

COMUNE DI SCANDICCI
PROVINCIA DI FIRENZE

PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA
Area di Trasformazione (TR 09h)
Capannuccia

Schema di convenzione
Repubblica Italiana

L' anno.....e questo giornodel mese diin Scandicci dinanzi a me.....senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti espressamente e concordemente rinunciato col mio consenso, sono personalmente comparsi:

1) 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, nominato con atto

2) il Sig....., nato a il giorno , domiciliato in , 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:

- che il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione C.C. N° 58 del 8/07/442013, prevede in zona Capannuccia un'Area di Trasformazione (TR09h) soggetta a Progetto Unitario di iniziativa privata, per la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale;
- che tale area di riqualificazione è disciplinata dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale TR 09h, contenuta nell'allegato B del Regolamento Urbanistico, dove è prevista la possibilità di realizzare un modesto intervento di completamento ad uso residenziale con

- superficie utile lorda (Sul) massima di 500 mq
- che la realizzazione di tale intervento privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere di interesse pubblico all'esterno dell'area di intervento, più precisamente: il tratto fognario dall'area di intervento fino al recapito di Via San Colombano; la riqualificazione dell'area a parcheggio posta su Via Barontini (area di proprietà comunale catastalmente individuata al Foglio 4, part. 678);
 - che la Società è proprietaria dei terreni costituenti l'Area di Trasformazione TR09h, catastalmente censiti al N.C.T. del Comune di Scandicci al foglio di mappa 4 dalle particelle n° 1031 e 1034.
 - che in data, l'Arch., in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà ha presentato al Comune una proposta di Progetto Unitario per l'area di trasformazione di cui trattasi che prevede la realizzazione di un insediamento residenziale composto da 7 unità immobiliari con tipologia a schiera, giardini privati, un giardino condominiale ed uno spazio di manovra carrabile, opere di urbanizzazione correlate all'intervento.
 - che con deliberazione C. C. n° ... del è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e lo schema della presente convenzione;
 - che con deliberazione G.C. n.del.....è stato approvato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione connesse all'esecuzione dell'intervento;
 - che con deliberazione G.C. n..... del..... è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione connesse all'esecuzione dell'intervento;

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 la Società per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario relativo all'area di Trasformazione "TR09h" Capannuccia, nonché le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

ART. 2 – Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere previste nel Progetto Unitario oggetto di convenzionamento sommariamente consistono nella realizzazione di un insediamento residenziale composto da 7 unità immobiliari con tipologia a schiera con Sul di mq 499,20, giardini privati e un giardino comune.

Le opere di urbanizzazione previste consistono:

- nella realizzazione del tratto fognario dall'area di intervento fino al recapito di Via San Colombano;

- nella riqualificazione dell'area a parcheggio pubblico posta su Via Barontini.

Le sopra elencate opere di urbanizzazione sono assunte in esecuzione dal Soggetto Attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Le stesse risultano meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con deliberazione G.C. n.del....., al quale integralmente ci si riporta. Tali opere saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo che sarà redatto a cura del Soggetto Attuatore sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal progetto definitivo ed approvato dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche.

La società, come sopra rappresentata:

- si assume l'onere dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione sopra individuate, in osservanza della normativa vigente in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, funzionali ad interventi di trasformazione urbanistica, di importo inferiore alla soglia comunitaria;
- si impegna a realizzare le dette opere di urbanizzazione, a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

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

Il Soggetto Attuatore è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non sarà beneficiario di alcun risarcimento. Qualora invece si verifichi il caso contrario, il Soggetto Attuatore dovrà, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, provvedere ad un conguaglio monetario, ovvero provvedere all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno integralmente corrisposti al Comune dal Soggetto avente titolo al momento del ritiro del permesso 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.

ART. 3 – 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 prezzario della Regione Toscana e, ove anche in esso non presenti, in prezzari di altre Regioni.

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

Il Comune provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i relativo/i all'edificio residenziale.

La realizzazione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro del Piano Attuativo è condizionata alla contestuale realizzazione ed ultimazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, già elencate al precedente art. 2.

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

Il Comune si impegna a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione tempestivamente, ossia entro 18 mesi dall'avvenuta approvazione del relativo progetto esecutivo.

L'abitabilità dell'edificio previsto nel Progetto Unitario potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione esterne all'Area di Trasformazione, 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'edificio realizzato, di redigere verbale di consistenza di tali opere di urbanizzazione valido ai fini dell'efficacia della certificazione di abitabilità dell'edificio stesso.

Tale possibilità, da praticarsi in via di eccezione, non dovrà ridurre in modo significativo il livello di garanzia sulla completa e tempestiva esecuzione degli interventi di interesse pubblico.

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.

Il Soggetto Attuatore assumerà la Direzione Lavori 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. 4 – Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

Le opere di interesse privato previste dal Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme dello Strumento di Pianificazione Urbanistica e del Progetto medesimo, dei permessi

di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

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

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

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del titolo abilitativo e del Progetto Unitario.

ART. 5 – Impegni del soggetto attuatore

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

- a provvedere alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento di interesse privato, esterne all'Area di Trasformazione;
- a realizzare, a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuti, le opere di urbanizzazione esterne all'Area di Trasformazione elencate al precedente art. 2;
- ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente art. 3;
- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuare i collaudi delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione, che saranno affidati direttamente dal Comune, come previsto dall'art. 10;
- a consegnare al Comune le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, come descritte al precedente art. 2, una volta divenuto definitivo il relativo certificato di collaudo;
- a provvedere altresì a propria cura e spese ad eseguire, sui terreni oggetto delle opere di interesse privato, le eventuali operazioni di bonifica ambientale, nonché le indagini per l'individuazione di eventuali ordigni bellici e, ove necessario, le conseguenti operazioni di disattivazione.

ART. 6 – Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- a mettere a disposizione le aree di proprietà comunale utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a titolo gratuito (senza pagamento di oneri per l'occupazione del suolo pubblico).
- ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio del titolo abilitativo e relative

eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

- a provvedere all'effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere in rapporto all'agibilità/abitabilità degli edifici.

ART. 7 – Cantierizzazione

I Soggetti Attuatori dovranno presentare al Comune (Ufficio Ambiente), prima dell'inizio dei lavori:

- un cronoprogramma relativo alle principali categorie di interventi che preveda l'esecuzione coordinata delle opere di interesse privato e delle opere di urbanizzazione, comprensivo di un elaborato che individui graficamente le aree interessate;
- 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 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 (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. 8 – Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione di propria competenza, il Soggetto Sttuatore fornirà, all'atto del rilascio del permesso di costruire, idonea fideiussione, rilasciata 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 da eseguire in regime di convenzione, maggiorato dell'IVA nella misura di legge, risultante dal progetto esecutivo approvato.

Il Comune potrà procedere, su istanza del soggetto attuatore, allo svincolo parziale della fideiussione in corso d'opera, a seguito dell'esecuzione di lotti funzionali e funzionanti, previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori all'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo dei lavori.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre della fideiussione di cui trattasi, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

Entro sessanta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del certificato di 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. 9 – Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano Attuativo, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale.

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. 10 – Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera da parte di collaudatore/i incaricato/i dal Comune (Settore Opere Pubbliche), con onorario a carico del

Soggetto Attuatore (da determinarsi in analogia a quanto previsto per il settore delle 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.

A garanzia dell'onorario professionale dovuto al/i collaudatore/i, il Soggetto Attuatore, in sede di ritiro del permesso a costruire ha prodotto apposita fideiussione.....rilasciata da, per un importo di €.....

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

I compiti del/i collaudatore/i nominato/i dal Comune consistono nelle verifiche in corso d'opera e nel collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori.

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

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, il soggetto attuatore è pertanto 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 espressa o tacita del certificato di 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'emissione ed approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole.

Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune (Settore Opere Pubbliche), mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.

Ferma restando la responsabilità del soggetto attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

Con la consegna definitiva delle opere realizzate, da effettuarsi presso il Settore Opere Pubbliche entro tre mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, viene trasferito al Comune anche

l'onere di manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse.

Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

ART. 11 – 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 Tribunale di Firenze.

ART. 12 – Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità fino al[dieci anni decorrenti dalla data di approvazione del progetto unitario], fermi restando gli impegni assunti dalle parti al precedente art. 5 circa i tempi di ultimazione degli interventi.

ART. 13 – 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 suoi aventi causa, si impegnano pertanto ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di aree edificabili a seguito dell'attuazione del Progetto Unitario, specifiche clausole mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assume nei confronti della Pubblica Amministrazione tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Pubblica Amministrazione stessa copia delle relative note di trascrizione.

ART. 14 – Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione

Le spese di stipula del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico del 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.