizioni previste dalla Legge per l'individuazione delle imprese esecutrici;
- la contabilizzazione del valore delle opere effettivamente realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base dei prezzi risultanti dal procedimento di aggiudicazione dei lavori;
- i Soggetti Attuatori dovranno produrre all'Amministrazione Comunale tutta la documentazione comprovante l'avvenuto espletamento della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere nel rispetto dei termini di Legge, ed in particolare:
 - lo schema di avviso/invito affinché il Comune eserciti un controllo preventivo sullo stesso;
 - la documentazione relativa alle offerte pervenute al fine di consentire al Comune l'esercizio dell'attività di vigilanza.

[La progettazione e] L'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà *[non]* - per ragioni obiettive, non dipendenti dalla volontà dei Soggetti Attuatori - risultare differite rispetto alle opere di interesse privato ed alle correlate opere di urbanizzazione primaria, fermo restando, in ogni caso, l'impegno solidale dei Soggetti Attuatori, debitamente assistito dalle opportune garanzie fideiussorie, alla compiuta realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria entro i termini di validità del Progetto Unitario e della presente Convenzione Urbanistica.

Le parti si danno reciprocamente atto che, l'eventuale differimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria rispetto alle opere d'interesse privato ed alle correlate opere di urbanizzazione primaria, non potrà, in ogni caso, costituire pregiudizio alcuno al conseguimento

dell'agibilità/abitabilità dei nuovi edifici di progetto, fatta salva la compresenza di tutti i requisiti previsti dalla Legge.

Ferma restando l'eventuale esecuzione differita delle opere di urbanizzazione secondaria, il Comune si impegna a mettere tempestivamente a disposizione dei Soggetti Attuatori le aree di proprietà comunale necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, come meglio precisato al successivo articolo 8.

I Soggetti Attuatori si impegnano a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di consegna delle stesse al Comune, fatto salvo quanto previsto a tale riguardo nel successivo articolo 5 per le opere a verde.

I Soggetti Attuatori manlevano il Comune da danni a cose e persone che possano verificarsi in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione, poste a proprio carico, su aree di proprietà del Comune.

Il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione sarà incaricato dal Comune con la possibilità di ricoprire anche la carica di collaudatore delle opere, con onere economico posto a carico dei Soggetti Attuatori, che si obbligano a corrispondere l'importo del relativo onorario mediante versamento presso la Tesoreria Comunale entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune. Egli svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e il collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al Collaudatore la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la consegna all'Amministrazione Comunale.

I Soggetti Attuatori prestano idonea fideiussione a garanzia degli onorari professionali dovuti al Tecnico incaricato di eseguire la verifica della progettazione ed al Direttore dei Lavori, come calcolati dal Settore 5 Opere pubbliche ambiente e patrimonio.

Art. 5 - Opere a verde. Realizzazione e manutenzione.

I Soggetti Attuatori dovranno eseguire le opere a verde pubblico nel rispetto del relativo progetto esecutivo messo a punto secondo le indicazioni formulate dalla competente U.O. 5.3 Transizione ecologica Ambiente e Verde Pubblico. La realizzazione delle stesse avverrà nel rispetto delle indicazioni contenute nel Regolamento Comunale per il Verde Urbano vigente al momento della formazione del titolo abilitativo relativo alle opere di interesse privato, con particolare riferimento:

- all'alta sorveglianza sulle opere a verde;
- alla manutenzione e sicurezza delle opere medesime fino alla data della relativa consegna al Comune;
- alle ipotesi di reimpianto/sostituzione di alberi;
- al collaudo tecnico – amministrativo.

La realizzazione delle predette opere a verde è garantita dalle fideiussioni prodotte al Comune per:

- la realizzazione delle opere a verde (garanzia ricompresa nella fideiussione generale riferita a tutte le opere di urbanizzazione);
- l'attecchimento del 100% delle alberature;
- eventuali inadempienze manutentive (di importo pari a quanto computato nel piano di manutenzione);

- l'onorario dovuto al Dottore Agronomo Forestale incaricato di stilare la relazione di corretta fornitura e regolare esecuzione dell'impianto e di buono stato vegetativo delle piante;

Si precisa che, stante quanto disposto con deliberazione C.C. n. del, il collaudo delle opere a verde potrà intervenire anche successivamente al rilascio del certificato di collaudo tecnico amministrativo delle altre opere di urbanizzazione.

Il Dottore Agronomo che eseguirà il collaudo delle opere a verde verrà nominato dal Comune (Settore 5 Opere pubbliche ambiente e patrimonio), con onere a carico dei Soggetti Attuatori, che si obbligano a corrispondere l'importo relativo all'onorario del Collaudatore mediante versamento del relativo importo presso la Tesoreria Comunale, entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

Le opere realizzate saranno consegnate al Comune ad avvenuta conclusione del periodo manutentivo a carico dei Soggetti Attuatori.

Art. 6 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

Le opere di interesse privato dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo, del Progetto Unitario e del relativo titolo abilitativo.

I Soggetti Attuatori si rendono edotti che, senza pregiudizio della loro libera iniziativa imprenditoriale – nonchè al fine di un più proficuo esercizio della stessa - è fatto, comunque, obbligo agli stessi ed ai loro aventi causa di procedere ad una cantierizzazione e realizzazione coordinata degli interventi di interesse privato, prevenendo l'insorgenza di situazioni non compatibili con l'ordinato assetto dell'insediamento sotteso alle finalità di recupero e riqualificazione previste per l'area in questione dagli strumenti urbanistici.

I Soggetti Attuatori, pertanto, s'impegnano formalmente, rinunciando sino da ora ad ogni diversa pretesa al riguardo, a ritirare sincreticamente i titoli abilitativi relativi alle opere di interesse privato, nonchè ad ultimarne i lavori entro i termini di validità dei medesimi.

Gli importi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi agli interventi edilizi privati saranno determinati in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Il costo di costruzione sarà versato dai Soggetti Attuatori al momento del ritiro del relativo titolo abilitativo.

Dagli oneri di urbanizzazione dovuti saranno scomputati - come detto - gli importi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico dei Soggetti Attuatori, fatti salvi gli eventuali conguagli a consuntivo, tenuto conto del valore effettivo delle opere realizzate, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo.

La quota di oneri di urbanizzazione eventualmente dovuta per il ritiro dei titoli abilitativi relativi alle opere private, in quanto eccedente rispetto al costo stimato di esecuzione delle opere di urbanizzazione, sarà versata al Comune al momento del ritiro dei titoli medesimi.

Art. 7 - Impegni dei Soggetti Attuatori

Con la stipula della presente Convenzione i Soggetti Attuatori si impegnano:

- a provvedere, a proprie cura e spese, alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Riqualificazione RQ 04b;
- a recepire le prescrizioni progettuali dei gestori dei servizi (es. Gestore del Servizio Idrico Integrato, Gestore del Servizio di Raccoltà dei Rifiuti, ecc.) e ad ottemperare agli adempimenti dagli stessi richiesti;

- a realizzare, in regime di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, nel rispetto delle disposizioni del Codice dei contratti pubblici, le opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario;
- a sostenere i costi relativi agli onorari del Tecnico incaricato di eseguire la verifica della progettazione, del Direttore dei Lavori, del Collaudatore delle opere di urbanizzazione e del Dottore Agronomo Forestale per le opere a verde;
- ad osservare il disposto dell'art. 3, della L. n. 136 del 13/8/2010, in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'esecuzione dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione in regime di scomputo degli oneri dovuti;
- a sostenere i costi per l'acquisizione dei pareri e nulla osta necessari alla realizzazione delle opere poste a proprio carico;
- ad eseguire, a proprie cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi (ivi compresi i lotti edificabili), le eventuali operazioni di bonifica ambientale;
- ad eseguire, a proprie cura e spese, le indagini per l'individuazione di eventuali ordigni bellici sulle aree interessate da opere di scavo (sia per interventi di interesse pubblico che privato) e, ove necessario, le conseguenti operazioni di disattivazione;
- a far eseguire, a proprie cura e spese, le necessarie verifiche correlate all'interesse archeologico delle aree oggetto di intervento;
- ad effettuare, a proprie cura e spese, tutti i necessari frazionamenti catastali per la cessione gratuita delle aree al Comune e per la costituzione delle servitù di uso pubblico;
- a sostenere le spese del/i rogito/i relativo/i alla cessione gratuita delle aree al Comune ed alla costituzione delle servitù di uso pubblico.

Art. 8 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- ad espletare con sollecitudine gli adempimenti tecnici connessi al rilascio del/i titolo/i abilitativo/i e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario;
- a mettere tempestivamente a disposizione dei Soggetti Attuatori - a titolo gratuito - le aree di proprietà comunale utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 9 - Cantierizzazione

I Soggetti Attuatori, prima dell'inizio dei lavori, dovranno presentare al Comune (Ufficio Lavori Pubblici e Ufficio Ambiente) un cronoprogramma relativo alle principali categorie di interventi, nel quale sia prevista l'esecuzione coordinata delle opere di interesse privato e delle opere di urbanizzazione, comprensivi di elaborati che individuino graficamente le aree interessate.

I Soggetti Attuatori dovranno presentare, prima dell'inizio dei lavori, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti 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.

In fase di cantierizzazione, comunque, le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.

Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare a questa Amministrazione (Ufficio Ambiente), 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

L'importo delle garanzie fideiussorie relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione *[primaria]* (comprese le opere a verde) assunte in carico dai Soggetti Attuatori, maggiorato dell'IVA nella misura di legge, è desunto dal relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica.

[Ove in sede di stipula della presente convenzione non risulti intervenuta l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica dell'intervento relativo a "Casa Bellocchi" inserire: l'importo delle fideiussioni relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, maggiorato dell'IVA nella misura di legge, è desunto dalla stima del valore economico dell'intervento contenuta nel documento di fattibilità delle alternative progettuali, ricompreso nell'elaborato allegato sotto la lettera "... al presente atto. L'importo di tali fideiussioni, in ogni caso, dovrà essere progressivamente adeguato, a cura e spese dei Soggetti Attuatori, a quanto risultante dal progetto di fattibilità tecnica ed economica e dal progetto esecutivo delle opere medesime.]

Il Comune potrà procedere, su istanza dei Soggetti Attuatori, a svincoli parziali delle fideiussioni 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 dalle fideiussioni.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre delle dette fideiussioni, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

Entro sessanta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, dei collaudi delle opere di urbanizzazione ed a completa ultimazione degli interventi di iniziativa privata, l'Unità Operativa Edilizia Privata restituirà ai Soggetti Attuatori, previo nulla osta rilasciato dal Settore 5 Opere pubbliche ambiente e patrimonio, le fideiussioni consegnate all'Amministrazione Comunale a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti dei Soggetti Attuatori nei confronti del Comune.

Art. 11 - Varianti in corso d'opera.

Le varianti in corso d'opera agli interventi di interesse privato, non incidenti sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono regolate per legge e saranno valutate ed eventualmente autorizzate dagli organismi tecnici e consultivi, ove istituiti, dell'Amministrazione Comunale.

Le varianti in corso d'opera al progetto 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 e consegna delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera da parte del Collaudatore incaricato dal Comune (Settore 5 Opere pubbliche ambiente e patrimonio), con onorario a carico dei Soggetti Attuatori, da determinarsi in analogia a quanto previsto per le opere pubbliche. I Soggetti Attuatori si obbligano a corrispondere l'importo relativo all'onorario del Collaudatore mediante versamento del relativo importo presso la Tesoreria Comunale, entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune

I Soggetti Attuatori prestano idonee fideiussioni a garanzia dell'onorario professionale dovuto al Collaudatore, come calcolato dal Settore 5 Opere pubbliche ambiente e patrimonio.

Saranno, altresì, posti a carico dei Soggetti Attuatori gli eventuali oneri relativi agli incentivi previsti per le funzioni tecniche consentiti dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

I compiti del Collaudatore consistono in:

- verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori;
- verifiche in corso d'opera e collaudo delle apparecchiature elettriche;
- verifiche in corso d'opera e collaudo statico per l'intervento su "Casa Belloci";
- verifiche in corso d'opera e collaudo statico della struttura di progetto in prossimità dell'area centrale del giardino di Piazza Boccaccio.

Il collaudo dovrà svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

I Soggetti Attuatori avranno diritto a presenziare alle operazioni di collaudo ed a formulare eventuali osservazioni.

Il collaudo tecnico amministrativo delle opere stradali (comprehensive degli spazi a parcheggio pubblico) dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori. Il collaudo delle opere a verde avverrà al termine del periodo di assistenza, come disciplinato dal Regolamento Comunale per il Verde Urbano. La garanzia fideiussoria relativa all'attecchimento delle alberature potrà essere svincolata solo a seguito dell'esito positivo del collaudo delle alberature medesime.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto al progetto, i Soggetti Attuatori saranno tenuti alla loro eliminazione nei modi e tempi fissati dal Collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal Collaudatore senza che i Soggetti Attuatori abbiano provveduto in merito, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi - se del caso - delle fideiussioni prestate.

Entro 90 giorni dall'approvazione espressa o tacita del collaudo delle opere di urbanizzazione le stesse, unitamente alle aree sulla quale le opere medesime insistono - ove non già di proprietà comunale - saranno cedute gratuitamente al Comune, fatto salvo quanto espressamente previsto per le opere a verde nel precedente art. 5.

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.

Ferme restando le responsabilità dei Soggetti Attuatori per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la consegna al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate verrà trasferito allo stesso l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere medesime nonché ogni responsabilità connessa al relativo uso.

Per le opere a verde si rimanda alla specifica disciplina prevista al precedente articolo 5.

Le opere di urbanizzazione 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 - Garanzie fideiussorie

I Soggetti Attuatori, al fine del corretto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni a loro carico - come descritte ai precedenti articoli - successive e conseguenti alla sottoscrizione della presente Convenzione, prestano, ai sensi dell'art. 1938 del Codice Civile, le garanzie fideiussorie allegate sotto la lettera "... " al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionate e firmate dai Componenti con me, omessane la lettura per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle.

Le parti si danno reciprocamente atto che tali garanzie fideiussorie:

- sono state emesse da istituto bancario o assicurativo abilitato a rilasciare garanzie nei confronti della pubblica amministrazione ai sensi delle normative vigenti al momento, debitamente autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni ed operante in Italia;
- sono fideiussioni a prima richiesta - ossia non consentono al fideiussore di avanzare eccezioni, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile - e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con rinuncia alle eccezioni di cui all'articolo 1957 del Codice Civile.

Le fideiussioni vengono prestate entro l'importo massimo garantito di Euro, corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione [*primaria*] quantificato nel progetto di fattibilità tecnica ed economica [*ed all'importo presunto delle opere di urbanizzazione secondaria quantificato nel documento di fattibilità delle alternative progettuali, ricompreso nell'elaborato allegato sotto la lettera "... " al presente atto*], aumentato/i - oltre all'Iva nella misura di Legge - degli importi sotto dettagliati per oneri relativi, rispettivamente:

- alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, comprensiva delle prestazioni professionali in materia di sicurezza in fase di progettazione, Euro
- alla verifica della progettazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023, in relazione alle opere strutturali tra le stesse previste, Euro
- alla direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, comprensiva delle prestazioni professionali in materia di sicurezza in fase di esecuzione, Euro
- al collaudo delle opere di urbanizzazione, Euro
- alla manutenzione delle opere a verde, Euro
- all'attecchimento al 100% delle alberature, Euro
- al collaudo delle opere a verde, Euro

L'importo della garanzia fideiussoria relativa alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione verrà svincolato automaticamente al momento della relativa approvazione da parte del Comune.

Gli importi delle altre garanzie fideiussorie, preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di interesse privato, verranno uniformati a quanto risultante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e comunque, ove ritenuto necessario dal Comune, al prezzario vigente al momento del rilascio dei permessi di costruire, mediante presentazione di garanzie fideiussorie sostitutive/integrative ovvero mediante adeguamento di quelle presentate contestualmente alla stipula della presente Convenzione.

Decorso il termine di validità - come infra precisato - della presente Convenzione, in ipotesi di inerzia da parte dei Soggetti Attuatori ovvero di inadempimento alle obbligazioni assunte con la relativa sottoscrizione - ivi compresi e richiamati gli impegni relativi alle modalità ed ai tempi di realizzazione ed ultimazione delle opere di interesse privato - il Comune potrà disporre delle fideiussioni prestate - a proprio insindacabile giudizio, per finalità d'interesse pubblico - per la realizzazione, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario indipendentemente dall'avvenuta esecuzione delle opere d'interesse privato e/o, comunque, delle opere di urbanizzazione ritenute necessarie per dare conveniente sistemazione e decoro all'area, anche in ipotesi di interventi di sistemazione resisi necessari a seguito di un'edificazione parziale dell'area.

Art. 14 - Ulteriori pattuizioni

I Soggetti Attuatori si impegnano per sé e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo, ad utilizzare i locali condominiali - esclusi dal computo della superficie (SE) e del volume (VE) edificati - dei quali è prevista la realizzazione al piano terreno dei nuovi edifici, secondo la specifica destinazione prevista nel relativo permesso di costruire, vincolandosi, altresì, a non modificarne la destinazione d'uso ad esclusivo servizio dei relativi condomini.

In relazione a tali locali sono preclusi utilizzi diversi ed autonomi rispetto alle finalità prettamente condominiali.

Nel caso tali locali condominiali vengano abusivamente adibiti ad usi difformi rispetto a quanto previsto dal relativo permesso di costruire sarà applicata, a carico dei Soggetti Attuatori o loro aventi causa a qualsiasi titolo, una penale pari al contributo di costruzione relativo alla destinazione d'uso abusivamente posta in essere, così come previsto dalle tabelle comunali vigenti al momento dell'accertamento dell'infrazione.

Il pagamento di tale penale, peraltro, non costituirà in alcun modo sanatoria o legittimazione della destinazione d'uso posta in essere in maniera difforme da quanto previsto dalla presente Convenzione. Sono fatte salve le sanzioni previste dalle norme in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 15 - Controversie

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

Art. 16 - Validità della convenzione

La presente Convenzione avrà validità fino al (dieci anni decorrenti dalla data di efficacia della deliberazione consiliare di approvazione del Progetto Unitario), fatte salve eventuali proroghe espressamente disposte dalla Legge.

Art. 17 - Assunzione e trasferimento degli obblighi

I Soggetti Attuatori si impegnano ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di beni immobili ricadenti entro il perimetro dell'Area di Riqualficazione, clausole pattizie mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assumono nei confronti dell'Amministrazione Comunale tutti gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione, nonché a trasmettere al

Comune copia dei relativi contratti. In tali atti gli acquirenti o mandatari dovranno, a loro volta, impegnarsi ad inserire le medesime clausole pattizie anche in eventuali ulteriori mandati o atti di vendita dagli stessi posti in essere.

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

Tutte le spese di stipulazione del presente atto, quelle per la sua registrazione, trascrizione e sue dipendenti, fanno carico ai Soggetti Attuatori sottoscrittori, che se le assumono.

Ai fini della registrazione e trascrizione si richiede l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 2, D.P.R. 601/73, come richiamate dall'art. 20, Legge 10/1977.