

## COMUNE DI SCANDICCI

Provincia di Firenze

### PROGETTO GUIDA AREA TR 04C BIS NUOVO CENTRO DELLA CITTA' / ZONA N° 3 (PARTE) DEL PROGRAMMA DIRETTORE

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 giorno ....., domiciliato per la carica presso la  
sede dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze, C.F.  
..... con sede legale in ....., C.F. ...., il quale sottoscrive  
la presente convenzione in qualità di ....., della Società .....
- 3) Sig. Fioravanti Elio, nato a ..... il ....., residente in ....., C.F.  
.....;

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

#### PREMESSO:

- che il Piano Particolareggiato riferito all'Area di Trasformazione TR 04c è stato adottato con  
deliberazione C.C. n° 25 del 19.02.2010 e, con alcune modifiche, ha ottenuto il parere  
favorevole della Conferenza di Servizi ex art. 36, comma 2, del P.I.T., in ordine alla sua  
adeguatezza paesaggistica, necessario ai fini della definitiva approvazione;
- che in sede di revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico, approvata con  
deliberazione C.C. n° 58 in data 08.07.2013, è stata operata una parziale ridefinizione della  
disciplina relativa all'Area di Trasformazione, prevedendo, altresì, la creazione della nuova  
Area di Trasformazione TR 04c bis, mediante lo scorporo di parte della superficie della TR 04c;
- che con riferimento all'Area di Trasformazione TR 04c bis il Regolamento Urbanistico vigente  
prevede che la stessa:
  - possa trovare attuazione mediante intervento convenzionato di iniziativa pubblica, soggetto  
a Progetto Unitario (Progetto-guida) o, in alternativa, mediante Piano Attuativo o Progetto  
Unitario di iniziativa privata;
  - sia soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica;

- che d'intesa con i Soggetti Attuatori l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad elaborare il Progetto Guida relativo a tale Area di Trasformazione;
- che il Progetto medesimo prevede, ai fini attuativi, l'articolazione dell'intervento in n° 2 distinti lotti cui risultano funzionalmente collegate le necessarie opere di urbanizzazione;
- che con deliberazione C.C. n° ... del ..... è stato approvato il Progetto Guida unitamente allo schema della presente convenzione;
- che con deliberazione G.C. n. ....del.....è stato approvato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;
- che con deliberazione G.C. n..... del..... è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;
- che l'elaborato Tav. .... del Progetto Guida, allegato alla presente convenzione sotto la lettera "A", individua la proprietà dei beni immobili costituenti l'area di trasformazione TR 04c bis e la distribuzione, in termini perequativi, delle quote di edificabilità spettanti ai Soggetti Attuatori;

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 l'attuazione del Progetto Unitario (Progetto Guida) di iniziativa pubblica relativo all'area di trasformazione "TR 04c bis - Nuovo Centro della Città/zona n° 3 (parte) del Programma Direttore", e la regolamentazione dei rapporti tra il Comune di Scandicci e i Soggetti privati Attuatori.

### **Art. 2 - Modalità di attuazione dell'intervento**

Il Progetto Guida, articolato in due distinti lotti, prevede la realizzazione delle seguenti opere:

lotto n°1:

opere di interesse privato:

- edificio destinato ad attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, per una superficie utile lorda (SUL) massima di 7.300 mq, con relative aree di pertinenza;

stralcio opere di urbanizzazione funzionalmente connesse al lotto n°1:

- interne all'area di trasformazione:
  - porzione di area pedonale attestata su Via G. Galilei in corrispondenza dell'ingresso al previsto vasto parco pubblico;
  - realizzazione spazio di sosta con verde di corredo nella porzione di Area di Trasformazione posta lungo Via G. Galilei, adiacente allo spazio circostante l'edificio storico collocato all'angolo con la Via M. Luzi;
- esterne all'area di trasformazione:
  - porzione di marciapiede lungo Via G. Galilei;

lotto n° 2:

opere di interesse privato:

- complesso edilizio per una SUL massima con destinazione direzionale/terziario di 4300 mq, oltre a superfici commerciali al dettaglio e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, al piano terra, per una SUL massima di 600 mq.

opere di urbanizzazione funzionalmente connesse al lotto n° 2:

- interne all'area di trasformazione:
  - realizzazione di un'area pedonale con qualificati spazi di relazione, dotata di superfici a verde, di illuminazione e di arredi, ricompresa tra i nuovi edifici ed attestata su Via G. Galilei in corrispondenza dell'ingresso al previsto vasto parco pubblico;
- esterne all'area di trasformazione:
  - realizzazione di spazi di sosta con verde di corredo lungo la carreggiata di Via F. De Andrè nel tratto che costeggia il prospetto laterale dell'Istituto Scolastico Russel - Newton e rifacimento di tale porzione di sede stradale;

Al primo lotto posto in attuazione risulteranno altresì correlate le seguenti ulteriori opere di urbanizzazione:

- servizi a rete (fognatura, acquedotto, rete elettrica, rete telefonica);
- opere civili per il posizionamento di cassonetti interrati.

Ove l'attuazione degli interventi previsti dal Progetto Giuda non sia contestuale ma avvenga in fasi e tempi distinti, dovrà in ogni caso risultare coerente con il progetto d'insieme, al fine di assicurare l'esecuzione coordinata e unitaria dell'intervento.

Le opere di urbanizzazione sommariamente descritte risultano meglio dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con deliberazione G. C. n. .... del....., al quale integralmente ci si riporta. Le stesse saranno realizzate in conformità ai progetti esecutivi che saranno redatti a cura dei Soggetti Attuatori sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal progetto definitivo ed approvati dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche.

L'importo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto definitivo approvato, ammonta ad Euro ....., oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge. E' inoltre indicativamente articolabile per stralci come segue:

- € ..... opere connesse al lotto n° 1;
- € ..... opere connesse al lotto n° 2;
- € ..... opere connesse al lotto posto in attuazione per primo;

I soggetti Attuatori si impegnano a realizzare dette opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Non saranno assoggettate al regime dello scomputo le opere asservite all'uso pubblico, non oggetto di cessione al Comune.

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

L'importo presunto delle opere di urbanizzazione poste a carico dei Soggetti Attuatori risulta inferiore rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, stimabili in via presuntiva in un importo pari a € .....per urbanizzazione primaria e pari a € .....per urbanizzazione secondaria - da calcolarsi in via definitiva in sede di rilascio del/i permesso/i di costruire - indicativamente imputabili ai singoli lotti come segue:

lotto n° 1:

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

lotto n° 2:

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

In sede di ritiro del/i permesso/i di costruire gli aventi titolo dovranno operare il relativo conguaglio monetario, nei termini indicati al successivo art. 6. In alternativa, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di porre a carico del Soggetto Attuatore l'esecuzione di eventuali ulteriori opere di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti.

*[ove l'importo delle opere di urbanizzazione sia pari o superiore all'importo presunto degli oneri di urbanizzazione dovuti sarà previsto il regime dello scomputo totale dagli oneri medesimi ]*

L'intervento è soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica. Con riferimento alle quote di diritti edificatori spettanti a ciascun Soggetto Attuatore, come quantificate nel Progetto Guida, sono inoltre ripartiti, nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, gli oneri economici relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

La compensazione idraulica delle aree sottratte all'esondazione per la realizzazione degli edifici previsti nel Progetto Guida sarà assolta mediante realizzazione di opere, a cura e spese dei Soggetti Attuatori, all'esterno dell'Area di Trasformazione TR 04cbis, nell'area a verde pubblico posta in Piazza Kennedy, di proprietà Comunale, alle condizioni specificate nell'articolo che segue. Ove, in fase di progettazione di dettaglio, fossero individuate soluzioni diverse riguardo alla compensazione idraulica, l'adozione delle stesse non costituirà necessariamente variante al Progetto Guida approvato.

### **Art 3 - Regime giuridico dei suoli**

Preliminarmente le parti si danno reciprocamente atto che con contratto stipulato in data 20.03.2012, rep. 4849, ai rogiti del notaio Salvador in Firenzuola, sono stati, fra l'altro, costituiti a termine, fino all'inizio dei lavori relativi alla realizzazione dell'edificio di interesse privato previsto nel lotto n° 1 del Progetto Guida, i seguenti diritti a favore dell'Comune:

- diritto d'uso sulle particelle catastali n° 2602 e 2605 del Foglio di Mappa n° 16 del C.T. del Comune di Scandicci, di proprietà del Sig. Fioravanti;
- diritto di passo per manutenzione e soccorso, su porzione della particella catastale n° 2595 del Foglio di Mappa n° 16 del C.T. del Comune di Scandicci, di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze.

In primo luogo il Sig. Elio Fioravanti con il presente atto cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà di una porzione di terreno interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione (area attrezzata a parcheggio pubblico) interna all'Area di Trasformazione, di una

superficie catastale complessiva di mq. .... circa, rappresentate con campitura di color ..... nella planimetria allegata sotto la lettera "B" 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 così individuata:

Confini: .....

Dati catastali: al NCT del Comune di Scandicci il terreno è rappresentato nel foglio di mappa n° 16 dalle particelle n° 2599, 2598, 2590, 2593 (porzione) intestate a .....

Destinazione urbanistica: .....

Provenienza.....;

.....

In secondo luogo l'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze con il presente atto cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà di un'area oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione (area attrezzata a parcheggio pubblico) interne all'Area di Trasformazione, di una superficie catastale complessiva di mq. .... circa, rappresentate con campitura di colore..... nella planimetria allegata sotto la lettera "B" 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 così individuata:

Confini: .....

Dati catastali: al NCT del Comune di Scandicci il terreno è rappresentato nel foglio di mappa n° 16 dalla particella n° 2608 (porzione) intestata a .....

Destinazione urbanistica: .....

Provenienza.....;

.....

In terzo luogo i Soggetti Attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune la proprietà delle aree dagli stessi possedute, incluse entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, interessate anch'esse dalla realizzazione di opere di urbanizzazione, così come individuate con campitura in color ..... nella medesima planimetria allegata sotto la lettera "B" alla presente convenzione. La cessione di tali aree, unitamente alle opere sulle stesse realizzate, dovrà avvenire entro novanta giorni dall'intervenuta approvazione, espressa o tacita, ai sensi dell'art. 141, comma 3, del D. Lgs. n. 163/2006, del relativo certificato di collaudo.

Tali aree sono catastalmente identificate come segue:

.....

.....

.....

*[ove sulla porzione di area indicata con campitura in color ..... nella planimetria allegata sotto la lettera "B" alla presente convenzione, sia prevista la realizzazione in sottosuolo di opere di interesse privato (parcheggi per sosta stanziale), i Soggetti Attuatori assumono l'impegno a costituire gratuitamente servitù di uso pubblico a favore del Comune sulle opere superficiali sulla stessa insistenti (area pedonale) in luogo della relativa cessione in proprietà.*

*Tale area è catastalmente identificata in porzione .....*

*..... ]*

In quarto luogo i Soggetti Attuatori si impegnano a costituire a favore del Comune servitù di uso pubblico sulle opere (marciapiede e passaggi pedonali), insistenti su aree di loro proprietà, così come individuate con campitura in colore ..... nella planimetria allegata sotto la lettera "B" alla presente convenzione.

Tali aree sono catastalmente identificate come segue:

.....

.....

.....

In quinto luogo il Comune si impegna ad ospitare le opere necessarie alla compensazione idraulica dovuta per la realizzazione del Progetto Guida, su porzione dell'area adibita a verde pubblico, posta in P.zza Kennedy, individuata con campitura ..... nella planimetria allegata sotto la lettera ..... alla presente convenzione. Si impegna altresì a costituire a tal fine, con successivo atto, a titolo oneroso, idoneo vincolo sull'area interessata, a favore dei Soggetti Attuatori, che assicuri la permanenza del gravame nonché il mantenimento di una destinazione urbanistica e di un utilizzo del bene compatibili con le opere di compensazione idraulica.

L'importo dovuto a tal fine dai Soggetti Attuatori sarà dagli stessi corrisposto al Comune prima della stipula dell'atto di costituzione del detto vincolo a loro favore.

Nessun onere graverà sul Comune ai fini della cessione della proprietà delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione - comprese le spese dei relativi rogiti - nonché per la costituzione delle servitù di uso pubblico e dell'ulteriore titolo relativo alle opere di compensazione idraulica.

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

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in osservanza del progetto esecutivo approvato che sarà redatto sulla base di quanto previsto dal progetto definitivo.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà a norma di legge, sulla base di quanto stabilito al precedente art. 2.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne al perimetro del Progetto Guida, sarà articolato in stralci funzionali correlati ai due lotti di intervento.

Il Comune provvederà ad approvare i singoli stralci del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di interesse privato cui risultano correlati.

Il Comune si impegna a mettere tempestivamente a disposizione del Soggetto Attuatore le proprie aree esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei medesimi termini fissati nel/i permesso/i di costruire relativo/i alle opere di interesse privato cui esse risultano correlate.

L'agibilità/abitabilità degli edifici previsti dal Progetto Guida potrà essere conseguita solo a seguito dell'intervenuta ultimazione funzionale delle opere di urbanizzazione riconducibili - come sopra detto - ai relativi permessi di costruire.

E' comunque facoltà del Dirigente del Settore Opere Pubbliche, sentiti il Direttore dei Lavori ed il collaudatore e verificata l'effettiva esecuzione ed ultimazione di un quantitativo di opere di urbanizzazione adeguato a garantire piena funzionalità, salubrità e sicurezza dell'/degli edificio/i realizzato/i, di redigere verbale di consistenza di tali opere di urbanizzazione valido ai fini dell'efficacia della certificazione di agibilità/abitabilità dell'/degli edificio/i stesso/i. Tale possibilità, da praticarsi in via di eccezione, non dovrà comunque ridurre in modo significativo il livello di garanzia sulla completa e tempestiva esecuzione degli interventi di interesse pubblico.

Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità con le vigenti norme regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento luminoso nonché con il "Regolamento Comunale per il

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

I Soggetti Attuatori si impegnano:

- a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di approvazione da parte del Comune, espressa o tacita, ai sensi dell'art. 141, comma 3, del D. Lgs. n. 163/2006, del relativo certificato di collaudo.
- ad assumere 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 all/i collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

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

Le opere a verde pubblico assunte in esecuzione dal Soggetto Attuatore sono dettagliate nel detto progetto approvato con deliberazione G.C. n.° ... del .....

Ad ulteriore precisazione, con riferimento alla lista di fornitura delle piante si specifica che:

- l'altezza delle piante dovrà essere misurata dal livello del terreno;
- la circonferenza delle piante dovrà essere misurata ad altezza di cm. 130 dal livello del terreno;
- le piante da frutto eventualmente impiantate non dovranno essere fruttifere ma da fiore.

Il Soggetto Attuatore si impegna a produrre, prima del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di interesse privato, una garanzia di attecchimento del 100% per tutto il materiale vegetale e di relativa manutenzione per un periodo di 24 mesi dal momento della piantagione e comunque fino alla fine della seconda estate dalla prima ripresa vegetativa. Tale garanzia è ricompresa all'interno della fideiussione relativa all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione. Lo svincolo della garanzia è subordinato all'esito positivo del collaudo del materiale vegetale.

Al termine del periodo di manutenzione, inerente la garanzia di cui sopra, un collaudatore, Dottore Agronomo Forestale, scelto e incaricato dall'Amministrazione Comunale, stilerà opportuna relazione di corretta fornitura, regolare esecuzione dell'impianto e di ottimo stato vegetativo delle piante.

Qualora, a parere del collaudatore, non ricorrano le condizioni sopra indicate, l'onere di eventuali interventi e/o reimpianti disposti dal medesimo collaudatore, graverà sul Soggetto Attuatore. In tal caso l'assistenza delle piante interessate nonché il previsto periodo di garanzia per l'attecchimento e la manutenzione decorrerà dalla data di nuovo impianto.

In caso di reimpianti il Soggetto Esecutore dovrà dare tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale e riportare su apposita planimetria, fornita dall'Amministrazione stessa, la localizzazione, la data di impianto ed il tipo delle essenze impiantate;

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a versare, prima del ritiro del/i permesso/i di costruire relativo/i alle opere di interesse privato, l'importo forfetario di € ....., stimato necessario per il pagamento dell'onorario professionale dovuto al Dottore Agronomo *[oppure produrre fideiussione a garanzia del medesimo importo]*.

## **Art. 6 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati**

La realizzazione degli interventi di interesse privato previsti dal Progetto Guida, attuabili per singoli lotti, è condizionata dalla contestuale realizzazione ed ultimazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico ad essi funzionalmente connesse, assunte in esecuzione dai Soggetti Attuatori, nel rispetto delle 'disposizioni generali' e delle 'disposizioni particolari' di cui alla scheda normativa e di indirizzo progettuale TR 04c bis, contenuta nell'allegato B delle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico, del Progetto Guida medesimo, del permesso/i di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in esso/i contenute.

Il rilascio del/i permesso/i di costruire è subordinato:

- all'intervenuta approvazione degli stralci di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ad esso/i correlato/i;
- agli adempimenti previsti nella scheda normativa e di indirizzo progettuale TR 04c bis in ordine all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "Carta della pericolosità idraulica", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale.

Il Costo di costruzione, di cui all'art. 185 della L.R. 65/2014, afferente agli interventi edilizi privati sarà determinato in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del/i permesso/i di costruire e sarà versato dal/i Soggetto/i Attuatore/i al momento del ritiro del/i permesso/i medesimo/i.

Considerato che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste dal Progetto Guida, come risultante dal computo metrico estimativo approvato con la citata deliberazione G.C. n° ... del ....., posto a carico dei Soggetti Attuatori, risulta inferiore rispetto al calcolo dei presunti oneri di urbanizzazione dovuti, il rilascio dei singoli permessi di costruire avverrà in regime di parziale scomputo dagli oneri medesimi. *[Ove l'importo delle opere di urbanizzazione sia pari o superiore all'importo presunto degli oneri di urbanizzazione dovuti sarà previsto il regime dello scomputo totale dagli oneri medesimi.]*

In caso di attuazione non contestuale dei due lotti di intervento, ove il lotto n° 2 sia posto in attuazione per primo, il ritiro del relativo permesso di costruire non sarà assoggettato al pagamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto completamente assolti con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste a stralcio (si veda al riguardo quanto specificato al precedente art. 2).

Ove il lotto n° 1 sia posto in attuazione per primo, il ritiro del relativo permesso di costruire sarà assoggettato al pagamento degli oneri di urbanizzazione residui rispetto a quelli assolti mediante esecuzione delle opere di urbanizzazione previste a stralcio.

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

La realizzazione delle opere di compensazione idraulica connesse al Progetto Guida, previste nell'area a verde, di proprietà Comunale, posta in Piazza Kennedy, come specificato al precedente art. 2, avrà luogo, previa specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, a cura e spese del/i Soggetto/i Attuatore/i, contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione TR 04cbis.

## **Art. 7 – Usi difformi delle opere realizzate**

I Soggetti Attuatori, o loro aventi causa, si impegnano a non utilizzare, anche temporaneamente, in modo difforme da quanto previsto dal/i permesso/i di costruire le unità immobiliari realizzate.

Nel caso i locali realizzati vengano adibiti ad usi difformi da quanto previsto dal relativo permesso di costruire e dalla presente convenzione i Soggetti Attuatori, ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo, sono obbligati al ripristino dell'uso assentito e convenzionalmente pattuito.

In caso di mancato ripristino del predetto uso entro i termini dettati dal Comune con apposito atto, saranno applicate le seguenti penali:

- una penale convenzionalmente commisurata agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti per “nuove costruzioni di insediamenti commerciali”, calcolata in ragione della superficie delle parti della/e struttura/e utilizzate in modo difforme da quanto stabilito dal/i permesso/i di costruire. Il pagamento della penale, peraltro, non costituisce in alcun modo sanatoria o legittimazione della destinazione d'uso posta in essere in maniera difforme da quanto previsto dal/i titolo/i abilitativi. Tale penale sarà applicata anche in caso di recidiva;
- una ulteriore penale pari a € 100 per ogni giorno di ritardo nel ripristino dell'uso autorizzato.

E' fatta salva, inoltre, l'applicazione delle sanzioni previste dalle norme vigenti in materia in caso di esecuzione di opere abusive sulla struttura e/o in caso di utilizzo della stessa con destinazione d'uso in difformità dalle disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico.

Per la porzione di edificato con destinazione “attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo” sarà considerato uso difforme anche l'utilizzo classificabile in diverse sub-categorie della destinazione d'uso di servizio come specificate all'art. 7 della “Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni” (Allegato “D” alle “Norme per l'Attuazione” del Regolamento Urbanistico).

## **Art. 8 – Impegni dei soggetti attuatori**

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

- a cedere gratuitamente al Comune, con successivo atto, le aree interne all'Area di Trasformazione interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione - ulteriori rispetto a quella già ceduta con il presente atto - con le modalità specificate al precedente articolo 3;
- a costituire gratuitamente a favore del Comune gli ulteriori diritti reali previsti al precedente art. 3;
- a garantire, anche durante lo svolgimento dei lavori, il passaggio pedonale esistente che collega lo spazio pubblico antistante l'ingresso principale del Palazzo Comunale con l'Istituto scolastico Russell-Newton;
- a provvedere alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Progetto Unitario;
- a provvedere alla progettazione e realizzazione delle opere di compensazione idraulica da realizzarsi in P.zza Kennedy. Le parti potranno, con apposito successivo atto, fissare ulteriori e più specifiche pattuizioni al riguardo;
- ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente art. 4;
- ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuare i collaudi delle opere di urbanizzazione che saranno affidati direttamente dall'Amministrazione Comunale come previsto agli artt. 5 e 13;
- a consegnare gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, come descritte al precedente art. 2, una volta approvato, espressamente o tacitamente, il relativo certificato di collaudo;

- ad effettuare a loro cura e spese tutti i necessari frazionamenti catastali;
- a provvedere altresì a loro cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi (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 sostenere le spese inerenti gli atti relativi alla cessione della proprietà delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché quelle inerenti la costituzione delle servitù di uso pubblico e dell'ulteriore titolo relativo alle opere di compensazione idraulica, comprese le spese dei rogiti.

### **Art. 9 - Impegni del Comune**

Il Comune si impegna:

- ad ospitare le opere di compensazione idraulica necessarie per la realizzazione del Progetto Guida, su porzione dell'area adibita a verde pubblico posta in P.zza Kennedy ed a costituire a tal fine sulla stessa, con successivo atto, a titolo oneroso, idoneo vincolo a garanzia:
  - del mantenimento di una destinazione urbanistica e di un utilizzo del bene compatibile con le opere di compensazione idraulica;
  - della permanenza del detto gravame;
- ad espletare con sollecitudine:
  - gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Guida o ad esso correlati;
  - gli adempimenti di propria competenza in ordine all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "*Carta della pericolosità idraulica*", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale;
- a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta dei Soggetti Attuatori, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere in rapporto all'agibilità/abitabilità degli edifici.

### **Art. 10 - Cantierizzazione**

I Soggetti Attuatori dovranno produrre, prima dell'inizio dei lavori, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).

Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del/i cantiere/i che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera nei confronti dell'abitato circostante ed in particolare dell'edificio adiacente realizzato dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.).

Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione alla

mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.

In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (art. 12 L.R. n. 89/98, con le modalità ed i contenuti indicati nella D.G.R. n. 788/1999, nel vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica, e relativo Regolamento di attuazione) e di inquinamento atmosferico (D. Lgs. 152/06).

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

Durante lo svolgimento dei lavori dovrà essere sempre garantito il passaggio pedonale esistente che collega lo spazio pubblico antistante l'ingresso principale del Palazzo Comunale con l'Istituto scolastico Russell-Newton.

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

Le garanzie fideiussorie relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, articolata come già detto, in stralci funzionali, saranno prodotte dai Soggetti Attuatori prima del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi alle opere di interesse privato cui tali stralci risultano correlati (si veda al riguardo quanto specificato al precedente art. 2). Le garanzie dovranno essere idonee ai sensi dell'art. 75, comma 3, del D. Lgs. n. 163/2006, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale. L'importo delle singole fideiussioni verrà desunto dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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 da ciascuna fideiussione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, 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, dei singoli certificati di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate, ai sensi dell'art. 141, comma 3, del D. Lgs. n. 163/2006, dovranno essere restituite ai Soggetti Attuatori le relative fideiussioni consegnate all'Amministrazione Comunale a garanzia dell'esecuzione delle opere medesime, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti dei Soggetti Attuatori nei confronti del Comune.

### **Art. 12 - 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 Progetto Guida, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'A.C..

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

Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo da parte di collaudatori incaricati dal Comune, con onorario a carico dei Soggetti Attuatori.

Gli incarichi saranno conferiti dal Comune secondo le procedure di legge con onere a carico dei Soggetti Attuatori. L'onorario dei collaudatori è stabilito forfetariamente in € .....

I Soggetti Attuatori si impegnano a versare, prima del ritiro del/i permesso/i di costruire relativo/i alle opere di interesse privato, l'importo necessario per il pagamento dell'onorario professionale dovuto al/ai collaudatore/i per i collaudi delle opere previste nel relativo stralcio attuativo (si veda al riguardo quanto specificato al precedente art. 2). *[oppure produrre fideiussione a garanzia del medesimo importo].*

Saranno altresì posti a carico dei Soggetti Attuatori gli eventuali oneri relativi all'incentivo previsto all'art. 92 del D. Lgs. n° 163/2006 per la progettazione di opere e lavori pubblici, e delle attività tecnico amministrative ad essa connesse, ove la corresponsione di tali incentivi sia consentita dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

I compiti dei collaudatori consistono in:

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

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche. Dovranno essere conclusi, qualora il relativo esito sia positivo, entro i 90 giorni successivi all'ultimazione dei lavori. I Soggetti Attuatori sono pertanto tenuti, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a procedere per mezzo di propri tecnici alla verifica e controllo delle pratiche catastali, compresi i tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia all'Amministrazione Comunale con i relativi elaborati.

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

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

Entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita del collaudo, ai sensi dell'art. 141, comma 3, del D. Lgs. n. 163/2006, le opere realizzate saranno consegnate con apposito atto al Comune.

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

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

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

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

#### **Art. 15 - Controversie**

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

#### **Art. 16 - Validità della convenzione**

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

#### **17 - Assunzione e trasferimento degli obblighi**

Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i firmatari, e saranno integralmente trasferiti a qualsiasi altro soggetto mandatario o acquirente che a loro si sostituisca o loro succeda.

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

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

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, faranno carico ai Soggetti Attuatori, che se le assumono.

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