

Piano Attuativo
(ai sensi dell'art. 107 Sezione I Capo II della L.R.T. 65/2014)
**per l'attuazione dell'Area Urbana non
Consolidata Va (AUNC Va)**
posta nel Comune di Sesto Fiorentino
in Via Petrosa angolo Via Bruschi

Proprietà: C.E.F.F. di Patrizia Pecchioli
& C. S.a.s.
(c.f. 03307370480)

Progettisti: Geom. Leonardo COPPI *
(c.f. CPP LRD 50L26 G999G)

Ing. Giuseppe Bresci *
(c.f. BRS GPP 48A08 G999R)

* ognuno per le proprie competenze

P.2.1	
- Schema di Convenzione	

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N DEL
SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO SCHEDA AUNC Va

REPUBBLICA ITALIANA
(ATTO PUBBLICO ROGATO DA NOTAIO)

L'anno il giorno del mese di in Via
..... n.,
innanzi a me Dott., Notaio in e iscritto al
Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di, sono
presenti, in assenza di testimoni, per avervi i Comparenti, che rivestono i
requisiti di Legge, espressamente e concordemente rinunciato con il mio
consenso:

- A) Il Comune DI SESTO FIORENTINO (Codice Fiscale: 00420010480)
nella persona dell'Arch. Lorenzo Venturini, nato alla Spezia il 15
febbraio 1967 e domiciliato per la carica presso la sede del Comune posta
in Piazza Vittorio Veneto n.1, nella sua qualità di Dirigente del Settore
Sviluppo del Territorio autorizzato in forza del decreto sindacale n. 35
del 13 ottobre 2016, e avvalendosi dei poteri derivanti dall'Art. 107, del
D.Lgs. n. 267/2000 (nonché ai sensi dell'Art. 4 comma 2 del Decreto
Legislativo 30 marzo 2001 n. 165) e degli Art. n. 64 e n.66 dello statuto
del Comune;
(di seguito solo "Comune")

- da una parte –

- B) PECCHIOLI Patrizia nata a Firenze il 10/07/1957 ed ivi residente in via
dei Massoni 39 (c.f. PCCPRZ57L50D612I), che interviene al presente
atto non in proprio ma nella sua qualità di socio accomandatario della
società C.E.F.F. Costruzioni Elettromeccaniche Ferroviarie Fiorentine
C.E.F.F. di Patrizia Pecchioli & C. s.a.s. con sede in Sesto Fiorentino in
via Petrosa 11, iscritta al Registro delle Imprese di Firenze al n.366040
(c.f. 03307370480)

(di seguito solo “Soggetto Attuatore ”)

- dall'altra parte –

Detti comparenti, della cui identità personale e poteri di firma io notaio sono certo

PREMESSO che

- il comune di Sesto Fiorentino è dotato di Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale del 30.04.2004 n. 18;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.2014 è stato approvato il Secondo Regolamento urbanistico, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURT n. 12 del 26/03/2014;
- il Soggetto Attuatore è proprietario del complesso immobiliare, costituito da terreni posti nel Comune di Sesto Fiorentino tra via Petrosa, via della Cooperazione e via Bruschi, contraddistinti: quanto al terreno al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa n. 57 con le particelle 178-543 e 549 avente una estensione catastale di mq. 12.876; quanto ai fabbricati sul foglio di mappa 57 dalle particelle 173-177-181 e 182 del Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino. Il tutto come risultante dal Fascicolo dei Dati Catastali, contenente l'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data, ed i certificati di visura catastale, che si allegano in un unico inserto ad integrare il presente atto sotto la lettera ".....", firmato dalle parti e da me Notaio, omessane la lettura, per espressa e concorde volontà dei comparenti;
- i terreni sopra identificati appartengono al compendio immobiliare costituente l'Ambito di Trasformazione di cui alla Scheda AUNC Va dell'Appendice 1 del vigente Secondo Regolamento Urbanistico;
- la suddetta Scheda AUNC Va prevede che le trasformazioni del compendio costituito dai beni immobili sopra identificati debbano essere attuate mediante Piano attuativo d'iniziativa privata di cui all'art. 107 della L.R. 10 novembre 2014 , n. 65, d'ora in poi nel prosieguo del presente atto per brevità denominato Piano attuativo;

- che il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili ricadenti nell'Ambito di Trasformazione di cui alla Scheda AUNC Va e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- la suddetta Scheda, prevede l'attuazione degli interventi di trasformazione su n. 3 (tre) lotti edificatori nonché opere di urbanizzazioni funzionali all'assetto dell'area come meglio dettagliate nel proseguo e d'ora in poi denominate opere di urbanizzazione;
- il Piano attuativo ammette la possibilità di presentare i progetti relativi ai singoli lotti edificatori , a stralcio rispetto al progetto complessivo purché rientranti in una logica funzionale dell'intero comparto, fermo restando l'obbligo dell'attuazione delle opere di urbanizzazione,
- la suddetta Scheda prevede la realizzazione di opere pubbliche necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, autonomamente realizzabili per stralci funzionali anche se comunque quota parte del progetto complessivo;
- il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Sesto Fiorentino, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 68 comma 1 delle Norme generali del secondo Regolamento Urbanistico, il Piano Attuativo registrato alla busta 9001/2017 (prot. n. 43735 del 18/07/2017);
- l'istruttoria tecnico-amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del Piano attuativo, nello specifico:
 - a. in data 18/11/2017 si è svolta la Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14,c.2, legge n. 241/1990 al fine di acquisire pareri, nulla osta od altri atti di assenso comunque denominati, mediante la partecipazione contestuale dei rappresentanti dei soggetti coinvolti;
 - b. detti pareri sono stati utilizzati nell'istruttoria dell'istanza e ad essi, opportunamente aggiornati nell'ipotesi di inizio lavori oltre il termine di un anno dalla stipula della convenzione, il Soggetto attuatore dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva.

- c. in data 18.09.2017 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni del Consulente geologo del Comune;
- d. in data il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia che ha espresso parere
- il Piano attuativo, come proposto, è conforme al Regolamento Urbanistico vigente e che è stato redatto nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia urbanistica;
 - il Piano attuativo in oggetto è previsto in attuazione del 2° Regolamento urbanistico, già sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28/01/2014;
 - per i combinati disposti dell'Art. 5bis, c. 2 e dell' Art. 5 c. 4 bis della L.R.T. n. 10/2010, con specifico rinvio all'Art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati;
 - il Piano attuativo prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione, come da progetto definitivo ad esso allegato, da definirsi in esecutivo in sede di rilascio del titolo abilitativo previsto per la realizzazione delle stesse;
 - è stato preventivamente valutato la rispondenza del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione, previste dal Piano attuativo e che permette di qualificarle quali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e contiene l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate;
 - le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo, sono interventi da realizzarsi in diretta attuazione del Regolamento Urbanistico e tali opere sono altresì funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

- l'importo delle opere di urbanizzazione, dedotto dal relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica, risulta inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 (soglie di rilevanza comunitaria) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
- con deliberazione n. del la Giunta Comunale, divenuta esecutiva ai sensi della legge, ha approvato il Piano attuativo e lo schema-tipo della presente convenzione;
- con deliberazione G.C. n.... del.... è stato approvato il progetto esecutivo (busta n. ... del ...) delle opere di urbanizzazione primaria;
- quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

**TUTTO QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO E CHE
COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE, TRA LE PARTI SI
CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. Le parti dichiarano di conoscere quanto richiamato in premessa.

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La convenzione ha ad oggetto l'esecuzione delle opere relative all'ambito di trasformazione previsto dal vigente Regolamento urbanistico, Scheda AUNC Va, e da attuarsi mediante Piano attuativo d'iniziativa privata di cui all'art. 107 della L.R. 10 novembre 2014 , n. 65.
2. Il Piano attuativo è costituito da documentazione ed elaborati grafici progettuali allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. del di approvazione del Piano attuativo, qui interamente richiamata per costituirne parte integrante del presente atto di seguito specificata:

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

1. QR.1.1 - QR.1.2 - QR.1.4 - Tavola 1 Estratti di R.U., Estratto di mappa catastale
2. QR.1.2 - Tavola 12 – Planimetria con verifica preliminare fascia di rispetto della rete ferroviaria
3. QR.1.3 - Tavola 2 – Rilievo area
4. QR.1.4 - Estratto di mappa catastale e visure catastali
5. QR.1.5 - Relazione Fotografica

PROPOSTA PROGETTUALE

6. P.2.1 - Schema di Convenzione
7. P.2.2 - Norme Tecniche di Attuazione
8. P.2.3 - Relazione Urbanistica
9. P.2.4 - Tavola 4 – Planimetria generale e Verifica parametri urbanistici
10. P.2.7 - Tavola 8 – Planimetria con individuazione manufatti da demolire
11. P.2.8 - OU.3.2 - Tavola 3 – Planimetria con individuazione del perimetro dei lotti e verifica delle dotazioni di spazi pubblici
12. P.2.9 - Tavola 5 – Planimetria con previsione posizione fabbricati e verifica standard dei parcheggi privati L.122/89
13. P.2.9 - Tavola 6 - Planimetria con previsione parcheggi di relazione
14. P.2.10 - Tavola 7 – Sezioni urbanistiche
15. P.2.11 - Tavola 9 Planimetria con individuazione impianti tecnologici
16. P.2.15 - Dichiarazione ENAC
17. P.2.15 - Valutazione Previsionale di Impatto Acustico

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 18. OU.3.1 - Relazione tecnica illustrativa delle OO.UU.
- 19. OU.3.3 - Tavola 10 – Planimetria OO.UU,
- 20. OU.3.5 - Computo preliminare delle OO.UU.
- 21. OU.3.6 - Analisi dei Prezzi delle OO.UU.

RELAZIONI SPECIALISTICHE

- 22. Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica
 - 23. Relazione di Valutazione Ambientale
- 3. Il Piano attuativo prevede la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione produttiva avente una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) massima di mq.5.600, in aggiunta a quella relativa agli edifici esistenti da mantenere, previa realizzazione delle urbanizzazioni necessarie e a cura e spese del Soggetto Attuatore,
 - 4. Le opere di urbanizzazione, aventi qualificazione di opere pubbliche e/o d'interesse pubblico, suddivise in:
 - a. concordemente stimate come di pubblica utilità e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio anche esterne al perimetro del Piano attuativo, in quanto possiedono un nesso logico e funzionale con l'ambito di intervento. Queste opere per loro natura e consistenza, non sono da considerarsi a servizio esclusivo del Piano attuativo ma strettamente correlate al complesso edilizio da realizzare, e qui nel dettaglio vengono di seguito identificate:
 - .a.1. realizzazione di parcheggio pubblico su Via Petrosa per complessivi dodici posti auto, compreso uno per disabili;
 - .a.2. realizzazione di marciapiede su via Petrosa che partendo dall'esistente marciapiede presente su via della Cooperazione si collega a quello esistente su via Bruschi;
 - .a.3. realizzazione di nuovi pozzetti con caditoia per la raccolta delle acque meteoriche lungo Via Petrosa er relativa rete;

- .a.4. fresatura dell'attuale pavimentazione stradale su Via Petrosa e realizzazione del nuovo tappeto di usura;
 - .a.5. realizzazione di infrastruttura Telecom su Via Petrosa e potenziamento infrastruttura su Via Bruschi;
 - .a.6. realizzazione di illuminazione pubblica sul nuovo parcheggio pubblico su Via Petrosa ed all'angolo tra Via Petrosa e Via Bruschi.
- b. concordemente stimate come esclusivamente a servizio del complesso edilizio da realizzare e pertanto da non considerarsi di pubblica utilità; qui nel dettaglio vengono identificate le idoneizzazioni dei singoli lotti e comunque tutte le aree da non cedere al Comune. Sono altresì comprese tutte le reti di sottoservizi esclusivamente funzionali al complesso edilizio da realizzare poste, a fine intervento, su suolo diverso da quello pubblico.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare:
 - a) ad attuare il Piano attuativo nel pieno rispetto della presente convenzione, degli allegati contenuti nella Deliberazione Giunta Comunale n del, e secondo i progetti sottoposti all'esame dei competenti Uffici Comunali e soggetti alle condizioni contenute nei relativi titoli edilizi;
 - b) ad eseguire a proprie cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste nel Piano attuativo, assumendone in via diretta, ricorrendone i presupposti di legge, l'esecuzione a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 16, comma 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 e s.m.i. e per le quali fornirà le necessarie garanzie al Comune di cui all'Art. 19;
 - c) a presentare, a propria cura e spese, i pareri, i nulla-osta, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, finalizzati al rilascio dei titoli edilizi previsti dalla normativa vigente

e necessari per dare attuazione agli interventi ed opere previsti.

- d) ad eseguire le opere di urbanizzazione secondo le indicazioni contenute nei progetti esecutivi, redatti sulla base del progetto definitivo allegato al Piano attuativo, da redigere a cura e spese del Soggetto Attuatore e comunque subordinati a rilascio di titolo edilizio;
- e) ad assumersi la progettazione, a qualsiasi livello richiesto dal Comune, delle opere urbanizzazione e gli oneri da essa derivanti nonché gli adempimenti tecnici finalizzati alle rappresentazioni catastali, funzionali alle cessioni e acquisizioni di aree previste nel presente atto, fermo restando, a ciascun soggetto, gli adempimenti relativi alla presentazione degli atti catastali;
- f) ad assumersi gli oneri relativi alla direzione lavori, sicurezza e necessari per tutte le fasi di esecuzione delle opere urbanizzazione nonché dei relativi adempimenti tecnici;
- g) a comunicare per iscritto al Comune, prima della fase esecutiva delle opere di urbanizzazione, la data di inizio dei lavori, il nominativo della ditta esecutrice che dovrà essere in possesso della attestazione di qualificazione SOA adeguata per categoria e classificazione all'esecuzione dei lavori, nonché l'acquisizione del Codice Identificativo Gara (CIG), ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010 (c.d. Smart CIG);
- h) ad ultimare le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo entro i termini stabiliti dal successivo Art. 7, fatte salve proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute ovvero proroghe derivanti da provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del Soggetto Attuatore che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione;
- i) a cedere gratuitamente al Comune, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo Art. 18, le opere di urbanizzazione suddette;
- j) a versare al Comune il contributo concessorio commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di

costruzione di cui all'Artt. 184 e 185 della L.R. n. 65/2014, fatto salvo l'eventuale scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e secondo le modalità indicate successivo Art. 15, al momento della presentazione dei titoli edilizi per l'esecuzione del Piano attuativo;

k) a corrispondere al Comune l'importo degli onorari relativi alle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal successivo Art. 10;

l) ad eseguire, a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi i Piani di Investigazione Ambientale, ove richiesto, e le eventuali operazioni di bonifica ambientale, di messa in sicurezza idraulica, le indagini per la individuazione di ordigni bellici e alle eventuali conseguenti operazioni di disattivazione.

m) ad adempiere alle obbligazioni specifiche contenute nel successivo Art. 23 relative all'assunzione e trasferimento degli obblighi impegni, condizioni e prescrizioni contenuti nella presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi sopradetti nonché quelli contenuti nei successivi articoli, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL COMUNE

1. Il Comune s'impegna:

a) a mettere a disposizione gratuita del Soggetto Attuatore prima dell'inizio dei lavori, le aree pubbliche di sua proprietà necessarie per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché quelle per il raccordo con quelle di progetto. Qualora il Comune non provveda a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree di cui trattasi in tempo utile (ossia entro 12 mesi dall'approvazione del

progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione), non saranno imputabili in alcun modo allo stesso eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione insistenti sulle aree medesime ai fini dell'efficacia delle attestazioni di agibilità degli immobili realizzati di cui all'Art. 22 della presente convenzione. Dell'avvenuta consegna verrà redatto apposito verbale dal quale dovrà risultare la consistenza e lo stato delle suddette aree.

- b) a rilasciare i titoli edilizi relativi all'attuazione degli interventi di cui al Piano attuativo entro i termini minimi di legge;
- c) a verificare e vigilare, secondo quanto stabilito al successivo Artt. 8 e 10, che le opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo siano eseguite conformemente al progetto presentato.
- d) ad assicurare con tempestività l'adozione di tutti gli atti necessari, utili od anche solo opportuni, al fine di garantire al Soggetto Attuatore l'esecuzione dei lavori di propria competenza, coordinando a tal fine gli interventi/atti degli altri Enti eventualmente coinvolti.

ART. 5 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA

1. Il Piano attuativo prevede:
 - a) la suddivisione del comparto in tre lotti: due di nuova edificazione ed un terzo corrispondente al complesso produttivo esistente.
 - b) il mantenimento degli edifici produttivi esistenti, con possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 21 – aree produttive delle Norme generali del vigente Regolamento urbanistico.
 - c) addizioni volumetriche e nuova edificazione per una SUL complessiva di mq.5.600 ammessa all'interno del Piano Attutivo in aggiunta a quella esistente, destinabile ad attività produttive a carattere diffuso
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a produrre al Comune, dopo la stipula della presente convenzione e prima del rilascio del titolo/i edilizio/i per la realizzazione dei fabbricati, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. La correttezza formale della documentazione presentata,

accertata dal settore Lavori Pubblici del Comune, è da intendersi condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

3. I titoli edilizi relativi alle singole trasformazioni del compendio immobiliare sono subordinati al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.
4. Il Piano attuativo dovrà essere attuato secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto, nelle Norme Tecniche di Attuazione ad esso allegate nonché a quelle del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio vigenti.

ART. 6 - CANTIERIZZAZIONE

1. Considerata la dimensione delle opere pubbliche da realizzare non è dovuta una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti nella fase di cantierizzazione, la stima degli impatti prodotti e la necessità di interventi di mitigazione.
2. Resta comunque fermo che per l'attuazione del Piano attuativo il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a predisporre un Piano di Cantierizzazione, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune e da allegarsi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dal quale si evincano, oltre a quelli prescritti delle Norme Tecniche del Piano attuativo i seguenti elementi:
 - l'ordine dei lavori;
 - la viabilità urbana che sarà interessata dal transito dei veicoli pesanti per l'allontanamento dei materiali provenienti dagli scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo;
 - il posizionamento degli accessi carrabili al cantiere;
 - il confinamento dell'area di cantiere intesa come estesa a tutto il limite esterno del comparto di Piano attuativo, mediante opportune soluzioni schermanti, atte a limitare anche la diffusione delle polveri, fermo restando le necessità di cui al punto successivo;
 - il mantenimento temporaneo della funzionalità dei percorsi

- pedonabili e carrabili, anche notturna, su tutte le vie pubbliche a confine del limite esterno del comparto di Piano attuativo, il tutto nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui cantieri;
- le fasi di smontaggio del cantiere e l'esecuzione delle opere di raccordo tra le opere di urbanizzazione in progetto e quelle esistenti a confine del limite esterno del comparto di Piano attuativo;
3. In prossimità dell'accesso e ben visibile al pubblico dovrà essere installato, a cura del Soggetto Attuatore un cartello segnalatore, indicante gli estremi dell'atto abilitativo, la tipologia delle opere, e tutte le informazioni previste dalla vigente normativa.
 4. I lavori da eseguirsi sulla viabilità esistente, o in prossimità ad essa, dovranno essere realizzati senza soluzione di continuità, con una tempistica il più possibile ridotta al fine di limitare il disagio al transito veicolare. Modalità e tempi di esecuzione dovranno essere preventivamente concordati con il locale Comando di Polizia Municipale e programmati e organizzati in modo da consentire, sull'intero tratto di strada interessato, il traffico veicolare senza mai effettuarne l'interruzione.
 5. In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno comunque garantire il rispetto delle normative vigenti in materia ambientale.
 6. 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.
 7. Per quanto concerne l'inquinamento del suolo, qualora dovuto, si dovrà inoltrare all' Amministrazione Comunale un Piano di Investigazione delle matrici ambientali, redatto in conformità a quanto prescritto dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE - ESECUZIONE

1. Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo il Soggetto Attuatore s'impegna specificatamente:

- a) ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, in applicazione del comma 2 bis all'Art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001);
- b) a realizzazione le opere di urbanizzazione in conformità al progetto esecutivo e nel rispetto delle prescrizioni tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo;
- c) ad iniziare le opere di urbanizzazione entro il termine inderogabile di un anno dal rilascio del permesso di costruire e ad ultimarle nel termine di 3 (tre) anni decorrente dall'inizio dei lavori.

Il termine di ultimazione dei lavori potrà essere prorogato solo per cause di forza maggiore o non prevedibili all'inizio dei lavori ai sensi dell'Art. 133 comma 3 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i. e comunque nei termini di validità della presente convenzione.

- d) ad assumere ogni responsabilità, anche verso terzi, inerente l'utilizzazione e la custodia dell'area ed il cantiere e a tenere in ogni caso indenne da qualsiasi responsabilità il Comune;
- e) a rispettare le prescrizioni impartite da tutti gli enti preposti al controllo della sicurezza di cantieri, delle norme tecniche in materia di sicurezza delle costruzioni e quelle igienico-sanitario;
- f) a rispettare, durante l'esecuzione, le eventuali prescrizioni impartite da tutti gli enti preposti alla erogazione e gestione di pubblici servizi direttamente coinvolti nell'attuazione del Piano attuativo;
- g) ad affidare (anche distintamente a seconda delle categorie di opere), assumendone i relativi oneri, la Direzione lavori delle opere di urbanizzazione ad uno o più tecnici regolarmente abilitati iscritti all'Albo Professionale, il cui nominativo/i dovrà essere comunicato/i all'ufficio tecnico comunale antecedentemente alla comunicazione di inizio dei lavori, unitamente al nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- h) a ripristinare a sua cura e spese eventuali parti pubbliche esistenti contermini al comparto d'intervento, per le quali insorga la necessità di manomissione contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo;

- i) a comunicare tempestivamente ed in forma scritta al Comune qualsiasi problematica che possa verificarsi durante l'esecuzione, non risolvibile direttamente nell'ambito di competenza della Direzione lavori e l'eventualità di adottare variazioni di cui al successivo Art. 20;
- j) a comunicare contestualmente, oltre che al Comune, anche ai relativi Enti Erogatori/Gestori l'inizio dell'esecuzione delle opere che interessano le reti di sottoservizi affinché possano seguire gli stessi, fermo restando che l'alta sorveglianza è di competenza esclusiva del Comune;
- k) a comunicare in forma scritta al Comune la fine dei lavori relativa alle opere di urbanizzazione
- l) a predisporre tutta la documentazione per le verifiche di collaudo di cui al successivo Art. 10.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – SOPRALLUOGHI DEL COMUNE

1. L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione è realizzata con l'alta sorveglianza del Comune.
2. Il Comune si impegna a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta del Soggetto Attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle stesse.
3. Il Comune potrà effettuare sopralluoghi in cantiere, anche se non richiesti dal Soggetto Attuatore, per valutare l'andamento dei lavori e il rispetto dei termini previsti per la loro realizzazione.

ART. 9 – DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il costo sommario delle opere di urbanizzazione da realizzare, secondo quanto contenuto nel computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, la cui congruità è stata verificata dagli uffici comunali competenti ammonta a:
 - a) Euro (in lettere) oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di

legge;

b)

2. La determinazione definitiva del costo sarà effettuata in sede di progetto esecutivo, fermo restando che le quantità effettivamente realizzate, saranno verificate in sede di collaudo secondo la normativa e la prassi comunale.
3. Le quantità risultanti dalla contabilità, da verificarsi in sede di collaudo secondo quanto stabilito dal successivo Art. 10, saranno rilevanti ai soli fini della quantificazione della spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del contributo concessorio e dello svincolo delle garanzie prestate.

ART. 10 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Al termine dei lavori delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore, al fine di dimostrare la corretta esecuzione dell'Opera Pubblica secondo quanto dichiarato in fase di approvazione del progetto, dovrà inoltrare al Comune la dichiarazione di fine lavori con allegata la dichiarazione della Direzione dei Lavori che attesti l'avvenuta completa esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e la loro regolare esecuzione a perfetta regola d'arte necessaria a garantire l'uso pubblico delle opere realizzate in condizioni di totale sicurezza, con allegata la seguente documentazione:
 - a) dichiarazione del Direttore dei Lavori sulla conformità delle opere eseguite rispetto al progetto e alle eventuali varianti approvate e sulla corretta e perfetta esecuzione a regola d'arte, con buoni materiali e idonei magisteri, nel rispetto delle normative vigenti, secondo le prescrizioni contenute nella convenzione e nel permesso di costruire e secondo le disposizioni da lui stesso impartite;
 - b) dichiarazione del Direttore dei Lavori sul rispetto delle disposizioni degli enti preposti in relazione ai vari impianti realizzati: Rete fognaria; Rete di distribuzione idrica; Rete illuminazione stradale, ecc.;
 - c) dichiarazione del Direttore dei Lavori sull'assenza di vizi occulti nella

realizzazione di tutte le lavorazioni e in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;

- d) dichiarazione dell'impresa/e esecutrice/i asseveranti la perfetta rispondenza fra le condizioni stabilite ed i lavori eseguiti. L'impresa, dovrà dichiarare inoltre, agli effetti dell'art. 1667 del Codice Civile, non esservi difformità o vizi nelle opere realizzate;
- e) dichiarazione di conformità degli impianti secondo le modalità previste dal D.M. 37/2008;
- f) dichiarazioni di rispondenza al progetto dei vari impianti e sottoservizi a firma della Ditta installatrice; in particolare relativamente all'impianto di illuminazione pubblica si segnala la necessità di fornire la relazione e il calcolo illuminotecnico dell'impianto di illuminazione nel caso esso sia variato rispetto al progetto esecutivo già approvato;
- g) indicazione del numero contatore ENEL, se installato;
- h) schede tecniche e certificazioni di tutti i materiali utilizzati, con particolare riferimento alla documentazione: per i rilevati, sottofondo e fondazioni stradali (stabilizzato e/o misto cementato), della sovrastruttura con miscele di conglomerati bituminosi e del legante bituminoso, dei conglomerati cementizi gettati in opera o premiscelati (per quest'ultimo si richiede il mix design a firma di un tecnico), le pavimentazioni ciclopedonali, pavimentazioni in masselli autobloccanti, cordonati, zanelle, caditoie e quant'altro con dimostrazione delle specifiche per la carrabilità di griglie, caditoie, pozzetti e chiusini e con caratteristiche anche dimensionali delle canalette carrabili; degli elementi di arredo urbano quali sedute, cesti, dissuasori, griglie proteggi albero e quant'altro; di tutti gli apparati e i componenti relativi al sistema di accumulo e pompaggio delle acque meteoriche a servizio del sistema di irrigazione; di tutti gli apparati e i componenti relativi all'impianto di irrigazione, ecc..;
- i) elaborati con indicazione dei profili altimetrici delle condotte per la raccolta dell'acqua piovana e/o per le acque reflue (a partire dal

pozzetto di intercettazione) fino allo scarico alla fognatura comunale, a scala adeguata; i profili dovranno riportare i punti quotati su strada relativi alla posizione di pozzetti d'ispezione e altri manufatti compresa vasca di accumulo, quota fondo condotti, quota cielo condotti, diametri dei tronchi, materiali, pendenze, distanze parziali e distanze progressive.

- j) copia dei certificati di Collaudo tecnico-funzionale di infrastrutture e impianti, comprese le eventuali prova di tenuta delle tubazioni, per tutte le reti tecnologiche realizzate, rilasciati da parte degli Enti competenti (per impianti di adduzione, reti fognarie, impianti di sollevamento, impianti di trattamento reflui, impianti di pubblica illuminazione, impianti speciali, etc. che l'Amministrazione deve prendere in carico con la consegna delle opere);
 - k) certificati di collaudo di qualsiasi altro impianto su area pubblica che abbia specifico parere preventivo;
 - l) certificati di conformità alle norme UNI, CEI, CE e attestazione delle verifiche eseguite, a vista e strumentali, in conformità a quanto richiesto dalla vigente normativa e dalle norme tecniche specifiche, compresa la dichiarazione di conformità alle norme CEI, da parte del Direttore dei lavori;
 - m) libretto di manutenzione dell'impianto di pompaggio e di irrigazione e indicazione numero contatore acqua se installato;
 - n) certificati di collaudo statico per le opere in cemento armato, oppure dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito del collaudi statico, o dichiarazione di inesistenza di opere strutturali.
 - o) dichiarazione / verifica al ribaltamento del basamento (plinti) dei pali prodotta da tecnico abilitato, certificazione dei materiali dei plinti o schede tecniche dei plinti se prefabbricati.
2. Qualora le opere di urbanizzazione riguardino la realizzazione e/o ristrutturazione di infrastrutture stradali dovranno essere consegnate le certificazioni attestanti le prove richieste in riferimento al Capitolato

speciale d'appalto e/o alle norme tecniche applicabili, specificando che saranno accettate esclusivamente le prove di laboratorio condotte secondo standard riconosciuti nonché l'impiego di materiali di cui siano certificabili le caratteristiche degli aggregati, la composizione delle miscele e fuso, il grado di addensamento, le quantità e tipologia del cemento utilizzato.

Per le diverse categorie di lavori saranno richiesti:

- a) per quanto attiene alla base di posa dei rilevati:
 - i) prove di carico su piastra per la determinazione del modulo di deformazione del piano di posa del rilevato;
 - ii) caratterizzazione dei materiali per il rilevato utilizzato (A1, A2/4, A2/5), per l'identificazione della natura e dello stato delle terre (proveniente dalle zone di scavo e dalle cave di prestito) per la valutazione dell'attitudine al particolare impiego;
 - iii) prove di carico su piastra a stesa avvenuta per la determinazione del modulo di deformazione, al primo e secondo ciclo di carico, del piano di posa della fondazione stradale (ultimo strato del rilevato) - vale lo stesso punto per le pavimentazioni in masselli autobloccanti;
 - iv) qualificazione dei materiali impiegati per la fondazione stradale/marciapiedi/pavimentazioni in masselli (materiale arido di cava stabilizzato naturale, o misto cementato);
 - v) prove di carico su piastra per la determinazione del modulo di deformazione del piano di posa della sovrastruttura della pavimentazione e quello al secondo ciclo di carico per verificare che siano conformi ai valori previsti in progetto per la tipologia di carico del traffico veicolare della tipologia di strada (vale lo stesso punto per parcheggi in conglomerato bituminoso o in masselli autobloccanti);
- b) per quanto attiene allo strato di base, binder e usura in conglomerato bituminoso, Dichiarazione di prestazione (Schede tecniche) della base, del binder e dell'usura, riportante nello specifico la località del

Cantiere dove tale materiale verrà utilizzato.

- c) Al fine di effettuare le verifiche di collaudo sugli stati finiti, è richiesto un numero adeguato di carotaggi, rappresentativi del tratto realizzato, e relative prove di laboratorio per determinare: massa volumica, percentuale dei vuoti residui, e modulo complesso E, percentuale di bitume.
 - d) dovrà inoltre essere consegnata, a firma del Direttore dei Lavori, una planimetria con indicazione delle linee di sezione e la rappresentazione delle relative sezioni stradali in cui siano evidenziati gli spessori medi degli strati di rilevato stradale, fondazione stradale e degli spessori degli strati della pavimentazione stradale (da confrontare con gli spessori previsti nel progetto), e i punti in cui sono stati effettuati i carotaggi per la verifica degli spessori;
 - e) per quanto attiene il massetto di calcestruzzo (se necessario secondo normativa) dovranno essere consegnate le certificazioni relative alle prove di schiacciamento dei cubetti in calcestruzzo o qualsiasi altra certificazione che identifichi la classe del calcestruzzo posto in opera (scheda tecnica per i calcestruzzi pre-miscelati e per quest'ultimi il Mix design a firma del progettista delle strutture o del Direttore dei lavori);
3. Per tutte le opere di urbanizzazione di cui è prevista la realizzazione da parte del Soggetto Attuatore dovrà inoltre essere consegnata al Comune:
- a) la documentazione fotografica redatta nel corso dell'esecuzione dei lavori con particolare attenzione alle e non più ispezionabili, quali ad esempio: opere interrate, tracciato delle condotte, pozzetti per caditoie, rilevati stradali, fondazioni stradali, posa dei conglomerati bitumini stradali e armature di elementi in c.a.;
 - b) la documentazione fotografica dello stato finale delle opere realizzate;
 - c) la documentazione su supporto digitale contenente tutti gli elaborati grafici in formato DWG e PDF delle opere as-built;
 - d) la contabilità finale dei lavori da cui si desuma il costo finale delle opere, avente carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile,

mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere di urbanizzazione;

4. Resta inteso che, in base alla specificità delle opere da realizzarsi, la mancata consegna della documentazione richiesta dovrà essere preliminarmente motivata da dichiarazione a firma del Direttore dei lavori dalla quale risulti la loro non necessità in base ad opere non previste e non realizzate, ovvero che tale documentazione possa essere sostituita, in base alla normativa vigente, dall'attestazione di corretta esecuzione e posa in opera, nonché la tipologia di materiale utilizzato e previsto in progetto, secondo le specifiche del Capitolato Speciale o in mancanza dalle Norme Tecniche di riferimento (CNR, CEN, UNI, EN, NTC08).
5. Resta altresì inteso che in base alla approvazione e validazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il Comune consegnerà al Soggetto Attuatore, contestualmente al rilascio del titolo edilizio relativo, l'elenco della ulteriore documentazione necessaria per il collaudo.
6. Il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte opere di urbanizzazione previste in convenzione e si svolgeranno nel rispetto della normativa per il collaudo di opere pubbliche e secondo le modalità previste dal Servizio LL. PP. del Comune.
7. Il Comune 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.
8. Le operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione saranno effettuate da professionista tecnico abilitato incaricato dal Comune con determinazione del dirigente dell'U.O.A. Infrastrutture e Ambiente, con onorario che verrà sostenuto dal Soggetto Attuatore, al professionista - sia in acconto che a saldo - entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione da parte del Comune delle necessarie notule.

9. L'onorario professionale del collaudatore è stabilito forfetariamente in Euro (in lettere) in analogia a quanto previsto per opere pubbliche della medesima tipologia realizzate dal Comune.
10. A garanzia della copertura dell'onorario professionale dovuto al collaudatore il Soggetto Attuatore si impegna a produrre al Comune specifica fideiussione come stabilito dal successivo Art. 19.
11. Al collaudatore dovrà essere consentito, dall'inizio delle operazioni di collaudo, l'accesso al cantiere, mediante ispezioni, sopralluoghi, indagini, così come formulare richieste di informazioni.
12. Il collaudo dovrà essere concluso nei 6 (sei) mesi successivi all'ultimazione dei lavori ai sensi dell'Art. 102, comma 3, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.
13. Entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, opere di urbanizzazione saranno formalmente trasferite al Comune e da questa prese definitivamente in carico, a mezzo di presa d'atto da parte del dirigente dell'U.O.A. Infrastrutture e Ambiente.
14. La cessione delle opere di urbanizzazione, sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo Art. 18.
15. Ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, potranno essere presentate le Attestazioni di agibilità relative ai singoli fabbricati previsti nel Piano attuativo

ART. 11 – ESITO NEGATIVO DEL COLLAUDO E VIZI DELLE OPERE

1. Nel caso in cui in esito al collaudo di cui all'Art. 10, le opere di urbanizzazione risultassero affette da vizi, ossia non eseguite a regola d'arte, il Soggetto Attuatore provvederà, a propria cura e spese, alla eliminazione dei vizi riscontrati, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine improrogabile che sarà assegnato dal Comune mediante lettera raccomandata a/r e che decorrerà dal ricevimento della stessa.
2. Scaduto il termine di cui al precedente comma e previa diffida non rinnovabile del Comune all'adempimento degli obblighi insorti.
3. Tale diffida, notificata a mezzo di raccomandata a/r, obbliga il Soggetto

Attuatore, a procedere, entro e non oltre i sessanta giorni successivi alla ricezione di apposita richiesta scritta del Comune, alla riconsegna, delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione

4. Effettuata la consegna, il Comune provvede d'ufficio alla eliminazione dei vizi riscontrati secondo le risultanze del verbale di collaudo, previo incameramento di una quota della polizza fideiussoria/fideiussione bancaria di cui all'Art. 19, pari all'importo di tutte le spese a ciò necessarie.
5. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, in caso di inottemperanza alla diffida di cui al precedente comma 2, il Soggetto Attuatore, dovrà altresì corrispondere al Comune, a titolo di penale, una somma pari all'ammontare complessivo delle spese necessarie alla rimozione dei predetti vizi, maggiorato del 50%.
6. Il collaudo delle opere non solleva il Soggetto Attuatore, dalla responsabilità per il riscontro dei vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli artt. 1667-1669 del c.c.
7. Il Soggetto Attuatore si obbliga a provvedere a propria cura e spese alla eliminazione dei vizi non conosciuti all'atto del collaudo, che il Comune riscontri entro due anni dalla definitiva presa in carico delle opere e denunzi loro, a mezzo di raccomandata a/r, entro 60 gg. dalla scoperta e comunque entro due anni dalla consegna, fatti in ogni caso salvi il diritto dell'Amministrazione al risarcimento del danno e la garanzia decennale sull'esecuzione di cui all'Art. 1669 c.c..

ART. 12 - INOSSERVANZA DEL TERMINE DI INIZIO LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, non vengano iniziati nel termine di cui all'Art. 7, comma 1 lett. c, per ragioni diverse da provate cause di forza maggiore, il Comune ha facoltà di sospendere il rilascio e/o l'efficacia di tutti i titoli edilizi relativi alle singole trasformazioni previste dal Piano attuativo.
2. La sospensione disposta ai sensi del comma 1 cessa solo con l'effettivo

inizio dei lavori assentiti dal nuovo titolo edilizio abilitativo che il Soggetto Attuatore dovrà richiedere entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla scadenza del termine di inizio lavori.

3. Qualora nel termine concesso al comma precedente il Soggetto Attuatore non abbia provveduto a richiedere, nelle forme previste, un nuovo titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'annullamento d'ufficio di tutti i titoli edilizi rilasciati relativi alle singole trasformazioni previste nel Piano attuativo.
4. In caso di inutile decorrenza del termine assegnato con la diffida di cui al precedente comma, il Soggetto Attuatore, dovrà procedere, entro e non oltre i 60 (sessanta) giorni successivi alla ricezione di apposita richiesta scritta del Comune, alla consegna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito al successivo Art. 14.
5. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, l'inosservanza del termine di inizio lavori di cui all'Art. 7, comma 1 lett. c obbliga, in ogni caso, il Soggetto Attuatore, a corrispondere al Comune, a titolo di penale, una somma pari al 5% del valore delle opere di urbanizzazione quale risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo.
6. Tale somma dovrà essere versata entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della richiesta scritta del Comune, fatto comunque salvo il diritto dello stesso al risarcimento del maggior danno.

ART. 13 - INOSSERVANZA DEL TERMINE DI FINE LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, non vengano ultimati nel termine di cui all'Art. 7, comma 1 lett. c, per ragioni diverse da provate cause di forza maggiore, il Comune ha facoltà di sospendere il rilascio e/o l'efficacia di tutti i titoli edilizi relativi alle singole trasformazioni previste dal Piano attuativo.
2. Fermo restando la facoltà prevista al comma 1, il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine per la fine dei lavori la richiesta di rilascio di un nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere di urbanizzazione non ultimate.

Nel nuovo titolo edilizio rilasciato sono indicati il termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione.

3. In caso di inutile decorrenza del termine per la presentazione della domanda di cui al precedente comma, il Comune notifica al Soggetto Attuatore, a mezzo di lettera raccomandata a/r, diffida non rinnovabile alla presentazione, entro e non oltre i quindici giorni dalla notifica, di richiesta di nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere di urbanizzazione.
4. In caso di inutile decorrenza del termine assegnato con la diffida di cui al precedente comma, il Soggetto Attuatore, dovrà procedere, entro e non oltre i 60 (sessanta) giorni successivi alla ricezione di apposita richiesta scritta del Comune, alla consegna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito al successivo Art. 14.
5. Fermo restando quanto stabilito ai precedenti commi, in caso di inottemperanza alla diffida di cui al precedente comma 3, il Soggetto Attuatore, dovrà altresì corrispondere al Comune, a titolo di penale, una somma pari al valore delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare, quale risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo dell'opera stessa, maggiorato del 50%. La penale dovrà essere versata entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della richiesta scritta del Comune, fatto comunque salvo il diritto dello stesso al risarcimento del maggior danno.
6. La sospensione disposta ai sensi del comma 1 perde efficacia solo con il conseguimento da parte del Soggetto Attuatore del nuovo titolo edilizio per il completamento delle opere, o, in alternativa, con la cessione di cui al comma 4 ed il pagamento della penale di cui al comma 5 del presente articolo.

ART. 14 - MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fissato nei termini dalla presente convenzione nonché in quelli concessi ai precedenti Artt. 12 e 13, queste non siano state realizzate

o completate, il Comune potrà provvedere direttamente alla esecuzione delle opere non realizzate, attraverso l'escussione delle somme di cui alla polizza assicurativa/fideiussione bancaria di cui al successivo Art. 19, corrispondente all'ammontare di tutte le spese necessarie alla loro ultimazione, ivi comprese quelle conseguenti e dipendenti dal collaudo, fatto salvo ogni diritto per danni derivanti dall'inadempimento.

2. Nel verificarsi di tale ipotesi, il Soggetto Attuatore autorizza, fin da subito, il Comune o le ditte dallo stesso incaricate, ad accedere alle aree oggetto della necessità di intervento, al solo fine della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione mancanti.

ART. 15 – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE – CONTRIBUTO E SCOMPUTI

1. Il Soggetto Attuatore richiede fin d'ora al Comune lo scomputo, ex Art. 16 comma 2 del d.p.r. n. 380/2001 e Art. 191 comma 11 della L.R. n. 65/2014, dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, preso atto secondo le consuete modalità previste dal Comune, preso atto che mediante la stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore, ricorrendone i presupposti di legge, intende assumere in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale del contributo opere urbanizzazione previsto per il rilascio del permesso e comunque da eseguirsi in regime di convenzione.
2. L'importo delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta, individuato ai sensi del precedente Art. 9 sarà scomputato, in conformità a quanto previsto con la deliberazione G.C. n. 41 del 5 marzo 2007 e successive modifiche ed integrazioni, dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione spettanti al Comune ai sensi dell'Art. 184 della L.R.T.65/2014.
3. Ai fini del suddetto scomputo, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione spettanti al Comune ai sensi dell'Art. 184 della L.R. 10 novembre 2014, n.65 e s.m.i., sarà determinato secondo gli importi tabellari vigenti alla data della stipula della presente convenzione, sulla base della potenzialità edificatoria di cui è prevista l'utilizzazione nel Piano attuativo.

4. Resta espressamente convenuto che, qualora in esito allo scomputo effettuato ai sensi dei precedenti commi residuino differenze attive a favore del Comune, il Soggetto Attuatore beneficiario dello scomputo sarà tenuto al versamento della relativa differenza, a conguaglio, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta. L'integrale versamento delle somme dovute a conguaglio sugli oneri di urbanizzazione è, quindi, condizione necessaria per il rilascio dei titoli edilizi relativi alle suddette opere.
5. Qualora invece, il costo delle opere di urbanizzazione, come definitivamente quantificato nel computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo risultasse a consuntivo alla realizzazione delle opere risultasse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione determinato ai sensi del comma 3, il Soggetto Attuatore beneficiario dello scomputo si impegna, mediante la stipula della presente convenzione, a sostenere a proprie spese il maggior costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto all'importo degli oneri scomputabili, senza richiedere alcun risarcimento e/o restituzione e/o indennizzo.
6. All'atto del rilascio dei relativi titoli edilizi necessari alle trasformazioni previste dal Piano attuativo il Soggetto Attuatore dovrà altresì corrispondere, se dovuto, il contributo sul costo di costruzione di cui all'Art. 185 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., calcolato secondo la disciplina vigente alla data del rilascio dei suddetti titoli.

ART. 16 –MONETIZZAZIONI

1. In attuazione degli ulteriori obblighi contenuti nella Scheda AUNC Va, inerenti la verifica delle dotazioni di spazi pubblici e l'assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento degli stessi ai sensi dell'art. 63 bis delle Norme generali del secondo Regolamento Urbanistico, preso atto:
 - a) della richiesta avanzata dal Soggetto Attuatore di voler utilizzare l'istituto della monetizzazione sostitutiva alla cessione gratuita delle aree e delle opere pubbliche;
 - b) della verifica di ammissibilità all'accesso a tale istituto ravvisata,

nell'interesse pubblico, dal Comune e accettata in sede di approvazione del Piano attuativo da parte della Giunta Comunale è ammessa ai sensi dell'art. 5, comma 2, delle Disposizioni attuative relative alla monetizzazione degli interventi di cui alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 34 del 08.04.2014, a corresponsione del valore di monetizzazione in luogo della cessione gratuita delle seguenti aree:

- a) mq. 709, 00 corrispondenti alla somma delle aree necessarie al soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio pubblico, al netto delle quantità da realizzare obbligatoriamente;
- b) mq. 1010,00 corrispondenti alla somma delle aree necessarie al soddisfacimento delle dotazioni di verde pubblico, al netto delle quantità da realizzare obbligatoriamente;

per una quantità complessiva pari a mq. 1718, 10

- 2. L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione soggette a monetizzazione, stimato in perizia allegata alla presente convenzione con denominazione elaborato XX, risulta essere di Euro. XXXXXXXXX (in lettere) che il Soggetto attuatore dovrà corrispondere a fronte della mancata cessione delle aree e relative opere.
- 3. Il suddetto importo verrà versato dal Soggetto attuatore al Comune, secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione comunale, prima del rilascio del titolo edilizio per la realizzazione degli edifici previsti nel Piano attuativo, ed utilizzando l'identificativo univoco di versamento, la causale del versamento e l'identificativo del conto di pagamento sul quale versare le somme dovute del Comune

ART. 17 – RITROVAMENTI

- 1. In adempimento degli obblighi previsti all'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. il Comune, prima dell'approvazione del progetto esecutivo provvederà ad attivare le procedure, ai fini archeologici.
- 2. Resta comunque fermo che in adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di ritrovamenti e tutela di cose d'interesse artistico o storico, rinvenuti in occasione di scavi, di lavori di costruzione e di altre

opere, in qualsiasi tempo eseguite sull'area e che, a giudizio insindacabile delle autorità competenti, avessero valore storico, artistico il Soggetto Attuatore sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne immediata comunicazione, successivamente confermata con lettera raccomandata A.R. all'autorità competente, che disporrà della momentanea conservazione e/o trasporto degli oggetti rinvenuti.

3. Qualora nel suolo, soprassuolo e nel sottosuolo dell'area esistessero ulteriori condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua o gas, nonché fognature e quant'altro, gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno, interamente ed esclusivamente, a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 18 - CESSIONE DELLE URBANIZZAZIONI.

1. il Soggetto attuatore si impegna:
 - a) a cedere gratuitamente al Comune le aree di cui è proprietaria, sulle quali insistono le opere di urbanizzazione realizzate e previste dal Piano attuativo;
 - b) a cedere al comune le opere di urbanizzazione realizzate in via diretta previste dal Piano attuativo anche qualora insistenti su aree di proprietà del comune.
2. La cessione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dal collaudo delle stesse e qualora il trasferimento non risulti possibile per fatto imputabile al Comune, il Soggetto Attuatore sarà esonerato da ogni obbligo di manutenzione e dalla responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.
3. Fino all'avvenuta cessione le aree e le opere di urbanizzazione devono intendersi ad ogni effetto "private ad uso pubblico" con ogni onere a carico del Soggetto Attuatore relativo alla sorveglianza, manutenzione ordinaria e straordinaria, responsabilità civile e penale derivanti dai danni riportati da cose o persone conseguenti l'uso pubblico di tali spazi
4. Le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, qualora non già in proprietà al Comune, saranno trasferite nella loro consistenza catastale secondo i tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio

(d'ora in poi A.d.T.).

5. Il Soggetto Attuatore, a proprie cura e spese, provvederà:
 - a) alla predisposizione, degli atti necessari per la presentazione della richiesta all'A.d.T.
 - b) alle spese notarili ed erariali previste per il passaggio di proprietà.

ART. 19 – GARANZIE

1. Il Soggetto Attuatore, quale garanzia finanziaria per l'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione in merito alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, costituirà, prima del rilascio del titolo edilizio relativo alle opere di urbanizzazione fideiussione bancaria/polizza assicurativa, da rinnovarsi tacitamente di anno in anno, la quale, autonoma ed indipendente dalla vicende relative all'esistenza, alla validità ed all'efficacia del presente atto, obbliga il fideiussore ad eseguire il pagamento oggetto della stessa senza la previa escussione del debitore principale, a prima e semplice richiesta del Comune, senza possibilità per il fideiussore stesso di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli artt. 1939, 1944, 1945, 1957 c.c.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga fin da ora a stipulare la predetta fideiussione vincolata in favore del Comune fino alla presa in carico delle opere e delle aree di cui all'Art. 18, a garanzia:
 - a) della completa esecuzione delle opere di urbanizzazione per un importo pari a: Euro(in lettere), corrispondente all'importo del computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del Piano attuativo, maggiorato del 20% a titolo cautelativo, Resta inteso che qualora l'importo della garanzia in conseguenza di un eventuale aumento dei costi di costruzione risulti non più adeguato, il Comune ha diritto ad una integrazione dell'importo nella misura necessaria a ripristinare l'originaria congruità;
 - b) dei corrispettivi da versare, quale onorario professionale al Collaudatore delle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 10, per un importo pari a: Euro (in lettere), maggiorato

del 20% a titolo cautelativo.

3. La polizza fideiussoria prestata a garanzia sarà svincolata e restituita al Soggetto Attuatore soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle opere di urbanizzazione in progetto ed alla seguente cessione gratuita al Comune, nei termini fissati con la presente convenzione e comunque entro 60 giorni dalla data del definitivo trasferimento secondo le modalità dell'articolo 18.
4. Nel caso di collaudi parziali e su richiesta del Soggetto Attuatore la fideiussione/polizza assicurativa potrà essere svincolata, fino al massimo del 70% dell'importo garantito e proporzionalmente alla esecuzione delle opere, previa presentazione di una nuova fideiussione pari al costo residuo delle opere ancora da realizzare.
5. Il Soggetto Attuatore, quale garanzia finanziaria per l'esatto adempimento di ulteriori obblighi derivanti dalla presente convenzione in merito alla esecuzione del Piano attuativo costituirà, prima del rilascio del titolo/i edilizio/i relativo ai fabbricati, fideiussione bancaria/polizza assicurativa, da rinnovarsi tacitamente di anno in anno, la quale, autonoma ed indipendente dalla vicende relative all'esistenza, alla validità ed all'efficacia del presente atto, obbliga il fideiussore ad eseguire il pagamento oggetto della stessa senza la previa escussione del debitore principale, a prima e semplice richiesta del Comune, senza possibilità per il fideiussore stesso di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli artt. 1939, 1944, 1945, 1957 c.c.
6. Il Soggetto Attuatore si obbliga fin da ora a stipulare la predetta fideiussione di cui al precedente comma 5, vincolata in favore del Comune, a garanzia:
 - a) dell'integrale copertura dei costi, quale Deposito cautelativo, relativi a eventuali ripristini e/o riparazioni causati alla viabilità pubblica utilizzata per l'allontanamento dei materiali provenienti dalle demolizioni e scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo per un importo pari a: Euro (in lettere).

ART. 20 – VARIANTI

1. Qualora il Soggetto Attuatore intenda introdurre variazioni sostanziali al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dovrà preventivamente verificare con il Comune le fattispecie di legge relative all'iter procedurale richiesto per la loro attuazione.
2. Fermo restando la disciplina relativa alle varianti in corso d'opera dei titoli edilizi rilasciati, sono comunque da considerarsi sostanziali quelle varianti che, secondo la normativa vigente in materia di appalti pubblici, esulano dalla competenza della Direzione lavori.
3. Qualora eventuali varianti delle opere di urbanizzazione non comportino sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla presente convenzione, non sarà necessaria la sua la modifica/integrazione. 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 presente convenzione.
4. Le varianti non sostanziali possono essere ordinate direttamente dalla Direzione lavori, previa semplice approvazione da parte del Comune, senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano attuativo.
5. Il Comune, anche in corso di esecuzione delle opere, potrà richiedere quelle modifiche, correzioni ed integrazioni del progetto esecutivo, che risultino necessarie, per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione, nonché le variazioni concordate tra le parti. In ogni caso le modifiche non potranno dar luogo ad indennità o compensi di sorta a carico del Comune.
6. Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano attuativo e delle proprie Norme tecniche di attuazione, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi del Comune.
7. Il Comune ed il Soggetto Attuatore si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che nel rispetto delle caratteristiche generali del Piano attuativo, si rendessero necessarie per armonizzarlo con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico, che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente

normativa e comunque fermo restando i contenuti prescrittivi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano attuativo e il suo disegno ordinatore contenuto nella proposta progettuale le Norme generali del Secondo Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e della legislazione regionale e nazionale.

ART. 21 – ATTESTAZIONI DI AGIBILITÀ

1. L'agibilità degli edifici previsti dal Piano attuativo potrà essere attestata solo dopo l'avvenuta presa in carico del Comune delle opere di urbanizzazione e, comunque, secondo le modalità e le tempistiche previste nella convenzione medesima.

ART. 22 - VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

1. L'esecuzione del Piano attuativo dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute.
2. Decorso il sopradetto termine l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini disposti con la convenzione ed il piano diventa inefficace per la parte che non ha avuto attuazione.
3. Resta ferma la facoltà del Comune, in caso di mancata realizzazione delle previsioni contenute nel Piano attuativo entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica delle aree ricadenti nel Piano medesimo.
4. Fino a quando, tale potere non viene esercitato per le parti che risultino dotate di opere di urbanizzazione funzionalmente utilizzabili, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione e di modifica di quelli esistenti, permanendo comunque l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano.
5. Le disposizioni del Piano sono vincolanti per qualsiasi soggetto attuatore, il rispetto delle quali è condizione per il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi all'attuazione degli interventi previsti dal Piano.
6. Eventuali varianti al piano attuativo non incidono sui termini di validità dello stesso.
7. La scadenza del termine di validità del Piano attuativo non produce effetti

sui titoli abilitativi ancora validi.

ART. 23 - ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per il Soggetto Attuatore e sono integralmente trasferiti e assunti a qualsiasi altro soggetto mandatario o acquirente che a loro si sostituisca o loro succeda e comunque anche da qualsiasi altro eventuale loro avente causa, anche particolare.
2. In caso di alienazione o trasferimento anche parziali degli immobili oggetto di Piano attuativo, il Soggetto Attuatore, mediante specifica clausola da inserire negli atti di trasferimento, dovrà rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere allegata in copia all'atto di trasferimento delle aree nonché inserire in detti atti la clausola in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna ad adempiere a tutti gli impegni, condizioni e prescrizioni in essa contenute. Le clausole devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile. In questa ipotesi l'avente causa assume nei confronti del Comune tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo al Comune stessa copia delle relative note di trascrizione. Allo scopo andranno compiute, se del caso, le procedure formali per la eventuale voltura dei titoli edilizi.

ART. 24 – SPESE, TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE E RINUNZIA ALLA IPOTECA LEGALE

1. Tutte le spese del presente atto nonché quelle conseguenti ai patti della presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore, ivi comprese quelle tecniche relative alla Progettazione Esecutiva, Direzione dei Lavori, tipi di frazionamento, relazioni e cessione delle aree e simili.
2. Le parti autorizzano la trascrizione della presente convenzione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, nei pubblici registri immobiliari di Firenze, con piena rinunzia alla ipoteca legale, e con esonero di chiunque da ogni responsabilità o ingerenza al riguardo.

ART. 25 – CONTROVERSIE

1. Ogni controversia relativa alla esistenza e/o validità e/o efficacia e/o interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione sarà definita dal Foro competente di Firenze, in osservanza delle norme vigenti in tema di riparto di giurisdizione.
