

**COMUNE DI SCANDICCI  
PROVINCIA DI FIRENZE**

**PROGETTO UNITARIO  
Area di Trasformazione Via della Pieve (TR 09d)**

Schema di convenzione

Repubblica Italiana

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

1) il Sig..... nato a..... il....., domiciliato per le funzioni svolte in Scandicci presso la sede Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di ....., in nome e per conto del Comune di Scandicci, codice fiscale.....(di seguito denominato "Comune"), e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso, ai sensi delle vigenti norme legislative e statutarie, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. ....del.....

2) il Sig. ...., nato a ..... il ..... , domiciliato in ..... , C.F. .... il quale interviene al presente atto nella sua qualità di ..... e legale rappresentante di "Investire Società di Gestione del Risparmio S.P.A.", (C.F. e P.I. ....), con sede a Roma, in via Po n. 16/A, che sottoscrive il presente atto quale società di gestione del "Fondo Housing Toscano - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "Soggetto Attuatore"), proprietario dei beni compresi entro l'Area di Trasformazione TR 09d.

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

**PREMESSO:**

- che il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione C.C. n° 58 del 08.07.2013, prevede l'Area di Trasformazione TR09d Via della Pieve, soggetta a Progetto Unitario di iniziativa privata, per la realizzazione di un intervento di integrazione residenziale;
- che la "scheda normativa e di indirizzo progettuale" relativa all'Area di Trasformazione TR09d, contenuta nell'allegato B alle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico, prevede:
  - la possibilità di realizzare mq. 4.000,00 di SUL massima di nuova edificazione (compresa la quota edilizia residenziale con finalità sociali - corrispondente ad almeno 1.400 mq di SUL) con le seguenti destinazioni d'uso:
    - residenza
    - esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici.

- la realizzazione di opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico all'interno e all'esterno dell'Area di Trasformazione;
- che con nota in data 22.01.2015, prot. n. 3086, l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze, allora proprietario dei terreni compresi nell'Area di Trasformazione TR 09d, ha inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario relativo a detta Area di Trasformazione che prevede la realizzazione di un complesso edilizio articolato come segue:
  - 4.000 mq di Sul con destinazione residenziale, comprensivi delle superfici destinate all'edilizia con finalità sociali, collocata ai piani superiori dell'edificio;
  - locali destinati a parcheggio privato e spazi condominiali al piano terreno dell'edificio;
- che tale proposta contiene inoltre la rappresentazione schematica delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione, alla stessa collegate funzionalmente;
- che la proposta contiene altresì l'impegno alla cessione gratuita delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione e delle ulteriori seguenti aree:
  - area destinata all'intervento di ampliamento della Scuola elementare "Pettini";
  - area destinata alla realizzazione del tratto conclusivo, fino a via della Pieve, del percorso ciclopedonale proveniente dall'area di trasformazione "TR 09a\*- Località 'I Pratonì' / Completamento ed integrazione dell'area produttiva speciale di risanamento ambientale";
- che con deliberazione C. C. n° 73 del 30.06.2015 è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e lo schema della presente convenzione;
- che con deliberazione G.C. n. 120 del 22.07.2015 è stato approvato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'area di Trasformazione;
- che con deliberazione G.C. n° 132 del 14.08.2015 è stato disposto di uniformare la disciplina relativa alla quota obbligatoria di alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali a quanto stabilito per la quota facoltativa in ordine all'assunzione della relativa gestione da parte del proprietario;
- che con deliberazione G.C. n 105 del 21.06.2016 è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'Area di Trasformazione;
- che con nota pervenuta in data 27.06.2016, prot. 30703, Investire SGR SpA ha comunicato al Comune che l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze ha apportato - con atto in data 8.06.2016, ai rogiti del notaio F. Steidl - la proprietà dei terreni compresi entro l'Area di Trasformazione TR 09d nonché di alcuni terreni ad essa esterni, interessati dalla realizzazione di opere di urbanizzazione, al Fondo Housing Toscano - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- che con deliberazione G.C. n° .... del ..... è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'Area di Trasformazione;
- che con deliberazione C.C. n° ..... del .....sono state apportate alcune modifiche allo schema della presente convenzione;

Tutto ciò premesso, ed assunte le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

## **ART. 1 - Oggetto della Convenzione**

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Scandicci e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario relativo all'Area di Trasformazione TR09d, nonché il regime giuridico dei suoli interessati dalla realizzazione delle connesse opere di urbanizzazione o da previsione di futuri interventi pubblici.

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

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario sommariamente consistono nella realizzazione di due edifici composti da 3 piani fuori terra (di cui il piano terreno, a pilotis, destinato a parcheggi e spazi condominiali) a destinazione residenziale, ove è prevista la realizzazione di circa n° 50 appartamenti (un congruo numero dei quali - pari a circa il 23% del dimensionamento complessivo dell'intervento - di superficie utile abitabile maggiore di 80mq).

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria connesse funzionalmente all'Area di Trasformazione, individuate nel primo lotto del progetto esecutivo, approvato con deliberazione G.C. n° ... del ....., quali:

- opere interne all'Area di Trasformazione:
  - realizzazione di parcheggio pubblico (situato in fregio a Via della Pieve) e verde di corredo;
- opere esterne all'Area di Trasformazione:
  - risistemazione e riqualificazione dell'accesso al cimitero della Pieve;
  - riqualificazione di Via della Pieve (tratto da Via Pisana al limite dell'area della scuola Pettini);
  - estensione della rete di acquedotto in Via di Porto e conseguenti opere di ripristino della sede stradale;

L'esecuzione delle opere comprese nel secondo lotto del citato progetto esecutivo non è posta a carico del Soggetto Attuatore.

Con riferimento a quanto specificato nel riquadro "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" della scheda normativa e di indirizzo progettuale relativa all'Area di Trasformazione TR 09d, le parti precisano che la realizzazione del tratto conclusivo, fino a Via della Pieve, del percorso ciclopedonale proveniente dall'Area di Trasformazione TR 09a\*, è posta a carico di soggetti terzi in forza della convenzione stipulata in data 14.02.2012, rep. 13142, ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Scandicci, Dott. R. Lauletta.

L'importo delle opere di urbanizzazione previste nel primo lotto del progetto esecutivo, come quantificato nel relativo computo metrico estimativo, ammonta ad Euro ....., oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.

In osservanza della normativa vigente in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, funzionali ad interventi di trasformazione urbanistica, di importo inferiore alla soglia comunitaria, Il Soggetto Attuatore assume l'onere dell'esecuzione diretta delle opere sopra elencate.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione poste a proprio carico a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. *[indicare se scomputo parziale o totale in considerazione dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e dalla stima degli oneri di urbanizzazione dovuti]*. Il relativo valore definitivo sarà determinato in applicazione dei criteri riportati al successivo art. 4.

Il Soggetto Attuatore è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria assunte a proprio carico, risultante dalla contabilità definitiva, a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non sarà beneficiario di alcun risarcimento.

Qualora invece si verifichi il caso contrario, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere ad un conguaglio monetario, ovvero provvedere all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione, da concordare tra le parti, comunque non eccedenti l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno integralmente corrisposti al Comune dal Soggetto avente titolo al momento del ritiro del permesso di costruire per le opere di interesse privato.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare il disposto dell'art. 3 della L. n. 136 del 13.08.2010 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto dei lavori inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

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

In primo luogo il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, con il presente atto cede gratuitamente al Comune, che accetta, la proprietà dei seguenti beni:

- porzione di terreno, esterna all'Area di Trasformazione, oggetto di realizzazione, a cura di soggetti terzi, di un tratto di percorso ciclo-pedonale. Il cedente ne garantisce la piena proprietà, disponibilità nonché libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli, e qualsiasi altro onere che possa diminuirne il pieno godimento e la normale disponibilità. In particolare tale bene, di superficie catastale complessiva pari a mq. .... circa, rappresentato con campitura di colore..... nell'elaborato allegato sotto la lettera "...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me ....., risulta così individuato:  
Confini: .....  
Dati catastali: al NCT del Comune di Scandicci il terreno è rappresentato nel foglio di mappa .... dalle particelle n° ..... intestate a.....;  
Destinazione urbanistica: .....;  
Provenienza.....;
- porzione di terreno, esterna all'Area di Trasformazione, destinata alla realizzazione di verde pubblico (la cui esecuzione non è posta a carico del Soggetto Attuatore). Il cedente ne garantisce la piena proprietà, disponibilità nonché libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, vincoli, e qualsiasi altro onere che possa diminuirne il pieno godimento e la normale disponibilità. In particolare tale bene, di superficie catastale complessiva pari a mq. .... circa, rappresentato con campitura di colore..... nell'elaborato allegato sotto la lettera "...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me ....., risulta così individuato:  
Confini: .....  
Dati catastali: al NCT del Comune di Scandicci il terreno è rappresentato nel foglio di mappa .... dalle particelle n° ..... intestate a.....;  
Destinazione urbanistica: .....

Provenienza.....;

Ai fini fiscali il Soggetto Attuatore dichiara in € ..... il valore della cessione gratuita dei suddetti beni.

In secondo luogo il Soggetto Attuatore, si impegna a cedere gratuitamente, con successivo atto, al Comune, la proprietà delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'area di trasformazione, di superficie catastale complessiva pari a mq. .... circa, entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del collaudo delle opere sulle stesse realizzate.

Tali beni, rappresentati 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 individuati come segue:

Confini: .....

Dati Catastali: .....

Destinazione urbanistica: .....

Provenienza: .....

In terzo luogo il Soggetto Attuatore, si impegna a cedere gratuitamente, con successivo atto, al Comune, la proprietà dell'area interessata della previsione di un intervento di ampliamento della scuola elementare "Pettini", contigua all'Area di Trasformazione, di superficie catastale complessiva pari a mq. .... circa. La cessione di tale area avrà luogo una volta che l'Amministrazione Comunale avrà approvato il progetto definitivo dell'intervento di ampliamento della scuola ed il relativo piano economico.

Tale area, 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, risulta individuata come segue:

Confini: .....

Dati Catastali: .....

Destinazione urbanistica: .....

Provenienza: .....

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

Le opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta dal Soggetto Attuatore dovranno essere realizzate, con riferimento alle specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo, in osservanza del progetto esecutivo approvato.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate ed il relativo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, avverrà sulla base dell'Elenco Prezzi di Riferimento, approvato con deliberazione G.C. n. 173 del 7.07.2010 e s.m.i., nonché, per le voci in esso non previste, sulla base del Prezziario della Regione Toscana e, ove anche in esso non presenti, mediante fissazione di nuovi prezzi.

Il Comune si impegna, a mettere tempestivamente a disposizione del Soggetto Attuatore le aree di proprietà comunale oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione degli interventi di interesse privato previsti dal Progetto Unitario è condizionata alla contestuale realizzazione delle sole opere pubbliche e/o di interesse pubblico assunte in esecuzione da parte del Soggetto Attuatore, già elencate al precedente art. 2.

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

L'abitabilità degli edifici previsti nel Progetto Unitario potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le predette opere di urbanizzazione sia interne che esterne all'Area di Trasformazione, di competenza del Soggetto Attuatore.

Non saranno di pregiudizio al conseguimento dell'abitabilità eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano, insistenti su aree di proprietà comunale, qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree occorrenti in tempo utile, ossia entro 2 mesi dalla relativa richiesta, compatibilmente con le esigenze di funzionalità e accessibilità della scuola elementare "Pettini" e del cimitero della Pieve.

E' comunque facoltà del Dirigente del Settore Opere Pubbliche, sentiti il Direttore dei Lavori ed il/i collaudatore/i 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 delle opere di urbanizzazione valido ai fini dell'efficacia della certificazione di abitabilità degli edifici stessi. 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.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, tutti gli interventi previsti dal Progetto Unitario, saranno ultimati entro l'arco di tempo previsto al successivo art. 5 e comunque entro i termini di validità della presente convenzione.

Gli impianti di illuminazione saranno realizzati in conformità al "*Regolamento Comunale per il miglioramento dell'illuminazione pubblica e privata*" (Delib. C.C. n° 182/98) e del Disciplinare tecnico del Comune di Scandicci.

Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di trasferimento delle stesse all'Amministrazione Comunale.

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

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al/i collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere assunte in esecuzione dal Soggetto Attuatore, di cui sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 5 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati**

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico e del Progetto medesimo, dei permessi di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

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

#### **Art. 6 - Edilizia residenziale con finalità sociali**

Il Soggetto Attuatore si impegna a destinare, nel rispetto delle specifiche disposizioni contenute nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'Area di Trasformazione TR09d, allegata alle "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico, almeno 1.400 mq di superficie utile lorda ad alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali, da locare a canone controllato per un periodo minimo 25 anni, in applicazione della specifica disciplina prevista al riguardo dall'art. 23 delle medesime "Norme per l'Attuazione" del Regolamento Urbanistico.

Il Soggetto Attuatore è tenuto - per la suddetta quota minima obbligatoria, pari a 1.400 mq - al rispetto del Regolamento comunale per "*Edilizia residenziale con finalità sociali*", cui le parti fanno rinvio.

Le unità immobiliari destinate ad edilizia residenziale con finalità sociali, rispondenti alla quota minima obbligatoria fissata dal Regolamento Urbanistico o aggiuntive rispetto ad essa, sono rappresentate, a titolo indicativo, nella planimetria allegata sotto la lettera "...", alla presente convenzione. Le stesse saranno inoltre appositamente individuate nel relativo permesso di costruire. Fermo restando il rispetto della suddetta quota minima obbligatoria, eventuali variazioni riguardanti la localizzazione delle unità immobiliari, rispetto a quella rappresentata nel suddetto allegato "...", non comporteranno la necessità di apportare modifiche alla presente convenzione.

Per la quota aggiuntiva - rispetto a quella minima obbligatoria - di alloggi destinati ad edilizia residenziale con finalità sociali, realizzata dal Soggetto Attuatore, le parti convengono i seguenti criteri:

- a) i vincoli di destinazione di tali alloggi e i termini di durata degli stessi sono definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia, cui si rimanda;
- b) per quanto attiene al regime di locazione si applica la disciplina prevista al riguardo nel Regolamento comunale per "*Edilizia residenziale con finalità sociali*" in ordine:
  - b1) alle modalità di calcolo della superficie degli alloggi;
  - b2) alle modalità di determinazione del canone di locazione degli alloggi, comprese le previste riduzioni, fatta eccezione per il parametro da prendere a riferimento per il calcolo, ossia il valore 'massimo' - anziché 'medio' - previsto dai patti territoriali stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431 del 9.12.1998, per la specifica zona del Comune di Scandicci;
  - b3) alle modalità di individuazione da parte del Comune dei soggetti aventi titolo all'assegnazione degli alloggi.
  - b4) alle modalità di assegnazione degli alloggi ed ai casi di relativo annullamento o decadenza.
  - b5) alle modalità di gestione degli alloggi.
  - b6) alla sanzione da comminare al locatore dell'alloggio in caso di accertata violazione delle disposizioni contenute nel Regolamento medesimo.
- c) per quanto attiene al regime di locazione con patto di futura vendita:
  - c1) il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare la disciplina prevista dal Regolamento comunale per "*Edilizia residenziale con finalità sociali*" in ordine alle modalità di individuazione da parte del Comune dei soggetti aventi titolo all'assegnazione degli

alloggi nonché le modalità previste per l'assegnazione, a cura del Comune, degli alloggi medesimi e i relativi casi di annullamento o decadenza;

- c2) per i casi di subentro, a qualsiasi titolo, di nuovo assegnatario di alloggio, già oggetto di precedente contratto di locazione con patto di futura vendita, il Soggetto Attuatore è tenuto al rispetto dei criteri qui convenuti. In tali casi il nuovo termine contrattuale non può comunque essere inferiore alla durata minima del vincolo di destinazione come previsto dalla legge. Ove il subentro intervenga oltre il limite minimo di durata del vincolo di destinazione, come fissato *ex lege*, calcolato a decorrere dalla stipula del primo contratto di locazione con patto di futura vendita, il Soggetto Attuatore non è più tenuto al rispetto della presente disciplina e può pertanto disporre liberamente del bene;
- c3) il prezzo di cessione dell'alloggio, da fissarsi nel preliminare di vendita sottoscritto tra le parti contestualmente alla stipula del contratto di locazione, è determinato, sulla base delle quotazioni immobiliari al metro quadro relative al Comune di Scandicci, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, in misura non superiore al valore medio di mercato fissato per le abitazioni civili nella zona omogenea in cui ricade l'immobile aumentato del 5%;
- c4) ai fini della computazione del prezzo di vendita deve essere presa a riferimento la superficie risultante dal certificato catastale dell'alloggio, secondo i criteri della circolare dell'agenzia delle entrate n. 2007/120811, ovvero, in mancanza, dovrà essere calcolata ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 23.03.98;
- c5) il canone di locazione, da imputarsi in parte al godimento del bene - affitto - ed, in parte a scomputo sul prezzo d'acquisto dell'immobile, dovrà essere determinato in applicazione dei seguenti criteri:
  - c5.1) una percentuale, non inferiore al 10% e non superiore al 20%, del valore del prezzo di vendita dell'alloggio, al netto di eventuali caparre - comunque non superiori al 10% - costituirà parte del canone complessivo di locazione, come quota in acconto sul relativo prezzo di vendita. La relativa incidenza sul canone mensile è determinata in misura pari al riparto dell'importo in questione sul numero complessivo di mensilità fissate per il periodo di locazione;
  - c5.2) il canone di locazione verrà determinato per un importo pari al doppio della detta quota mensile in acconto sul prezzo di vendita dell'alloggio, come definita dal precedente punto c5.1);
  - c5.3) la quota del canone di locazione da imputarsi al godimento del bene - affitto - potrà essere aggiornata annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT;
- c6) ove il Soggetto Attuatore risulti destinatario di finanziamenti pubblici relativi alla realizzazione degli alloggi di cui trattasi, lo stesso sarà tenuto al rispetto delle condizioni previste nei bandi relativi all'assegnazione dei finanziamenti medesimi, anche ad integrazione delle pattuizioni convenute nel presente atto, che potranno essere oggetto di rideterminazione fra le parti;

Le parti convengono inoltre, con riferimento sia alla quota obbligatoria che a quella facoltativa di alloggi destinati ad E.R.S.:

- che a norma di quanto previsto dall'art. 5, comma 3, del Regolamento comunale per "*Edilizia residenziale con finalità sociali*", il proprietario delle unità immobiliari realizzate dovrà, a sua cura e spese, trascrivere e registrare nei pubblici registri immobiliari

apposito atto unilaterale d'obbligo relativo alla costituzione di vincolo di disponibilità sui singoli alloggi, che specifichi il relativo regime, la durata, nonché gli obblighi e le condizioni derivanti dalla presente convenzione e dal citato Regolamento. Tale adempimento dovrà essere assolto una volta ultimata la realizzazione delle unità immobiliari, dichiarata la loro abitabilità ed intervenuto il relativo accatastamento. Il Comune non comunicherà i nominativi dei soggetti individuati per l'assegnazione degli alloggi sino all'intervenuta registrazione e trascrizione dell'atto relativo al vincolo di destinazione costituito sui medesimi;

- che - a norma di quanto previsto all'art. 14, comma 8, del Regolamento comunale per l'edilizia residenziale con finalità sociali - il Comune comunica al proprietario delle unità immobiliari i nominativi dei soggetti con i quali stipulare i contratti di locazione o di locazione con patto di futura vendita entro il termine di 90 giorni, decorrenti dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori o, se successiva, dalla data di intervenuta trascrizione e registrazione dell'atto d'obbligo relativo alla costituzione del vincolo di disponibilità sugli alloggi di cui trattasi, nonché dalla data di comunicazione della sopraggiunta disponibilità di alloggi, successiva alla prima locazione. Il Soggetto Attuatore si impegna a Comunicare al Comune, a mezzo pec, la sopraggiunta disponibilità di alloggi, successiva alla prima locazione, non prima di 60 giorni dalla data del previsto rilascio, per consentire al Comune l'individuazione del nuovo soggetto a cui locare l'alloggio resosi libero. Ove il Comune si trovi impossibilitato a rispettare il termine convenuto, il proprietario degli alloggi può procedere - previa espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, da rilasciarsi entro 30 giorni dalla richiesta - ad individuare direttamente gli aventi diritto, fermo restando il possesso dei requisiti per gli stessi previsti dal citato Regolamento. Il Comune si riserva di effettuare verifiche al riguardo;
- che l'Amministrazione Comunale non si avvale della facoltà prevista all'art. 20 del citato Regolamento. La gestione degli alloggi di cui trattasi sarà pertanto effettuata direttamente dal relativo proprietario;
- che in caso di riscontro di canoni di locazione e/o di prezzi di vendita degli alloggi, più alti rispetto a quelli calcolati in applicazione dei criteri qui stabiliti, saranno applicate al locatore/venditore penali pari al doppio della differenza tra il canone di locazione/prezzo di vendita effettivamente praticato ed il limite massimo previsto dalla presente convenzione;

Ove il Soggetto Attuatore realizzi quote di edilizia residenziale con finalità sociali, superiori di almeno il 5% al minimo fissato dal Regolamento Urbanistico, il vigente Regolamento Edilizio dispone (art. 7.1, lett. b) una riduzione del 50%, rispetto ai valori medi definiti in base alle tabelle regionali, per gli importi riferiti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. In tal caso la riduzione si applica sull'intera quota di edilizia residenziale con finalità sociali soggetta alla disciplina di cui all'art. 23 delle 'Norme per l'Attuazione' del Regolamento Urbanistico.

Come previsto dalle norme legislative e regolamentari vigenti, le quote di edificazione di edilizia residenziale con finalità sociali, di cui al presente articolo, sono esenti dal pagamento del contributo per il costo di costruzione.

Copia dei contratti di locazione e di vendita, relativi ai diversi regimi sopra previsti, dovrà essere trasmessa al Comune entro 10 giorni dalla data di registrazione.

## **Art. 7 - Impegni del soggetto realizzatore**

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

- a realizzare, a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuti, le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'Area di Trasformazione elencate al precedente art. 2;
- ad assumere la Direzione Lavori delle predette opere di urbanizzazione assunte in esecuzione 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 assunte in esecuzione, che saranno affidati direttamente dal Comune, come previsto dall'art. 12;
- a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, unitamente alle aree sulle quali le stesse insistono, una volta approvato, espressamente o tacitamente, ai sensi di legge, il relativo certificato di collaudo;
- a cedere gratuitamente al Comune l'area oggetto dell'intervento di ampliamento della scuola elementare "Pettini" una volta che l'Amministrazione Comunale avrà approvato il progetto definitivo dell'intervento medesimo ed il relativo piano economico;
- ad effettuare a propria cura e spese tutti i necessari frazionamenti catastali;
- a provvedere altresì a propria cura e spese ad eseguire, sui terreni oggetto di intervento (ivi compreso il lotto edificabile):
  - le eventuali operazioni di bonifica ambientale;
  - le eventuali indagini per l'individuazione di ordigni bellici - ove ciò sia valutato necessario dal Coordinatore per la sicurezza dei lavori in fase di esecuzione o comunque ritenuto utile dell'Attuatore medesimo;
  - le operazioni di disattivazione di eventuali ordigni bellici rinvenuti;
- a sostenere i costi inerenti gli atti relativi alla cessione della proprietà delle aree, elencate al precedente art. 3, interessate dalle opere di urbanizzazione nonché quelle interessate dai futuri interventi pubblici, comprese le spese dei rogiti;
- a trascrivere e registrare nei pubblici registri immobiliari apposito atto unilaterale d'obbligo relativo alla costituzione di specifico vincolo di destinazione sugli alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali (quota obbligatoria e quota facoltativa) secondo quanto disciplinato al precedente art. 6, comma 4, primo alinea.

### **Art. 8 - Impegni del Comune**

Il Comune si impegna:

- a mettere a disposizione le aree di proprietà comunale utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a titolo gratuito (senza pagamento di oneri per l'occupazione del suolo pubblico).  
Qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree di cui trattasi in tempo utile (ossia entro due mesi dalla richiesta del Soggetto Attuatore, compatibilmente con le esigenze di funzionalità e accessibilità della scuola elementare "Pettini" e del cimitero della Pieve, non saranno imputabili in alcun modo allo stesso eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione insistenti sulle aree medesime ai fini dell'efficacia della certificazione di abitabilità degli immobili realizzati;

- ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio del/i titolo/i abilitativi/i e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;
- a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta del Soggetto Attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere in rapporto all'agibilità/abitabilità degli edifici.

### **Art. 9 - Cantierizzazione**

Il Soggetto Attuatore dovrà presentare, prima dell'inizio dei lavori:

- il cronoprogramma relativo alle principali categorie di interventi, ove 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;
- una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con particolare riferimento alle problematiche da inquinamento acustico e diffusione di polveri.

Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera.

Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori.

In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (L. n. 447/95, DPCM 14.11.1997, L.R. n. 89/98, vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica e relativo Regolamento di attuazione) 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. 10 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Il Soggetto Attuatore, a garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte a proprio carico, fornirà, all'atto del rilascio del permesso di costruire, idonea fideiussione, rilasciata da soggetti che rispondano ai requisiti previsti dall'art. 93, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016, a prima chiamata, con operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune, e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile. L'importo complessivo garantito corrisponderà a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire in regime di convenzione, maggiorato dell'IVA nella misura di legge, risultante dal progetto esecutivo approvato.

Il Comune potrà procedere, su istanza del Soggetto Attuatore, allo svincolo parziale della fideiussione in corso d'opera, a seguito dell'esecuzione di lotti funzionali e funzionanti (intervento di riqualificazione di Via della Pieve, parcheggio pubblico su Via della Pieve, opere

da realizzare in prossimità del Cimitero della Pieve, estensione della rete di acquedotto in Via di Porto e conseguenti opere di ripristino della sede stradale), previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori all'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo dei lavori.

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

Entro trenta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del certificato di collaudo, dovrà essere restituita da parte dell'Amministrazione Comunale al Soggetto Attuatore la fideiussione consegnata all'Amministrazione stessa a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti del Soggetto medesimo nei confronti del Comune.

### **Art. 11 - 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 Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale.

Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla - osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

### **Art. 12 - 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.

Gli incarichi saranno conferiti secondo le procedure di legge con onere a carico del Soggetto Attuatore. L'onorario dei collaudatori è stabilito forfetariamente in € .....

Il Soggetto Attuatore si impegna 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 ai collaudatori per i collaudi delle opere di urbanizzazione previste al precedente art. 2 *[oppure produrre fideiussione a garanzia del medesimo importo]*.

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

I compiti dei collaudatori nominati dal Comune consistono in:

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

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

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso entro tre mesi dall'intervenuto deposito, da parte del Direttore dei Lavori, della contabilità finale e della documentazione necessaria. Entro due mesi da tale deposito dovranno altresì essere conclusi i collaudi delle opere elettriche ed elettro-meccaniche. Il Soggetto Attuatore è pertanto tenuto, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a procedere per mezzo di propri tecnici alla verifica e controllo delle pratiche catastali, compresi i tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia all'Amministrazione Comunale con i relativi elaborati.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, il Soggetto Attuatore sarà tenuto ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal collaudatore. Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il Soggetto Attuatore abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi - se del caso - della fideiussione prestata.

Entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita del collaudo, ai sensi di legge, le opere realizzate saranno trasferite con apposito atto al Comune, unitamente alle aree, di proprietà del Soggetto Attuatore, sulle quali le stesse insistono.

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 del Soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

Con il definitivo passaggio di proprietà viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

### **Art. 13 – Controversie**

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa al giudice ordinario o amministrativo del Foro di Firenze, ai sensi delle norme vigenti.

### **Art. 14 - Validità della convenzione**

La presente convenzione avrà validità di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario, ovvero fino al ....., fermi restando gli impegni assunti dalle parti al precedente art. 5 circa i tempi di ultimazione degli interventi.

### **Art. 15 - 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.

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

Resta inteso che nel caso di eventuale cessione a soggetti terzi dei soli terreni compresi entro il perimetro dell'Area di Trasformazione, l'impegno assunto con il presente atto al precedente art. 3 (in secondo e terzo luogo) - ossia cessione gratuita al Comune di aree esterne al perimetro dell'Area di Trasformazione - rimane a carico del relativo proprietario.

#### **Art. 16 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione**

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, fanno carico al soggetto attuatore, che se le assume.