

COMUNE DI SCANDICCI - FIRENZE

PIANO PARTICOLAREGGIATO

AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04C del P.O.



PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO

TECNICO

Arch. Lorenzo Paoli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Lorenzo Paoli

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E DELLA

PARTECIPAZIONE

Dr.ssa Cinzia Rettori

CONTRIBUTI DI SETTORE

aspetti urbanistico-edilizi:

Arch. Palma Di Fidio

Geom. Fabrizio Fissi

aspetti amministrativi:

Dr.ssa Cinzia Rettori

Dr.ssa Simonetta Cirri

opere pubbliche e ambiente

Ing. Paolo Calastrini

Ing. Paolo Giambini

CONTRIBUTI PROGETTUALI DI DETTAGLIO E

PREFIGURAZIONI ARCHITETTONICHE

Arch. Paolo Di Nardo

Arch. Filippo Maria Conti

Arch. Bruno Angelici

Geom. Bruno Iepore

Geom. Leonardo Fanfani

Data:
Luglio 2019

Oggetto:
SCHEMA DI CONVENZIONE

Tavola:

Scala:

COMUNE DI SCANDICCI

Città Metropolitana di Firenze

PIANO PARTICOLAREGGIATO RELATIVO ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR04C - NUOVO CENTRO DELLA CITTÀ E PARCO URBANO ATTREZZATO/ ZONE N° 3 (PARTE), 4, 6, 7, 8 E 9 DEL PROGRAMMA DIRETTORE

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....., 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, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di _____ della Società _____, con sede Codice Fiscale e partita
- 3) il Sig., nato a il, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di _____ della Società _____, con sede Codice Fiscale e partita
- 4) il Sig., nato a il, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di _____ della Società _____, con sede Codice Fiscale e partita
- 5) il Sig., nato a il, residente in Codice Fiscale
- 6) il Sig., nato a il, residente in Codice Fiscale
- 7) il Sig., nato a il, residente in Codice Fiscale
- 8) il Sig., nato a il, residente in Codice Fiscale

- 9) il Sig., nato a il, residente in
Codice Fiscale il Sig., nato a il
....., residente in Codice Fiscale
- 10) il Sig., nato a il, residente in
Codice Fiscale
- 11) il Sig., nato a il, residente in
Codice Fiscale

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

PREMESSO:

- che il vigente strumento di pianificazione territoriale del Comune di Scandicci prevede l' "Area di Trasformazione TR04c, destinata alla realizzazione della porzione quantitativamente più rilevante del nuovo centro della città, corrispondente alle zone n. 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città, elaborato dall'Arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003;
- che, secondo le disposizioni contenute nella relativa scheda normativa e di indirizzo progettuale, allegata alle 'Norme per l'Attuazione' del vigente strumento generale di pianificazione urbanistica, la stessa risulta assoggettata:
 - a pianificazione attuativa di iniziativa pubblica;
 - alla disciplina della perequazione urbanistica;
- che l'Amministrazione Comunale, proprietaria di una porzione di terreno compresa entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, ha elaborato, previo confronto con i Soggetti privati proprietari degli altri beni immobili posti entro tale comparto, e con la collaborazione degli stessi, un Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica, relativo all'Area di Trasformazione medesima, che prevede:
 - quantità edificabili pari a 87.000 mq di superficie edificabile S.E., così articolate:
 - Residenza: 31.400 mq;
 - Attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: 36.000 mq;
 - Attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita)/esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: 7.900 mq;
 - Strutture turistico-ricettive: 11.700 mq;
 - l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di numerose aree interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione nonché della vasta porzione di parco, oggi di proprietà di uno dei soggetti privati sottoscrittori del presente atto, ricadente entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, da annessere al contiguo Parco dell'Acciaio;
 - opere di urbanizzazione quali:
 - nuovi assetti viabilistici;
 - parcheggi pubblici, comprensivi di posti per motocicli e biciclette (calcolati in misura superiore ai minimi dovuti per legge), parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia;
 - piazze e percorsi pedonali e ciclo pedonali pubblici;
 - servizi a rete, comprendenti anche collettori fognari ed estensione della rete di acquedotto a servizio dei nuovi fabbricati;

- che con deliberazione C.C. n. del è stato adottato il Piano Particolareggiato cui trattasi e lo schema della presente convenzione, definitivamente approvati con deliberazione CC. n. del
- che ai fini attuativi il Piano Particolareggiato individua le Unità Minime di Intervento da porre in realizzazione, cui risultano correlati gli stralci delle opere di urbanizzazione alle stesse funzionali;
- che con deliberazione G.C. n. del è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato;

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 costituisce quadro di riferimento generale per l'attuazione complessiva del Piano Particolareggiato. Essa disciplina i rapporti e gli impegni tra le Parti, il regime giuridico dei suoli interessati dagli interventi previsti e l'applicazione operativa della disciplina perequativa cui risulta soggetta l'Area di Trasformazione medesima.

L'attuazione delle opere previste nelle singole Unità Minime di Intervento (UMI) definite dal Piano Particolareggiato, con i correlati impegni propri della fase attuativa del Piano medesimo, è subordinata all'intervenuta stipula di specifiche Convenzioni Applicative dei criteri contenuti nella presente, che disciplinano, in modo dettagliato, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e le correlate pattuizioni. Esse saranno sottoscritte dai soli soggetti aventi titolo sulle opere di interesse privato, cui risultano correlate le opere di urbanizzazione previste negli stralci attuativi alle stesse funzionalmente connessi.

Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento

Il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione della porzione quantitativamente più rilevante del nuovo centro della città, corrispondente alle zone n. 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore, approvato con deliberazione C.C. n. 85 del 24.07.2003, consistente in estrema sintesi in:

- quantità edificabili pari, come detto, a 87.000 mq di superficie edificabile S.E., così articolate:
 - Residenza: 31.400 mq;
 - Attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: 36.000 mq;
 - Attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: 7.900 mq;
 - Strutture turistico-ricettive: 11.700 mq;
- opere di urbanizzazione quali:
 - nuovi assetti viabilistici;
 - parcheggi pubblici, comprensivi di posti per motocicli e biciclette (calcolati in misura superiore ai minimi dovuti per legge), parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia;
 - piazze e percorsi pedonali e ciclo pedonali pubblici;
 - servizi a rete, comprendenti anche collettori fognari ed estensione della rete di

acquedotto a servizio dei nuovi fabbricati;

Il Piano Particolareggiato prevede altresì l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di numerose aree interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione nonché della vasta porzione di parco, oggi di proprietà di uno dei soggetti privati sottoscrittori del presente atto, ricadente entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, da annettere al contiguo Parco dell'Acciaiuolo.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in conformità ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano Particolareggiato articola gli interventi previsti in Unità di Intervento (U.I.) che a loro volta risultano suddivise in Unità Minime d'Intervento (U.M.I.). Pertanto, le opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione, allo stesso funzionalmente connesse, sono anch'esse articolate in specifici stralci, opportunamente commisurati e correlati all'attuazione delle singole U.M.I., nonché fra di loro adeguatamente interconnessi.

Le opere di urbanizzazione funzionalmente correlate all'attuazione delle singole U.M.I. dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di interesse privato previste nelle U.M.I. medesime.

Le opere di infrastrutturazione complessiva della vasta porzione di territorio interessata dal Piano, saranno realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, a propria cura e spese, in quanto indispensabili per la funzionalità dell'intero comparto e propedeutiche alla realizzazione, da parte dei Soggetti Attuatori privati, delle opere di urbanizzazione correlate alle singole U.M.I.

In particolare tali opere di infrastrutturazione consistono in:

- asse centrale di viabilità (alternativo a Via G. Galilei);
- tratto di strada che comprende la rotonda di snodo tra la nuova viabilità alternativa a Via G. Galilei e la nuova viabilità alla stessa perpendicolare;
- prolungamento di Via Francoforte sull'Oder;
- ampliamento del tratto di Via della Costituzione che costeggia l'Area di Trasformazione;
- rotonda su Via della Costituzione - e il parcheggio pubblico posto al suo interno;
- tratto di viabilità di collegamento con Via Scarlatti;
- quota di parcheggi pubblici compresi entro il parcheggio a silos (U.M.I. 8);
- parcheggio posto in fregio alla nuova viabilità alternativa a Via G. Galilei;
- riqualificazione del parcheggio posto all'incrocio tra Via F. De Andrè e Via F. Sassetti;
- vasca e impianto di sollevamento acque della fognatura.

In deroga a quanto previsto al precedente comma, qualora uno dei Soggetti Attuatori fosse interessato a realizzare in proprio una o più opere pubbliche fra quelle sopra elencate, il Comune si rende disponibile fin d'ora a consentire tale realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, nonché per importi superiori alle somme oggetto di scomputo ove il privato Attuatore intenda comunque procedere all'esecuzione a sue spese.

Nell'ambito della Convenzione Applicativa relativa alla realizzazione dello stralcio di opere di urbanizzazione comprendente il parcheggio a Silos (U.M.I. 8) saranno pattuite con i Soggetti Attuatori le specifiche modalità di realizzazione della quota di parcheggi di loro spettanza e le opportune forme di coordinamento con il Comune, cui compete la realizzazione della quota di parcheggi pubblici ivi prevista.

Ferma restando la natura, l'entità e la funzionalità delle opere di urbanizzazione complessivamente previste dal Piano Particolareggiato, i Soggetti Attuatori possono accordarsi ai fini dell'assunzione a loro carico di quantitativi di opere di urbanizzazione a parziale modifica delle ripartizioni riportate nell'elaborato "*Tav. 10 A - Individuazione degli stralci funzionali delle urbanizzazioni connesse alla realizzazione delle opere di interesse privato*", senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato.

La realizzazione del vasto parco pubblico in continuità con l'esistente parco dell'Acciaiolo, risulta stralciata dall'attuazione del Piano. Tale opera sarà discrezionalmente posta in esecuzione da parte dell'Amministrazione Comunale, a propria cura e spese, una volta che la stessa risulti definita a livello progettuale ed inserita negli atti di programmazione dell'Ente (Piano delle Opere Pubbliche e Bilancio).

Ai fini della progettazione delle opere di urbanizzazione le parti stabiliscono:

- che la progettazione delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal Comune viene effettuata dall'Amministrazione Comunale, fatta eccezione per il tratto di strada che si diparte dalla rotonda fino all'incrocio con Via G. Galilei, e per il prolungamento di Via Francoforte sull'Oder, la cui progettazione definitiva è posta a carico dei Soggetti Attuatori;
- che la progettazione delle rimanenti opere di urbanizzazione è posta a carico dei singoli Soggetti Attuatori, ciascuno in riferimento allo stralcio di opere di urbanizzazione correlate all'UMI di propria competenza.

Ogni Soggetto Attuatore del Piano:

- individua, nel rispetto delle procedure di legge, il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione poste a suo carico;
- realizza, secondo le procedure di legge, a scapito della corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione costituenti gli stralci funzionali correlati, come detto, alla realizzazione delle opere di interesse privato;
- esegue il ripristino di opere di urbanizzazione dallo stesso eventualmente demolite e/o danneggiate ai fini della realizzazione di opere di interesse privato.

Si specifica che non vengono portate a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti:

- le opere assoggettate ad uso pubblico (e pertanto non patrimonializzate dal Comune);
- le demolizioni di opere pubbliche esistenti necessarie alla realizzazione di opere di interesse privato;
- i lavori di ripristino di opere pubbliche esistenti a seguito di intervenuta demolizione o danneggiamento da parte dei Soggetti Attuatori in fase di realizzare di opere di interesse privato.

L'importo presunto delle opere di urbanizzazione, da eseguirsi da parte dei Soggetti Attuatori, come quantificato nel, ammonta complessivamente ad Euro (.....), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge, suddiviso nei seguenti stralci attuativi:

Stralcio correlato all'U.M.I. n° 1: € [inserire importo];

Stralcio correlato all'U.M.I. n° 2: € ;

Stralcio correlato all'U.M.I. n° 3: € ;

Stralcio correlato all'U.M.I. n° 4: € ;

Stralcio correlato all'U.M.I. n° 5: € ;

Stralcio correlato all'U.M.I. n° 6: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 7: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 9: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 10: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 11: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 12: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 13: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 14: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 15: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 16: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 17: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 18: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 19: € ;
Stralcio correlato all'U.M.I. n° 21: € ;

Le Convenzioni Applicative riferite a ciascuna U.M.I. specificheranno l'importo presunto degli oneri di urbanizzazione dovuti in riferimento agli interventi di interesse privato nelle stesse previsti. L'ammontare effettivo degli oneri sarà determinato in via definitiva in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Ove gli oneri di urbanizzazione dovuti dal Soggetto Attuatore di ogni singola U.M.I. risultassero superiori all'importo stimato delle opere di urbanizzazione comprese nello stralcio funzionale correlato all'attuazione dell'U.M.I. medesima, l'avente titolo dovrà corrispondere al momento del ritiro del permesso di costruire la relativa differenza a conguaglio, fatta salva la possibilità per il medesimo Attuatore di richiederne la restituzione totale o parziale nel caso in cui, a consuntivo, le opere dallo stesso realizzate risultino di ammontare superiore rispetto a quello stimato.

Ove il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, i Soggetti Attuatori non saranno beneficiari di alcun risarcimento per la quota eccedente gli oneri di urbanizzazione dovuti. Qualora invece si verifichi il contrario i Soggetti Attuatori dovranno, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, provvedere ad un conguaglio monetario, ovvero provvedere all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti.

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 5.

Il costo di costruzione sarà integralmente corrisposto al Comune dai Soggetti aventi titolo al momento del ritiro dei permessi di costruire relativi alle opere di interesse privato.

I Soggetti Attuatori dovranno 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 - Perequazione Urbanistica

In applicazione del principio della perequazione urbanistica le quantità edificabili previste dal Piano Particolareggiato sono attribuite ai Soggetti aventi titolo in misura proporzionale alla superficie territoriale afferente alle loro proprietà immobiliari ricomprese nell'Area di Trasformazione.

La scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione TR04c specifica che *“la progettazione e realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi”* definiti dalla scheda medesima.

Il Piano Particolareggiato prevede la demolizione, parziale o totale, di edifici esistenti. In riferimento alle quantità edificabili destinate alla ricostruzione o al trasferimento di volumetria, integralmente attribuite al Soggetto Attuatore avente titolo, la ricostruzione di tali volumetrie è consentita solo a seguito dell'intervenuta demolizione delle originarie consistenze edilizie.

Art 4 - Regime giuridico dei suoli

In primo luogo la Società con il presente atto si impegna a cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula dell'atto di ricomposizione fondiaria, la proprietà dell'area a verde attigua al parco dell'Acciaiuolo, compresi gli edifici in essa ricadenti, per una superficie catastale complessiva di mq. circa, rappresentata con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera “...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me, omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Tale area risulta catastalmente individuata come segue:

Confini:
Dati Catastali:
Destinazione urbanistica:
Provenienza:

In secondo luogo la Società/il/i Signor/e con il presente atto si impegna a cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula dell'atto di ricomposizione fondiaria, la proprietà dell'area, interessata dalla realizzazione, da parte del Comune, di opere di urbanizzazione, per una superficie catastale complessiva di mq. circa, rappresentate con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera “...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me, omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Tali aree risultano catastalmente individuata come segue:

Confini:
Dati Catastali:
Destinazione urbanistica:
Provenienza:

In terzo luogo la Società/il/i Signor/e con il presente atto si impegna a cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula dell'atto di ricomposizione fondiaria, la proprietà dell'area interessata dalla realizzazione, da parte del Comune, di opere di urbanizzazione, per una superficie catastale complessiva di mq. circa, rappresentate con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera “...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me, omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Tali aree risultano catastalmente individuata come segue:

Confini:
Dati Catastali:
Destinazione urbanistica:
Provenienza:

In quarto luogo la Società/il/i Signor/e con il presente atto si impegna a cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula dell'atto di ricomposizione fondiaria, la proprietà dell'area interessata dalla realizzazione, da parte del Comune, di opere di urbanizzazione, per una superficie catastale complessiva di mq. circa, rappresentate con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera “...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me, omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Tali aree risultano catastalmente individuata come segue:

Confini:
Dati Catastali:
Destinazione urbanistica:
Provenienza:

In quinto luogo la Società/il/i Signor/e con il presente atto si impegna a cedere gratuitamente al Comune, in sede di stipula dell'atto di ricomposizione fondiaria, la proprietà dell'area interessata dalla realizzazione, da parte del Comune, di opere di urbanizzazione, per una superficie catastale complessiva di mq. circa, rappresentate con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera “...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me, omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Tali aree risultano catastalmente individuata come segue:

Confini:
Dati Catastali:
Destinazione urbanistica:
Provenienza:

La stipula delle Convenzioni Applicative è subordinata all'intervenuta cessione al Comune delle aree individuate al primo, secondo, terzo, quarto e quinto luogo, prevista - come detto - in sede di stipula del più volte richiamato atto di ricomposizione fondiaria.

In sesto luogo i privati sottoscrittori della presente convenzione si impegnano, per sé e per i propri eventuali aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune, con successivi atti, le aree interne ed esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione (ove non già cedute in sede di atto di ricomposizione fondiaria, unitamente alle opere di urbanizzazione sulle stesse realizzate, entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del relativo collaudo. 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 delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle, risultano catastalmente individuate come segue:

Confini:
Dati Catastali:
Destinazione urbanistica:
Provenienza:

In settimo luogo i privati sottoscrittori della presente convenzione si impegnano inoltre, per sé e per i propri eventuali aventi causa, a costituire, con successivi atti, a favore del Comune, a titolo gratuito e a tempo indeterminato:

- il diritto di superficie su aree di loro proprietà, interessate da opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato, così come individuate, a titolo indicativo, con campitura nella planimetria allegata sotto la lettera “....” alla presente convenzione., quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me, omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. La costituzione di tale diritto reale avverrà in sede di cessione al Comune delle opere realizzate sulle aree medesime, a seguito dell’approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del relativo certificato di collaudo.

Le aree di cui trattasi risultano catastalmente identificate come segue:

Confini:
Dati Catastali:
Destinazione urbanistica:
Provenienza:.....

- servitù di uso pubblico, sulle opere realizzate su aree di loro proprietà, come 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 delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle.

Tali aree risultano catastalmente individuate come segue:

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

I Soggetti privati sottoscrittori della presente convenzione, o i loro eventuali aventi causa, dovranno costituire a loro spese le dette servitù di uso pubblico non appena le opere interessate risultino ultimate. In caso di mancata costituzione delle stesse entro un anno 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.

La disciplina relativa all’uso pubblico di opere private e la relative modalità di esercizio sarà regolamentata nelle Convenzioni Applicative relative all’attuazione delle U.M.I. interessate da tale regime o da successivo atto, da stipularsi comunque entro novanta giorni dall’ultimazione delle opere stesse.

- servitù aerea di uso pubblico per l’installazione di manufatto aereo (pensilina pubblica), su area rappresentata, 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 delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle.

Tale area risulta catastalmente individuata come segue:

.....

.....
.....

La Società/il Sig., o loro eventuali aventi causa, dovranno costituire a loro spese la detta servitù di uso pubblico prima che sia posta in esecuzione la pensilina pubblica. In caso di mancata costituzione delle dette servitù entro 90 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale, per cause imputabili ai proprietari delle aree interessate, gli stessi dovranno corrispondere al Comune una penale pari a € 50 (cinquanta) per ogni giorno di ritardo.

L'Amministrazione Comunale provvederà a propria cura e spese ai frazionamenti catastali ed agli accatastamenti delle aree oggetto di acquisizione gratuita.

Le spese dei rogiti relativi alla cessione gratuita di aree nonché alla costituzione di altri diritti reali di godimento a favore del Comune sono poste a carico dei Soggetti Attuatori.

Ove risultasse indispensabile eseguire opere finalizzate a non aggravare il rischio idraulico nelle aree contermini al Piano Particolareggiato, a seguito delle nuove edificazioni previste dal Piano medesimo, e ove non fosse possibile eseguire tali opere all'interno dell'Area di Trasformazione TR 04c, l'Amministrazione Comunale si rende disponibile ad ospitare le medesime nell'area a verde, di proprietà comunale, sita in Piazza Kennedy, come espressamente consentito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 25.02.2015.

Il Comune si impegna pertanto a costituire - se necessario - su tale area, idoneo vincolo a garanzia:

- del mantenimento di una destinazione urbanistica e di un utilizzo del bene compatibili con le dette opere idrauliche;
- della permanenza, a tempo indeterminato, del detto vincolo.

Tale vincolo sarà eventualmente costituito, a titolo oneroso, con successivo atto. In tal caso i Soggetti Attuatori concordano fin da adesso:

- di corrispondere al Comune, in unica soluzione anticipata, l'importo relativo alla formale costituzione del suddetto vincolo sulle aree di proprietà Comunale;
- di provvedere direttamente, a proprie spese, alla realizzazione delle suddette opere idrauliche in P.zza Kennedy, in esecuzione di specifico progetto che sarà redatto, secondo gli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale, a cura e spese dei Soggetti Attuatori;

Art. 5 - Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta dai Soggetti Attuatori dovranno essere realizzate osservanza dei progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

L'importo delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione da parte dei Soggetti Attuatori ammonta indicativamente a complessivi Euro (.....), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.

L'importo delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione da parte del Comune ammonta indicativamente a complessivi Euro (.....), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.

[Ove i Soggetti Attuatori individuino discrezionalmente le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione poste a loro carico, inserire i seguenti paragrafi:

“La computazione e contabilizzazione del valore delle opere effettivamente realizzate dai Soggetti Attuatori 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.

I Soggetti Attuatori dovranno tempestivamente, e comunque entro 10 giorni dalla data di inizio lavori, trasmettere al Comune (Settore Pubbliche) il fascicolo relativo alle imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione, contenente i dati delle stesse (ragione sociale, indirizzo, partita iva, legale rappresentante etcc...) nonché la documentazione attestante l'idoneità tecnica e amministrativa delle stesse all'esecuzione della categoria di opere di cui trattasi.

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 gli attuatori 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.”]

[Ove i Soggetti Attuatori siano tenuti ad effettuare, ai sensi di legge, procedure ad evidenza pubblica per l'individuazione delle imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione poste a loro carico, inserire i seguenti paragrafi:

“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, e in particolare:

- lo schema di Avviso pubblico affinché il Comune eserciti un controllo preventivo sullo stesso. Qualora entro i 20 giorni successivi al ricevimento dello schema di Avviso il Comune non abbia effettuato rilievi in merito a profili di legittimità o a elementi di incoerenza rispetto a quanto pattuito con il presente atto, i Soggetti Attuatori procederanno alla relativa pubblicazione. Nel caso invece il Comune rilevi eventuali irregolarità inviterà i Soggetti Attuatori a provvedere alla relativa rettifica.*
- la documentazione relativa alle offerte pervenute, i verbali di aggiudicazione provvisoria al fine di consentire al Comune l'esercizio dell'attività di vigilanza. Qualora entro i 45 giorni successivi al ricevimento di detta documentazione il Comune non abbia effettuato rilievi al riguardo, i Soggetti Attuatori procederanno all'aggiudicazione dei lavori. Nel caso invece il Comune rilevi eventuali discordanze e/o irregolarità inviterà i Soggetti Attuatori a provvedere alla relativa rettifica. “]*

I Soggetti Attuatori effettueranno la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, oggetto di realizzazione da parte del Comune, come specificate al precedente articolo 2, nei tempi richiesti dall'Amministrazione Comunale.

I progetti di dettaglio relativi agli stralci delle opere di urbanizzazione poste in esecuzione da parte dei Soggetti Attuatori privati saranno presentati al Comune unitamente a quelli delle opere di interesse privato relative alle U.M.I. cui gli stessi risultano funzionalmente connessi. Il Comune provvederà ad approvare tali progetti prima del rilascio dei permessi di costruire.

Le opere di urbanizzazione saranno poste in esecuzione da parte dei Soggetti Attuatori nei medesimi termini fissati nei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di interesse privato previste nelle correlate U.M.I.

Il Comune si impegna a mettere tempestivamente a disposizione dei Soggetti Attuatori le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'agibilità degli edifici previsti nelle singole U.M.I. del Piano Particolareggiato potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione riconducibili - secondo i criteri specificati al precedente art. 2 - alle opere di interesse privato.

Non saranno di pregiudizio al conseguimento dell'agibilità eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione insistenti su aree non di proprietà dei Soggetti Attuatori, qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione degli stessi le aree occorrenti in tempo utile.

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 degli edifici realizzati, di redigere verbale di consistenza di tali opere di urbanizzazione valido ai fini dell'efficacia della certificazione di agibilità degli edifici stessi.

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.

I Soggetti Attuatori si impegnano a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di trasferimento delle stesse all'Amministrazione Comunale, fatto salvo quanto previsto a tale riguardo nel successivo articolo 6 per le opere a verde.

I Direttori dei Lavori delle opere di urbanizzazione di modesta rilevanza saranno incaricati dai Soggetti Attuatori. Per opere più consistenti - secondo le specifiche valutazioni effettuate al riguardo dal competente Settore Opere Pubbliche - i Direttori dei Lavori saranno incaricati dal Comune, con onere economico posto a carico dei Soggetti Attuatori. Essi 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.

I Soggetti Attuatori, in sede di ritiro dei permessi di costruire produrranno idonee fideiussioni a garanzia degli onorari professionali dovuti ai Direttori dei Lavori, come calcolati dal Settore Opere Pubbliche, in caso di relativa nomina da parte del Comune.

Tali fideiussioni dovranno essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile. Dovranno altresì essere rilasciate da primari istituti bancari o assicurativi.

Art. 6 - Opere a verde. Realizzazione e manutenzione.

I Soggetti Attuatori dovranno realizzare le opere a verde pubblico - fatta eccezione per il vasto parco pubblico in continuità con l'esistente parco dell'Acciaiolo - 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 comunale per il Verde Urbano.

L'Ufficio Ambiente e Verde direttamente e/o con ausilio del collaudatore delle opere a verde esegue l'alta sorveglianza sulle specifiche opere, come prevista dalla vigente normativa.

I Soggetti Attuatori devono fornire una "garanzia di attecchimento del 100%" per le sole alberature, per un periodo di 24 mesi dal momento della piantagione e comunque fino alla seconda estate dalla prima ripresa vegetativa, senza che si determinino ulteriori oneri economici per

l'Amministrazione Comunale a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in riferimento alla realizzazione delle opere di interesse privato. Al riguardo si specifica quanto segue:

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

La polizza fideiussoria sull'importo complessivo del materiale vegetale è ricompresa all'interno della più generale fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione comprese nello stralcio attuativo di riferimento. La specifica parte di fideiussione a garanzia dell'importo complessivo delle alberature verrà svincolata soltanto dopo l'esito positivo del collaudo.

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

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

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

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

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

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

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

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

I Soggetti Attuatori produrranno in sede di ritiro dei permessi di costruire idonee fideiussioni a garanzia degli onorari professionali dovuti ai collaudatori, come calcolati dall'Ufficio Ambiente e Verde.

Tali fideiussioni dovranno essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile. Dovranno altresì essere rilasciate da soggetti che rispondano ai requisiti previsti dall'articolo 93 comma 3 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

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

Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

Le opere di interesse privato previste nel Piano Particolareggiato verranno realizzate, come detto, per Unità Minime di Intervento, per le quali potranno essere richiesti autonomi permessi a costruire, anche, ove del caso, relativi a singoli edifici (vedere art. 6, comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato).

Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi previsti in ogni singola U.M.I. sarà subordinato:

- alla stipula di una specifica Convenzione Applicativa dei criteri contenuti nella presente convenzione, sottoscritta dai soli soggetti aventi titolo sull'U.M.I. medesima, che disciplini in modo dettagliato l'esecuzione delle opere comprese nel relativo ambito e le correlate pattuizioni;
- all'intervenuta approvazione del progetto di dettaglio relativo allo stralcio delle opere di urbanizzazione funzionalmente correlate.

Ove la realizzazione degli interventi di competenza dei Soggetti privati attuatori risulti funzionalmente connessa ad opere infrastrutturali, assunte in esecuzione diretta da parte del Comune, in tal caso il rilascio dei permessi di costruire sarà altresì subordinato all'intervenuta approvazione e finanziamento da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto definitivo delle opere infrastrutturali medesime.

Le opere di interesse privato dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme dello Strumento generale di pianificazione Urbanistica, del Piano Particolareggiato, dei permessi di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in essi contenute.

Il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli interventi edilizi privati saranno determinati in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Il costo di costruzione sarà versato dai Soggetti Attuatori al momento del ritiro dei permessi di costruire, unitamente agli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica previsti dall'art. 63 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., per un importo corrispondente al costo di realizzazione di alloggi sociali nella misura del 3% della superficie edificabile (SE) residenziale realizzata.

Dagli oneri di urbanizzazione dovuti saranno scomputati, in sede di rilascio dei permessi di costruire, gli importi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico dei singoli

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.

Art. 8 - Impegni dei Soggetti Attuatori

Le parti si danno reciprocamente atto che la stipula della presente convenzione pone a carico dei Soggetti Attuatori del Piano Particolareggiato i seguenti impegni:

- a provvedere alla progettazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione TR 04c, secondo quanto pattuito al precedente articolo 2;
- a realizzare, a scomputo/parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le opere di urbanizzazione comprese negli stralci funzionalmente correlati agli interventi di interesse privato;
- a sostenere i costi relativi agli onorari dei Direttori dei Lavori e dei Collaudatori delle opere di urbanizzazione;
- 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 dei lavori inerenti le opere di urbanizzazione in regime di scomputo degli oneri dovuti;
- a curare la manutenzione straordinaria delle opere private ad uso pubblico comprese entro il perimetro dell'Area di Riqualficazione;
- a sostenere i costi per l'acquisizione dei pareri e nulla osta necessari alla realizzazione delle opere poste a loro carico;
- a provvedere altresì a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi (ivi compresi i lotti edificabili) ad eseguire le eventuali operazioni di bonifica ambientale, nonché le indagini per l'individuazione di eventuali ordigni bellici e, ove necessario, le conseguenti operazioni di disattivazione;
- a far eseguire a propria cura e spese le verifiche correlate all'interesse archeologico delle aree oggetto di intervento;
- a curare a spese proprie, o dei propri aventi causa, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde pubblico realizzate fino a 24 mesi successivi al positivo collaudo tecnico - amministrativo.
- ad effettuare a loro cura e spese tutti i necessari frazionamenti catastali per la costituzione di diritti reali di godimento (diritto di superficie, servitù di uso pubblico) su aree di loro proprietà a favore del Comune;
- a sostenere le spese dei rogiti relativi alla cessione gratuita di aree nonché alla costituzione di altri diritti reali di godimento a favore del Comune.

Ove i Soggetti firmatari della presente convenzione non risultino diretti attuatori degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato, si impegnano sin da ora ad inserire negli atti di trasferimento della proprietà dei propri beni immobili compresi entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, gli obblighi sopra elencati, ai fini della relativa assunzione da parte dei loro aventi causa.

Art. 9 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- a progettare le opere di urbanizzazione che realizza direttamente, fatta eccezione per il tratto di strada che si diparte dalla rotonda fino all'incrocio con Via G. Galilei, e per il prolungamento di Via Francoforte sull'Oder, la cui progettazione definitiva è posta a carico dei Soggetti Attuatori;
- a realizzare tempestivamente, a propria cura e spese, le opere di infrastrutturazione complessiva della vasta porzione di territorio interessata dal Piano Particolareggiato, elencate al precedente art. 2;
- a costituire, ove necessario, a titolo oneroso, idoneo vincolo sull'area a verde di proprietà comunale, sita in Piazza Kennedy, per consentire ai Soggetti Attuatori la realizzazione di opere finalizzate a non aggravare il rischio idraulico nelle aree contermini all'intervento di trasformazione determinato per effetto della realizzazione degli interventi previsti nel Piano Particolareggiato, come specificato al precedente articolo 4;
- ad espletare con sollecitudine gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato o ad esso correlati;
- a mettere tempestivamente a disposizione - a titolo gratuito - le aree di proprietà comunale utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- a curare la manutenzione ordinaria delle opere private ad uso pubblico comprese entro il perimetro dell'Area di Riqualficazione
- a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta dei Soggetti Attuatori, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere in rapporto all'agibilità/abitabilità degli edifici.

Per gli edifici di interesse privato previsti nel Piano Particolareggiato dei quali il Comune detiene quote di proprietà insieme ad altri Soggetti Attuatori, l'Amministrazione Comunale si rende disponibile ad individuare, ove necessario, le forme e le modalità più opportune per consentire la vendita unitaria e contestuale della capacità edificatoria riferita all'intero complesso immobiliare nonché della correlata porzione di terreno.

Art. 10 - Cantierizzazione

Ove necessario, le singole Convenzioni Applicative potranno prevedere che prima dell'inizio dei lavori i Soggetti Attuatori debbano presentare 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, comprensivo di un elaborato che individui 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 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 a questa Amministrazione, prima dell'inizio dei lavori e secondo le modalità prescritte dal Regolamento Comunale di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica, regolare istanza di deroga temporanea.

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

Le garanzie fideiussorie relative all'esecuzione di ogni singolo stralcio di opere di urbanizzazione (comprese le opere a verde) assunte in carico da ciascun Soggetto Attuatore saranno dallo stesso prodotte prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere di interesse privato per le quali abbia titolo, comprese entro le U.M.I. poste in attuazione. Le garanzie dovranno essere rilasciate da primari istituti bancari o assicurativi. Le garanzie medesime dovranno essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile. L'importo delle fideiussioni, relativo alle opere da eseguire, maggiorate dell'IVA nella misura di legge, verrà desunto dai progetti di dettaglio delle opere di urbanizzazione comprese in ogni stralcio attuativo.

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 e con le Convenzioni Applicative, il Comune potrà disporre delle fideiussioni 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, dei collaudi, l'Ufficio Attività Edilizie restituirà ai Soggetti Attuatori, previo nulla osta rilasciato dal Settore Opere Pubbliche, le fideiussioni consegnate all'Amministrazione Comunale a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti dei soggetti realizzatori 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 dalle Convenzioni Applicative non sarà necessario modificare le convenzioni medesime. 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 alle convenzioni.

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 collaudatori incaricati dal Comune (Settore Opere Pubbliche), con onorario a carico dei Soggetti Attuatori, da determinarsi in analogia a quanto previsto per le opere pubbliche. Questi ultimi si obbligano a corrispondere l'importo relativo agli onorari dei collaudatori mediante versamento del relativo importo presso la Tesoreria Comunale, entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune.

I Soggetti Attuatori, in sede di ritiro dei permessi di costruire produrranno idonee fideiussioni a garanzia degli onorari professionali dovuti ai collaudatori, come calcolati dal Settore Opere Pubbliche.

Tali fideiussioni dovranno essere a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile. Dovranno altresì essere rilasciate da soggetti che rispondano ai requisiti previsti dall'articolo 93 comma 3 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

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

I compiti dei collaudatori consistono in:

- verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori;
- verifiche in corso d'opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettro-meccaniche;
- verifiche in corso d'opera e collaudo delle opere strutturali;

I collaudi dovranno 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.

I collaudi tecnico-amministrativi dovranno essere conclusi nei sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori. Gli altri collaudi dovranno essere conclusi entro quattro mesi dall'intervenuto deposito, da parte dei Direttori dei Lavori, della contabilità finale e della documentazione necessaria.

Il rilascio dei certificati di collaudo tecnico - amministrativo delle opere di urbanizzazione è subordinato, in caso di contestuale realizzazione di opere a verde, al preventivo collaudo favorevole delle medesime e alla positiva verifica da parte dell'Ufficio Ambiente e Verde della relativa idoneità sostanziale ai fini della manutenzione.

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

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

Entro 90 giorni dall'approvazione espressa o tacita del collaudo le opere realizzate saranno consegnate con apposito atto al Comune.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'emissione ed approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria,

unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune di Scandicci, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti. Ferma restando la responsabilità dei Soggetti Attuatori per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

Con la consegna definitiva delle opere realizzate viene trasferito al Comune anche il relativo onere di manutenzione straordinaria nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Per le opere a verde si rimanda alla specifica disciplina prevista al precedente articolo 6.

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

Art. 14 - Controversie

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

Art. 15 - Validità della convenzione

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

Art. 16 - Assunzione e trasferimento degli obblighi

I Soggetti privati firmatari della presente convenzione si impegnano ad inserire negli eventuali mandati e/o atti di trasferimento a terzi di aree ricadenti entro il perimetro del Piano Particolareggiato e/o di immobili realizzati nell'ambito del Piano Particolareggiato, clausole pattizie mediante le quali il mandatario e/o l'acquirente assume nei confronti dell'Amministrazione Comunale tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo al Comune copia delle relative note di trascrizione. In tali atti gli acquirenti o mandatari dovranno impegnarsi ad inserire le medesime clausole pattizie anche in eventuali ulteriori mandati o atti di vendita dagli stessi posti in essere.

[capoverso da inserire qualora il Comune non abbia già alienato le aree di sua proprietà ubicate entro il perimetro del Piano Particolareggiato:

“Gli eventuali aventi causa del Comune assumeranno in relazione all'attuazione del Piano Particolareggiato gli stessi oneri ed obblighi assunti dai Soggetti Attuatori in virtù del presente atto per la quota loro spettante in applicazione del regime perequativo.

Tali impegni dovranno essere esplicitamente riportati nell'Avviso Pubblico relativo al procedimento di alienazione delle aree di proprietà comunale ubicate all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato.”]

Art. 17 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico ai Soggetti privati sottoscrittori, che se le assumono e che, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, corrispondono pro quota all'ufficiale rogante che ne rilascia ricevuta.

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