

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEDA N°12 DELL'APPENDICE 1 DEL RUC – PIANO DI RECUPERO denominato “Piazza della Chiesa”

REPUBBLICA ITALIANA (ATTO PUBBLICO ROGATO DA NOTAIO)

L'anno ... il giorno ... del mese di in ... Via n. ..., innanzi a me Dott. ..., Notaio in ..., iscritto al 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 di ..., nato a ... il ... 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 del predetto Comune e legale rappresentante autorizzato in forza dello Statuto comunale e del decreto sindacale ... del ...;
(di seguito “Comune”)

B), nato/a a il e residente in via n.... (C.F.) (che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Parroco della Parrocchia di San Martino, con sede in Piazza della Chiesa, n.00;
(di seguito “Parrocchia”)

C), nato/a a il e residente in via n.... (C.F.) (che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di ... della Cooperativa Edificatrice Case Di San Bartolo scarl, con sede in Firenze, via della Bellariva n. 19, iscritta al Registro delle Imprese di ... con il numero ... e codice fiscale ..., capitale sociale di euro ... interamente versato, ...);
(di seguito “Soggetto Attuatore”)

Di seguito i soggetti di cui alle lettere B e C sono indicati unitamente con il termine “Soggetti Coattuatori”. Detti comparenti, della cui identità personale e poteri di firma io notaio sono certo convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

- la Parrocchia San Martino a Sesto Fiorentino è proprietaria dei terreni posti in Sesto Fiorentino identificati al N.C.T. del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa n. 51 con le particelle nn. 43, 1258 (parte) e 1260 avente una estensione catastale stimata di mq. ed una superficie reale di circa mq. 6.554,42, corrispondenti alle UMI 1 e 4 del Piano di Recupero di seguito indicato;
- la Cooperativa Edificatrice Case di San Bartolo è proprietaria dei terreni posti in Sesto Fiorentino identificati al N.C.T. del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa n. 51 con le particelle, 1258 (parte) avente una estensione catastale di mq. ..., ed una superficie reale di circa mq 2.690,58 corrispondenti alle UMI 2 e 3 del Piano di Recupero di seguito indicato;
- i terreni sopra identificati appartengono al compendio immobiliare costituente l'Ambito di intervento di cui alla scheda n. 12 dell'Appendice 1 del Primo Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 71 del 12.12.2006 ed avente superficie totale stimata di mq 9.446,70 ed effettiva di 9.455,00;
- la suddetta scheda n. 12 prevede che le trasformazioni del compendio costituito dai beni immobili sopra identificati debbano essere attuate mediante Piano di Recupero di iniziativa privata, che è stato approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 26/03/2013 ed ha acquisito efficacia a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURT n. 21 del 22/05/2013;
- con delibera di Consiglio Comunale n.... del è stato approvato il testo della presente convenzione;
- che in data 13/04/2017 prot. 22307 è stato presentato il progetto definitivo (busta n. 10/2017) delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, da eseguire ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

- i Soggetti Coattuatori, ognuno per la sua parte, dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI 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 per oggetto la disciplina degli interventi tesi all'attuazione del Piano di Recupero, denominato "Piazza della Chiesa" di cui al successivo Art. 3.
2. La Convenzione ha, inoltre, per oggetto la realizzazione delle opere pubbliche interne al Piano di Recupero e la realizzazione delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di piano, il tutto come meglio specificato ai successivi artt. 4 e 5.

ART. 3 – CONTENUTO DEL PIANO DI RECUPERO

1. Il Piano di Recupero (di seguito solo PdR) prevede la riqualificazione dell'area posta alle spalle della pieve di San Martino, nel centro di Sesto Fiorentino, occupata da attrezzature sportive in uso alla Parrocchia e da un edificio per attività collettive, ora dismesso, adiacente il lato sud di via della Tonietta, secondo le modalità prescritte dalla scheda 12 del RUC. Il tutto per una superficie di ambito stimata di mq circa 9.446,70 ed effettiva di mq 9.455,00.
2. Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici destinati a residenza sociale di tipo convenzionato, ai sensi dell'art. 75, comma 4 del RUC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71/2006, un giardino attrezzato comunale con parcheggio pubblico ed un grande parco privato aperto anche alla cittadinanza, dotato di attrezzature sportive.
3. Il PdR individua quattro Unità Minime di Intervento per come illustrato nella tav. N3:
 - a) UMI1 – destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a verde e parcheggi pubblici, ai sensi del successivo art. 4, che saranno realizzati a cura e spese del Soggetto Attuatore e ceduti, senza oneri a carico del Comune, da parte della Parrocchia;
 - b) UMI 2 e UMI 3 – destinate alla realizzazione di alloggi sociali convenzionati in numero non superiore a 36 unità, per come dettagliato al successivo art. 6;
 - c) UMI 4 – destinata a verde privato di interesse collettivo realizzato dal Soggetto Attuatore su proprietà della Parrocchia. Quest'ultima costituirà sull'area, ai sensi del successivo art. 5, servitù di uso pubblico a favore del Comune.
4. Il suddetto Piano è costituito dai seguenti elaborati, allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 30/2013 di approvazione:

D DOCUMENTAZIONE

D1 RELAZIONE GENERALE E RELAZIONE DI FATTIBILITA

D1a ALLEGATO ALLA RELAZIONE GENERALE- SISTEMA DELLE QUALITA'

D2 RELAZIONE CATASTALE - ESTRATTO N.C.T. - VISURE

D3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

D4 DOCUMENTAZIONE SUGLI ASPETTI AMBIENTALI

D5 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

D6 DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE DI AMBITO

1/500

D7 DIMOSTRAZIONE SUPERFICI PUBBLICHE E UMI

1/500

D8 VERIFICA AREE PERMEABILI

1/500

D9 VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI

1/500

Q QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Q1 RUC DI PROGETTO

1/2000

Q2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E FOTO AEREE

1/1000

Q3	TAVOLA DEI VINCOLI	1/500
Q4	QUADRO CONOSCITIVO STORICO DELL'IMMEDIATO CONTESTO	1/500
A	ATTUALE	
A1	STATO ATTUALE- PLANIMETRIA QUOTATA	1/500
A2	STATO ATTUALE- SEZIONI	1/200
N	NORMATIVA	
N1	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO	
N2	VOLUMI ESISTENTI DA DEMOLIRE	1/500
N3	PARAMETRI URBANISTICI- INDIVIDUAZIONE UMI	1/500
N4	PROFILI REGOLATORI E SEZIONI	1/200
N5	SCHEMA DI CONVENZIONE	
N6	SCHEMA DI CONVENZIONE RESIDENZE SOCIALI	
U	OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO PRELIMINARE	
U1	RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA	
U2	DIMOSTRAZIONE AREE PUBBLICHE	1/500
U3	INQUADRAMENTO PLANIMETRICO	1/500
U4	PLANIMETRIA DELL'AREA DI INTERVENTO	1/200
U5	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA	1/200
U6	SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE SUPERFICIALI	1/200
U7	PLANIMETRIA DELLE SISTEMAZIONI A VERDE	1/200
U8	STIMA SOMMARIA	
U9	TAVOLA DELLE RETI CON PUNTI DI ALLACCIO	1/500
U10	MOVIMENTI DI TERRA	

5. Come previsto dal PdR approvato, gli elaborati “N” (da 1 a 6) assumono valore prescrittivo, tutti gli altri hanno valore dimostrativo della fattibilità dell'intervento ed orientativo sotto il profilo compositivo per la successiva progettazione esecutiva.

ART. 4 - DETTAGLIO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

1. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono rappresentate negli elaborati di PdR identificati con la lettera “U” (da U1 a U10) e riguardano la realizzazione di complessivi mq 979,00 destinati a parcheggio e verde pubblico, così come dettagliatamente descritti negli elaborati tecnici del progetto definitivo/esecutivo (busta n. 10/2017) al quale integralmente si rimanda, che verrà approvato con delibera di Giunta Comunale.

2. Le opere di urbanizzazione di cui al comma precedente dovranno essere fornite di impianto di pubblica illuminazione, di rete di smaltimento dei reflui e, per il verde pubblico, di una rete di irrigazione collegata ad una vasca di accumulo delle acque meteoriche e di prima pioggia, sita al di fuori dell'UMI 1 su una delle UMI di proprietà privata, rimanendo in carico dei Soggetti Coattuatori la gestione, la manutenzione ed ogni altro onere relativo al suddetto serbatoio.

3. Sarà, inoltre, necessario realizzare e/o adeguare le opere di allacciamento ai servizi di rete esistenti nell'ambito di trasformazione o nelle sue immediate vicinanze, secondo quanto riportato nei progetti definitivi, con le prescrizioni che saranno stabilite dagli Enti erogatori dei servizi ed in particolare:

- a) dovrà essere verificata la condotta di gas presente in via della Tonietta e, in caso di insufficienza, sostituita e potenziata a meno che il progetto definitivo non dimostri, previo favorevole dell'ente Gestore, l'adeguatezza della rete esistente sulla base di sistemi alternativi alla fornitura del gas basati sull'utilizzo di fonti energetiche alternative o non preveda soluzioni non richiedenti l'uso del gas metano;
- b) dovrà essere adeguato il collettore fognario “ex gora”, qualora a seguito di un'attenta verifica della sua posizione si dovesse accertare la sua interferenza con l'intervento. L'eventuale adeguamento dovrà essere effettuato secondo il disciplinare tecnico dell'Ente Gestore e previo parere favorevole dello stesso all'esame del progetto definitivo relativo;
- c) dovrà essere potenziata, qualora necessario, la rete idrica in via Quattrini; potranno essere adottate anche soluzioni alternative se accettate dall'Ente Gestore.

4. Ove risultasse la necessità di realizzare, a cura del Soggetto Attuatore, reti di sottosuolo pubbliche per la sistemazione degli impianti tecnologici, comprensiva dei raccordi necessari per connettersi alla rete principale, sia al di sotto della viabilità pubblica che delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, le stesse, successivamente alla realizzazione e dopo esiti positivi di collaudo, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

ART. 5 – DETTAGLIO DELLE OPERE DA REALIZZARE ALL'INTERNO DELL'UMI 4

1. L'UMI 4 ospiterà un giardino privato dotato di una piazza e di un'area ludico sportiva, come risultante da specifico permesso di costruire.
2. La Parrocchia si impegna, per il conseguimento del pubblico interesse, ad assoggettare a servitù di uso pubblico, ai sensi dell'art. 825 del codice civile e nei termini di cui al successivo atto di convenzionamento, l'area privata di cui all'UMI 4, corrispondente a circa mq 5.575,42, catastalmente distinta al foglio 51 mappali nn. 1258 (parte) e 43, una volta attrezzata per come previsto al comma 1, in conformità alle disposizioni normative vigenti relative alle corrispondenti opere pubbliche.
3. Le opere, di cui ai precedenti commi, saranno realizzate, a cura e spese della Parrocchia, sulla base di specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo, senza nessun onere per il Comune e verranno messe a disposizione della collettività a seguito del favorevole collaudo tecnico espletato secondo le modalità di cui all'art. 18.
4. A garanzia della realizzazione e della fruizione pubblica dell'UMI 4, la Parrocchia si impegna a sottoscrivere una polizza fideiussoria di importo pari al 50% del valore delle opere da realizzare per come risultante da computo metrico-estimativo allegato al relativo permesso di costruire. Detta polizza dovrà essere costituita preliminarmente al rilascio del primo dei permessi di costruire relativi all'attuazione delle UMI 2, 3 o 4 e sarà svincolata alla costituzione della servitù.
5. Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resterà, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico nei termini di cui al successivo comma 6.
6. La regolamentazione relativa alla gestione dell'UMI 4 avverrà con atto separato di convenzionamento da stipularsi successivamente. Tale atto dovrà disciplinare tra l'altro: gli orari di accesso al pubblico, la possibilità di chiusura in orario notturno ai fini del controllo della sicurezza anche mediante l'installazione di cancelli a giorno, le modalità di gestione degli accessi carrabili per le attività di servizio e di sicurezza, la manutenzione del verde e degli impianti, la tenuta dell'area in condizioni di buona manutenzione, etc..
7. Tale regolamentazione dovrà essere predisposta, con oneri a totale carico della Parrocchia, entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di fine lavori del titolo abilitativo rilasciato a tale UMI, e nei successivi 30 giorni dovrà essere sottoscritta dalle parti. La Parrocchia si obbliga a tenere indenne il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'uso dell'area e tale clausola dovrà essere recepita all'interno della sopracitata regolamentazione.

ART. 6 - DETTAGLIO DELLE OPERE DA REALIZZARE ALL'INTERNO DELLE UMI 2 E 3

1. All'interno delle UMI 2 e 3 il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare alloggi di edilizia sociale convenzionata di cui all'art. 75, comma 4 del RUC approvato con delibera di Consiglio Comunale n.71/2006. Per la determinazione degli elementi fissati dal sopracitato articolo del RUC verrà sottoscritta preliminarmente al rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici ricadente nelle UMI 2 e 3, convenzione integrativa della presente, come da schema approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30/2013 (elaborato N6 del PdR), i cui contenuti le parti danno atto di conoscere e condividere. Tale convenzione stabilisce:
 - i requisiti soggettivi degli acquirenti;
 - il prezzo massimo di cessione;
 - le modalità di locazione degli alloggi e la relativa determinazione del canone;
 - le caratteristiche costruttive e i limiti dimensionali degli alloggi;
2. La mancanza dei requisiti prescritti dall'art. 3 della convenzione integrativa determinerà la nullità dell'atto di cessione.
3. Ogni pattuizione stipulata in contrasto con quanto previsto dagli artt. 4 e 5 della convenzione integrativa risulterà nulla e comporterà a carico del dante causa la sanzione di cui all'art. 6 della suddetta convenzione.

4. Al fine di verificare quanto previsto dai precedenti commi 2 e 3 il Soggetto Attuatore e i successivi proprietari dovranno comunicare al Comune:

- a) il nominativo dei soggetti acquirenti, unitamente ad idonea documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti;
- b) preliminarmente agli atti di compravendita (almeno 30 giorni prima) il prezzo di cessione anche al fine di validarlo, nonché copia degli atti rogati. Qualora il Comune accerti il mancato rispetto delle condizioni di cui sopra, irrogherà la sanzione di cui all'art. 6, comma 1 della convenzione integrativa, con riserva di recupero forzato in mancanza di pagamento;
- c) per conoscenza la cessione del fabbricato (inviando in copia la comunicazione di cui alla legge n. 191/78). Qualora il Comune accerti il mancato rispetto delle condizioni di cui all'art. 7 della convenzione integrativa, irrogherà la sanzione di cui al citato articolo, con riserva di recupero forzato in mancanza di pagamento.

5. Il Comune provvederà a verificare la corrispondenza degli alloggi alla caratteristiche convenzionate (art. 2 della convenzione integrativa) in sede di rilascio del permesso di costruire e dei titoli legittimanti ulteriori successivi interventi modificativi delle singole unità immobiliari.

ART. 7 - OBBLIGHI DELLA PARROCCHIA

1. La Parrocchia con il presente atto si obbliga a:

- a) destinare n. 2 alloggi acquisiti dalla Cooperativa Edificatrice San Bartolo a soggetti in condizioni di disabilità e di marginalità sociale individuati anche in accordo con l'Amministrazione secondo modalità concordate in successivo specifico atto e, comunque, a tenere informato il Comune sulle assegnazioni;
- b) effettuare a propria cura e spese tutti i frazionamenti catastali necessari alla cessione delle opere di cui all'art. 4, nonché, se necessari alla costituzione della servitù di cui all'art. 5;
- c) cedere all'Amministrazione, ad avvenuto favorevole collaudo di cui all'art.18, le aree (UMI 1) realizzate per come previsto dal progetto esecutivo di cui al relativo permesso di costruire busta n. 10/2017, aventi consistenza non inferiore a mq 650 quanto al verde pubblico e mq 150 quanto al parcheggio pubblico;
- d) costituire sulla UMI 4 diritto di servitù di uso pubblico per come meglio dettagliato al precedente art. 5;
- e) cedere gratuitamente al Comune, previo frazionamento a sua cura e spese, tutte le aree già ricomprese nel sedime della esistente via Savonarola di sua proprietà, contestualmente alla cessione delle aree di cui alla UMI 1.

ART. 8 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto Attuatore con il presente atto si obbliga a:

- a) dare attuazione a tutti gli interventi previsti dal PdR approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30/2013;
- b) assumere in via diretta la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, a scomputo del contributo previsto per il rilascio dei permessi di costruire relativi all'attuazione del piano, secondo le procedure e le modalità di cui all'art. 36, comma 2 del D.Lgs. 50/2016;
- c) assumere, in via diretta, la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
- d) assumere a proprio carico gli onorari per l'esecuzione dei collaudi delle opere di cui all'art.18, i cui incarichi saranno affidati dal Comune;
- e) cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
- f) provvedere altresì, ove richiesto, a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi (ivi compresi i lotti edificabili), ad eseguire i Piani di Investigazione Ambientale, e le eventuali operazioni di bonifica ambientale, di messa in sicurezza idraulica, alle indagini per la individuazione di ordigni bellici e alle eventuali conseguenti operazioni di disattivazione, nonché alle eventuali indagini e operazioni relative al vincolo archeologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico" del 27.05.1988 in dipendenza della quale i Soggetti Coattuatori si assumono tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto previsto nella dichiarazione stessa;

- g) realizzare all'interno delle UMI 2 e 3 alloggi di edilizia sociale convenzionata per come specificato dettagliatamente al precedente art. 6.

ART. 9 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo dopo la stipula della presente convenzione, la prestazione delle garanzie di cui all'art. 20 ed il pagamento del contributo concessorio se dovuto.
2. Il rilascio del permesso di costruire relativo alle singole trasformazioni del compendio immobiliare sopra identificato è subordinato al previo rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria.

ART. 10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AI FINI DELLO SCOMPUTO

1. L'importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 comma 1, è stimato, per come risultante dal computo metrico estimativo allegato al permesso di costruire busta n. 10/2017, che sarà approvato con delibera di Giunta oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge.
2. Ai fini dello scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune ai sensi dell'art. 84 della L.R. 65/2014 sarà detratto l'importo risultante dal computo metrico estimativo di cui al precedente comma 1.
3. I Soggetti Coattuatori sono altresì consapevoli che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo per come sopra determinato, non avranno diritto ad alcun risarcimento e/o restituzione e/o indennizzo.

ART. 11 – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sulla base di specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere pubbliche .
2. L'esecuzione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro del PdR deve avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico già elencate al precedente artt. 4 e 5.
3. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad iniziare le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, comma 1 entro il termine di un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire e ad ultimarle nel termine di tre anni decorrente dall'inizio dei lavori.
4. Il termine di ultimazione dei lavori potrà essere prorogato ai sensi dell'art. 133, comma 3 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i. e, comunque, nella validità della presente convenzione.
5. I Soggetti Coattuatori si impegnano a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione a propria cura e spese fino alla data di trasferimento delle stesse al Comune.
6. La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al/i collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di cui sia prevista la cessione al Comune.

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

1. Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, comma 1 non vengano iniziati nel termine di cui all'art. 11, comma 4, per ragioni diverse da provate cause di forza maggiore, il Comune, in considerazione della decadenza del permesso di costruire per le suddette opere, ha facoltà di sospendere il rilascio e/o l'efficacia di tutti i permessi di costruire relativi alle singole trasformazioni del compendio immobiliare.
2. La sospensione disposta ai sensi del comma 1, cessa solo con l'effettivo inizio dei lavori assentiti dal nuovo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore dovrà richiedere entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla scadenza del termine di inizio lavori del permesso decaduto.

3. Se entro 45 (quarantacinque) giorni dalla inutile decorrenza del termine di inizio lavori, il Soggetto Attuatore non presenta una nuova domanda di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'annullamento d'ufficio di tutti i permessi di costruire relativi alle singole trasformazioni del compendio immobiliare.

4. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, l'inosservanza del termine di inizio lavori di cui all'art. 11, comma 5 obbliga, in ogni caso, il Soggetto Attuatore a corrispondere il Comune, a titolo di penale, una somma pari al 5% del valore delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 comma 1, quale risulta dal computo metrico estimativo, allegato al progetto definitivo/esecutivo delle opere stesse approvato con delibera di Giunta Comunale, che 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 non vengano ultimati nel termine di cui all'art. 11, commi 4 e 5, il Comune ha innanzitutto la facoltà di sospendere il rilascio e/o l'efficacia di tutti i permessi di costruire relativi alle singole trasformazioni del compendio immobiliare.

2. Ferma 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 suddetto la domanda per il rilascio di un nuovo permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione non ultimate. In tale permesso di costruire il Comune, ai sensi dell'art. 133, comma 3 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., indica al Soggetto Attuatore, 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 domanda di permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione.

4. In caso di inutile decorrenza del termine assegnato con la diffida di cui al precedente comma, i Soggetti Coattuatori, dovranno 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 di cui all'art. 4. Effettuata la consegna, il Comune si sostituirà al Soggetto Attuatore nel completamento delle opere, previa escussione di una quota della polizza fideiussoria/fideiussione bancaria di cui al successivo art. 20, corrispondente all'ammontare di tutte le spese necessarie alla loro ultimazione, ivi comprese quelle conseguenti e dipendenti dal collaudo.

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 delle opere stesse, approvato con delibera di Giunta Comunale, 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 dei Soggetti Coattuatori del nuovo permesso di costruire 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– PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE A VERDE

1. Al fine di garantire il perfetto attecchimento e sviluppo delle specie arboree ed arbustive messe a dimora i Soggetti Coattuatori si impegnano a curare la manutenzione del verde pubblico realizzato per la durata minima di tre anni a partire dalla data di ultimazione delle opere a verde (risultante da apposito verbale) e comunque fino all'esecuzione del relativo collaudo,

2. Il verde realizzato dovrà essere collaudato nel periodo "Ottobre-Febbraio", successivo alla data di ultimazione dei lavori inerenti tutte le zone a verde pubblico.

3. Il collaudo verrà eseguito da un Dottore agronomo, nominato dal Comune, con onere a carico del Soggetto Attuatore, il quale dovrà accertare la regolare esecuzione dell'impianto e l'ottimo stato vegetativo delle piante.

4. Nel caso il collaudo avesse esito negativo sarà assegnato su indicazione del citato agronomo un congruo termine di tempo, non superiore a 60 giorni, per attuare le necessarie modifiche e/o reimpiantare le essenze da sostituire. L'onere economico di tali modifiche farà carico al Soggetto Attuatore.

5. Le modalità di corresponsione della somma relativa all'onorario del collaudatore saranno indicate dal competente ufficio comunale, il quale potrà inoltre formulare ulteriori e più specifiche indicazioni, rispetto a quanto già disposto nel presente articolo.

ART. 15 - CONGUAGLIO DEL CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. L'importo delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta, individuato ai sensi del precedente art. 10, sarà scomputato, in conformità a quanto previsto con la deliberazione della Giunta Comunale n. 41 del 05.03.2007, dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria spettanti al Comune ai sensi dell'art. 184 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

2. Ai fini del suddetto scomputo, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione spettanti al Comune ai sensi dell'art. 184 della L.R. 10 novembre 2010, 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 prevista dal Piano di Recupero.

3. Qualora in esito allo scomputo effettuato ai sensi dei precedenti commi, residuino differenze attive a favore del Comune, esse dovranno essere corrisposte, a conguaglio, preliminarmente al rilascio dell'ultimo permesso di costruire relativo all'attuazione delle UMI 2 e 3.

4. L'eventuale eccedenza dell'importo delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta, così come indicato al comma 1, rispetto all'importo degli oneri di urbanizzazione determinato ai sensi del comma 2, non dà luogo a rimborso.

5. Nulla è dovuto per il rilascio dei permessi di costruire relativi alle trasformazioni del compendio in merito al contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 185 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., trattandosi di intervento di edilizia sociale convenzionata, per come meglio dettagliato nella relativa convenzione di cui all'art. 6, integrativa della presente.

ART. 16 - CANTIERIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore dovrà produrre, prima dell'inizio dei lavori, relativi agli interventi di cui al precedente art. 2, una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti nella fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri);
- inquinamento del suolo;
- inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.

2. 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.

3. Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla mitigazione alla fonte dei suddetti inquinamenti) e/o "passivi", atti alla mitigazione ricettori individuati come sensibili. Specifica attenzione dovrà essere posta alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente ai rischi di inquinamento di cui sopra.

4. In fase di cantierizzazione le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle normative vigenti in materia ambientale.

5. 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, istanza di deroga temporanea.

6. Per quanto concerne l'inquinamento del suolo, qualora dovuto, si dovrà inoltrare a questa Amministrazione un Piano di Investigazione delle matrici ambientali, redatto in conformità a quanto prescritto dal D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

ART. 17 – VARIANTI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le eventuali varianti al permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, che, comunque, potranno concernere solo ed esclusivamente modifiche esecutive di dettaglio e non dovranno incidere sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza degli organismi tecnici del Comune e costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione.

2. Il Comune, anche in corso di esecuzione delle opere, potrà richiedere quelle modifiche, correzioni ed integrazioni dei progetti che risultino necessarie per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione, nonché per variazioni concordate tra le parti. In tal caso il Soggetto Attuatore, se necessario, dovrà richiedere al Comune variante al permessi di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

ART. 18 – COLLAUDO, CESSIONE E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo da parte di un collaudatore incaricato dal Comune, con onorario a carico dei Soggetti Coattuatori (da determinarsi in analogia a quanto previsto per il collaudo di opere pubbliche con oneri a carico del Comune), che verrà direttamente corrisposto dal Soggetto Attuatore al professionista - sia in acconto che a saldo - entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione da parte del Comune delle necessarie note.

3. I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa vigente e nel rispetto delle modalità adottate dall'Ente per il collaudo di opere pubbliche.

4. Il Soggetto Attuatore deve allegare alla dichiarazione di fine lavori la documentazione necessaria per il collaudo come risultante da apposito elenco fornito dall'Amministrazione.

5. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei 6 (sei) mesi successivi all'ultimazione dei lavori. I collaudi delle opere elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro 3 (tre) mesi dalla realizzazione delle stesse. I realizzatori delle opere sono pertanto tenuti, con congruo anticipo rispetto a tale scadenza, a consegnare in copia all'Amministrazione comunale tutta la documentazione necessaria per il collaudo, nonché 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.

6. Entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 unitamente alle relative aree, saranno formalmente trasferite all'Amministrazione Comunale e da questa prese definitivamente in carico, a mezzo di atto di cessione gratuita che i Soggetti Coattuatori si obbligano a stipulare, previa presentazione da parte degli stessi dei certificati catastali occorrenti. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti, concordati prima della loro redazione con il Comune, ed eseguiti a cura e a spese dei Soggetti Coattuatori.

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 eventuali lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per gli eventuali 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.

ART. 19 - ESITO NEGATIVO DEL COLLAUDO

1. Nel caso in cui in esito al collaudo di cui all'art. 18, 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 tale termine, e previa diffida non rinnovabile del Comune all'adempimento degli obblighi di cui al precedente comma, notificata a mezzo di raccomandata a/r, i Soggetti Coattuatori dovranno procedere, entro e non oltre i sessanta giorni successivi alla ricezione di apposita richiesta scritta del Comune, alla consegna, delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, comma 1. 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. 20, pari all'importo di tutte le spese a ciò necessarie.

3. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, in caso di inottemperanza alla diffida di cui al precedente comma 2, il Soggetto Attuatore deve 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%.

4. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, il Soggetto Attuatore si obbliga altresì 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, 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.

ART. 20 – GARANZIA DI ESATTA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle stesse di cui alla busta n. 10/2017, costituirà fideiussione bancaria/polizza fideiussoria da rinnovarsi tacitamente di anno in anno fino all'avvenuta gratuita cessione al Comune delle aree e delle opere di cui all'UMI 1, di eventuali altre opere di cui all'art. 4 commi 3 e 4, nonché del sedime di via Savonarola.

2. La predetta fideiussione bancaria /polizza fideiussoria, 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 di Sesto Fiorentino, 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., è di importo complessivo pari a €, corrispondente al computo metrico estimativo, di cui alla pratica busta n. 10/2017, maggiorato del 20% a titolo cautelativo.

3. La fideiussione/polizza fideiussoria di cui al precedente comma, su richiesta del Soggetto Attuatore e su collaudo parziale, 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.

4. La fideiussione/polizza fideiussoria suddetta, sarà svincolata dal Comune, su richiesta del Soggetto Attuatore, entro 60 giorni dalla data del definitivo passaggio di proprietà delle aree di cui al precedente comma 1.

ART. 21 – ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ

1. L'abitabilità degli edifici previsti dal Piano di Recupero potrà essere attestata solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di cui all'art. 4.

2. Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, tutti gli interventi previsti dal PdR, saranno ultimati entro l'arco di tempo di validità della presente convenzione.

ART. 22 – MONITORAGGIO

1. Il Comune, sulla base delle verifiche contenute nella "Relazione sugli effetti ambientali" di cui all'elaborato D4 del PdR, da atto che non risulta necessario un programma di monitoraggio e non si prevede, pertanto, alcun costo per eventuali interventi di mitigazione ambientale.

2. E' fatta, comunque, salva l'adozione di criteri progettuali e costruttivi, per come elencati al sopra citato elaborato D4, atti ad assicurare la sostenibilità ambientale dell'intervento.

ART. 23 – ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. Tutti i diritti e gli obblighi di cui al presente atto, nonché alla convenzione integrativa di cui all'art. 6, sono assunti dai Soggetti firmatari per loro stessi e i successivi aventi causa a qualsiasi titolo.
2. I Soggetti Coattuatori si impegnano altresì ad inserire negli eventuali atti di trasferimento a terzi, specifiche clausole mediante per dare atto di quanto previsto al comma 1.
3. La Parrocchia ed il Soggetto Attuatore restano comunque obbligati, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, in solido con ogni successivo avente causa a qualunque titolo, all'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dalla presente convenzione.

ART. 24 DEFINIZIONE DELLE 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.

ART. 25 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE E RINUNZIA ALLA IPOTECA LEGALE

1. Le parti autorizzano la trascrizione della presente convenzione, a cura dei Soggetti Coattuatori, 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. 26 – SPESE DI STIPULAZIONE, REGISTRAZIONE e TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Soggetti Coattuatori, che con la sottoscrizione della presente se le assumono.

ART. 27 – DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione avrà validità fino al 22/05/2023 (dieci anni decorrenti dalla data di acquisizione di efficacia del PdR), fermi restando gli impegni con la stessa assunti dai Soggetti Coattuatori in ordine ai tempi di ultimazione degli interventi.
2. Ai sensi dell'art. 54 della LR 1/2005, comma 6, la presente convenzione dovrà essere sottoscritta entro il 22/5/2018 pena la perdita di efficacia del PdR, anche preliminarmente al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.