

ATTO INTEGRATIVO ALLE CONVENZIONI URBANISTICHE

P.L. 1 - Foglio 31 - VIA PETROSA - SESTO FIORENTINO

P.L. 13 - Foglio 25 - VIA LAZZERINI - SESTO FIORENTINO

REPUBBLICA ITALIANA

- ** ***** 2011-

L'anno duemilaundici il giorno _____ del mese di _____ in Sesto Fiorentino, via Dante Alighieri n. 8, innanzi a me Dott., Notaio in, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

sono presenti:

....., domiciliato per la carica presso la sede del Comune sotto indicato, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente Settore Assetto del Territorio e legale rappresentante ai sensi dell'art. 66 dello Statuto del "**COMUNE DI SESTO FIORENTINO**" (Codice Fiscale 00420010480) autorizzato alla stipula del presente atto giusto decreto del Sindaco n. del..... (di seguito anche solo "*Amministrazione Comunale*" o "*Comune*")

- da una parte -

- **Sig. Terzani Enrico** nato a Firenze il giorno 15 ottobre 1967, non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della società "**Costruzioni Margheri S.p.A.**" con sede in Firenze Via Benedetto Dei n.19, con capitale sociale di Euro 5.000.000,00, iscritta presso il Registro delle Imprese di Firenze con il numero, codice fiscale e partita IVA 04572150482;

- **Sig. Maurizio Silvano**, nato a Firenze il 26 maggio 1947, domiciliato per la carica ove in appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione della società: "**MANTA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**", con sede legale in Siena, Viale Europa n. 59, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Siena e codice fiscale 80004510527, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente presso il Registro delle Imprese di Siena al n. A131459, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 17 aprile 2006 che in estratto autentico trovasi allegata sotto la lettera "A" al precedente atto a mio rogito in data 26 maggio 2006 rep.n.49.194/11.013 e delegato alla firma del presente atto con ulteriore delibera del 4 maggio 2007 che in mio estratto autentico in data odierna rep. 51664 si allega sotto la lettera "A";

- **Sig. Carlo Sarri**, nato a Scandicci il 14 gennaio 1946, domiciliato per la carica ove in appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legittimo rappresentante della società: "MARE Società Cooperativa Edificatrice" con sede in Firenze, Piazza San Lorenzo n. 1, numero di iscrizione al Registro Imprese di Firenze e codice fiscale 01740540487, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente presso il Registro delle Imprese di Firenze al n. A142115 al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 14 febbraio 2006 che in estratto autentico trovasi allegata al precedente atto a mio rogito in data 11 maggio 2006, rep. 49.110/10.954;

- **Geom. Cristina Biancalani**, nata a Firenze il 20/04/1973, domiciliata per la carica ove in appresso, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legittimo rappresentante della società "**URANO Società Cooperativa**", con sede in Firenze, Via Lambruschini, 52 – Cap. 50134 c/o studio Dott. Porcinai Piero, numero di iscrizione al Registro Imprese di Firenze e codice fiscale e Partita I.V.A. 05557900486, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente presso il Registro delle Imprese di Firenze al n. A164657, delegata alla firma del presente contratto e degli allegati con delibera del Consiglio di Amministrazione n. del

- **Ing. Stefano Tossani**, nato a Barberino di Mugello (FI) il 28 marzo 1951, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legittimo rappresentante della: "**UNICA - Società Cooperativa di Abitazione**" (già UNICA - S.C. a R.L." - la quale ha modificato la denominazione sociale in virtù di verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal Notaio Mario Piccinini di Firenze in data 1° dicembre 2004 Rep.n. 56.821/23.314), con sede in Firenze viale Gramsci n.53, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Firenze e codice fiscale 01131810481 (REA della C.C.I.A.A. di Firenze n.235839), iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità prevalente presso il Registro delle imprese di Firenze al n. A118334, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____ che in estratto da me autenticato in data si allega al presente atto sotto la lettera "***";

- **Sig. Riccardo Spagnoli**, nato a Firenze il giorno 11 ottobre 1964 e domiciliato per la carica presso la sede sociale nella sua qualità di Consigliere Delegato della società "**CEPA S.p.A.**" società con unico socio, con sede in Pontassieve, viale Hanoi n. 16, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Firenze e codice fiscale 05545220484 (REA della C.C.I.A.A. di Firenze n. 554620), munito del potere di rappresentanza della società giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data che in mio estratto autentico dal relativo Libro, si allega al presente atto sotto la lettera "***";

- "**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE**", con sede legale in Firenze, Piazza S. Marco, n. 4 - Partita I.V.A. 01279680480 - in persona del suo Pro Rettore Vicario Prof. Calogero Surrenti, nato a Campobello di Licata il 19 giugno 1938 e domiciliato in Firenze in Piazza San Marco n. 4, con poteri di firma in forza del vigente Statuto, essendo impedito ad intervenire il Rettore, giusta delibera del Consiglio di Facoltà in data 24 marzo 2006 che in copia conforme all'originale risulta allegata ad altro mio rogito in data 5 maggio 2006, rep. 49.055/10.908;

- **Sig. Amedeo Maffia**, nato ad Ogliastro Cilento, il giorno 17 Marzo 1950 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legittimo rappresentante della società: "**GIOVE – Società Cooperativa**", con sede legale in Firenze, Largo Aldo Capitini 2, numero di iscrizione nel Registro imprese di Firenze e codice fiscale 05400990486, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità Prevalente presso il Registro delle Imprese di Firenze al n. A100608, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____ che in estratto da me autenticato in data _____ si allega al presente atto sotto la lettera "***";

- **Sig. Pierluigi Pettini** nato a Firenze il giorno 11 Aprile 1964 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legittimo rappresentante della società: "**SATURNO Società Cooperativa**", con sede legale in Firenze, Largo Capitini, 14, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Firenze e codice fiscale 0401020481, iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità prevalente presso il Registro delle Imprese di Firenze al n. A100602, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____ che in estratto da me autenticato in data _____ si allega al presente atto sotto la lettera "**";

- **Geom. Alessandro Giaconi**, nato a Greve (FI) il 05 Settembre 1957, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legittimo rappresentante della: "**Abita GREVE Società Cooperativa Edificatrice**" con sede in Firenze Via B. Varchi, 34, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Firenze e codice fiscale 01523670485 (REA della C.C.I.A.A di Firenze n. 274561), iscritta all'Albo delle Cooperative a Mutualità prevalente presso il Registro delle Imprese di Firenze al n. A123623, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____ che si allega al presente atto sotto la lettera "**";

(di seguito anche solo i "Soggetti proponenti firmatari")

- dall'altra parte -

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

PREMESSO

- a)** che in data 26 maggio 2006 con atto ai rogiti del Dott. Notaio Steidl (rep. n. 49.194/11.013 e rep. n. 49.189/11.012) sono state firmate, anche dagli odierni Soggetti firmatari (o attuali aventi causa), le Convenzioni con l'Amministrazione comunale di Sesto Fiorentino, in persona del Dirigente del Settore Assetto del Territorio, Arch. Graziella Beni, avente ad oggetto i Piani di Lottizzazione denominati PL1 F. 31 - Via Petrosa e PL13 F.25 Via Lazzerini;
- b)** che l'odierna Convenzione è, in ogni caso e comunque, da intendersi collegata e coordinata a quelle già sottoscritta tra le Parti;
- c)** che pertanto, in questa sede, per quanto occorrer possa, le stesse precedenti Convenzioni si intendono integralmente richiamate dalle Parti, le quali si danno reciproco atto di dividerne gli interi contenuti, tanto in ordine alle premesse quanto in ordine alle espresse previsioni nella stessa contenute;
- d)** che tali convenzioni prevedevano l'impegno degli operatori a mettere a disposizione, pro quota e senza vincolo di solidarietà tra gli operatori, oltre alla somma dovuta a conguaglio degli oneri di urbanizzazione, pari ad euro 1.757.385,50 per il PL1 e euro 1.178.094,27 per il PL13, una somma aggiuntiva pari ad euro 266.773,97 per il PL1 e ad euro 197.746,26 per il PL13, quale contributo straordinario per la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione inserite nel VS24 per un impegno finanziario complessivo massimo di euro 3.400.000,00;
- e)** che nella succitata convenzione si stabiliva che l'individuazione delle opere cui destinare le somme messe a disposizione sarebbe stata comunicata agli operatori dall'Amministrazione Comunale a seguito della necessità o meno di destinare parte delle stesse all'interramento dell'elettrodotto presente sulla aree VS24;
- f)** che l'Amministrazione Comunale, con comunicazione del 26/11/2007 Prot. 49469/2007 ha esonerato gli operatori alla realizzazione dell'interramento dell'elettrodotto sopra citato;
- g)** che in data 28/01/2008 con lettera Prot. 4188/08-P l'Amministrazione Comunale comunicava agli operatori la decisione di Giunta che individuava l'utilizzo delle risorse e indicava le opere da progettare e realizzare;
- h)** che il Consiglio Comunale, in data 29.11.2010 con Delib. n° 82 ha adottato la Variante al RUC per realizzazione struttura per la prima infanzia e per l'apposizione del vincolo espropriativo su area da destinare a verde pubblico di quartiere;
- i)** che il Consiglio Comunale, in e data 28.04.2011 con Delib. n° 34 ha definitivamente approvato la suddetta variante al RUC;

PREMESSO ANCORA

- l)** che le parti, o i loro aventi causa, si erano impegnate a sottoscrivere congiuntamente un atto integrativo alle convenzioni di cui al punto a) delle premesse, per regolare l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto e);
- m)** che il costo di tali opere sarà ripartito tra i soggetti firmatari dei due Piani di Lottizzazione (P.L.1 Via Petrosa e P.L.13 Via Lazzerini) nella misura del 57,43% (rapporto calcolato in funzione alle reciproche capacità edificatorie complessive) per il P.L.1., e nella misura del 42,57% per il P.L. 13;
- n)** che in virtù di quanto precisato è intenzione delle Parti disciplinare compiutamente, con il presente atto, gli aspetti collegati alla realizzazione degli interventi previsti al di fuori del perimetro di Piani di Lottizzazione denominati PL1 F. 31 - Via Petrosa e PL13 F.25 Via Lazzerini a carico degli operatori;

RITENUTO INFINE

o) che l'odierna Convenzione è, in ogni caso e comunque, da intendersi collegata e coordinata a quelle già sottoscritta tra le Parti;

p) che pertanto, in questa sede, per quanto occorrer possa, la stessa precedente Convenzione si intende integralmente richiamata dalle Parti, le quali si danno reciproco atto di dividerne gli interi contenuti, tanto in ordine alle premesse quanto in ordine alle espresse previsioni nella stessa contenute.

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

ART. 1 – Oggetto della Convenzione

1 La Convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi previsti a carico dei Soggetti attuatori dei Piani Attuativi PL1 e PL13, di cui all'art.10 delle convenzioni richiamate in premessa, stipulate in data 26 maggio 2006, così come individuati nella decisione di Giunta del 21 Gennaio 2008 e, consistenti in :

- A) Struttura per la prima infanzia, suddiviso in due moduli con ingressi ed aree di pertinenza indipendenti, comprensiva di ampliamento dell'area di sosta su Viale Ariosto;
- B) Area a verde pubblico di quartiere.

ART. 2 – Indicazioni di massima per la progettazione

1 Il progetto delle opere di cui all'Art.1 dovrà tenere conto delle indicazioni di massima che sono state espresse dall'Amministrazione Comunale con lettera del 25/01/2008 (Prot. 4188/08-P) e, per quanto riguarda la Struttura per la prima infanzia, contenute nella relazione redatta dal Direttore dell'Istruzione di Sesto Idee, Dott.ssa Gabriella Farsi, ed in particolare:

A) Struttura per la prima infanzia:

- Superficie Lotto pari a circa 4.600 mq di cui circa 420 mq destinati ad incrementare l'esistente area di sosta.
- Superficie Utila Lorda complessiva pari a circa 1.400 mq.
- Spazi esterni a verde minimo 1.400 mq massimo 4.000 mq.
- *Nido d'infanzia* (asilo nido) per 58 bambini iscritti e per una frequenza media di 50 bambini, composto da tre sezioni:
 - o piccoli (3-15 mesi circa): n° 12/18 bambini – 4/5educatori, 1 operatore;
 - o medi (15-24 mesi circa): n° 15/20 bambini – 3 educatori, 1 operatore;
 - o grandi (24-36 mesi circa): n° 20/25 bambini – 4 educatori, 1 operatore;
- *Scuola dell'infanzia* (materna):
 - o composta da tre sezioni per circa 84 bambini (considerando il numero massimo per classe pari a 28 alunni);
 - o insegnanti n° 7, due per ogni sezione più un eventuale insegnante di sostegno;
 - o personale ausiliario n° 4;
 - o addetti mensa n° 2;
- La Struttura per la prima infanzia sarà localizzata all'interno di un'area di proprietà Comunale ricompresa tra Viale Ariosto e Via Pasolini attualmente destinata a verde pubblico (PEEP Zambra), come meglio individuata nella planimetria allegata Sub. Il progetto, e la realizzazione, dovrà comprendere anche la ridefinizione dei passaggi pedonali protetti sia su Via Pasolini che su Viale Ariosto e l'ampliamento dell'area di sosta su Viale Ariosto.

B) Area a verde pubblico di quartiere

- tale area compenserà l'area a verde sottratta nel PEEP Zambra e avrà dimensioni pari a circa 8.000 mq;

- l'area sarà collocata nell'ambito territoriale che si sviluppa tra Via Pasolini e il PL13, ad Ovest di Via Lazzerini (come meglio individuata nella planimetria allegata Sub.).
- la realizzazione di questa area a verde dovrà creare una significativa connessione tra l'area del nuovo insediamento PL1-PL13 e quella del quartiere residenziale Zambra;
- il verde pubblico dovrà essere attrezzato come spazio giochi;
- la sistemazione arborea e vegetazionale, dovrà essere idonea a creare, su Via Pasolini, un effetto di doppio filare con funzione paesaggistica e di filtro;
- la sistemazione arborea e vegetazionale di fruizione dovrà consentire una sua ripetizione modulare per eventuali fasi di sviluppo dell'area in direzione Ovest.

ART. 3 – Impegni del Comune

- 1 L'Amministrazione comunale si impegna ad assumere tutti gli opportuni atti che si dovessero rendere necessari per la realizzazione di tali attrezzature collettive.
- 2 Il Comune si impegna a mettere a disposizione, a titolo gratuito, libera da persone e oggetti (quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: arredi fissi e /o mobili), l'area individuata per la realizzazione della Struttura per la prima infanzia e per l'ampliamento del parcheggio adiacente, dando atto inoltre che sull'area non è necessario eseguire il Piano di Investigazione Ambientale. Nel caso che emergesse la necessità di effettuare il Piano di Investigazione Ambientale, l'onere sarà compreso nell'impegno finanziario complessivo massimo a carico dei firmatari che non potrà essere superiore a euro 3.400.000,00.
- 3 Tale area verrà consegnata entro 15 giorni dalla semplice richiesta dei soggetti firmatari.

ART. 4 - Progettazione

- 1 Le parti si danno atto che per la redazione del progetto preliminare, sulla scorta delle linee guida per la progettazione fornite dall'Amministrazione Comunale, al fine di acquisire una pluralità di proposte progettuali per l'intervento della nuova Struttura per la prima infanzia, in data 15/07/2008 è stato bandito, da parte degli operatori, un concorso di idee privato ad inviti. In data 02/10/2008 si è riunita la Commissione giudicatrice che ha esaminato le proposte pervenute (che sono state sette) ed ha valutato la qualità architettonica dei progetti per formulare una graduatoria e giungere all'assegnazione del primo premio al concorrente più meritevole. Il progetto individuato è stato quello del gruppo MAP Architetti che si è aggiudicato il primo premio.
- 2 Il progetto definitivo architettonico sarà conseguentemente affidato al gruppo di progettazione, risultato vincitore del concorso di idee per la progettazione preliminare.
- 3 Il progetto definitivo strutturale, impiantistico, nonché il progetto esecutivo, direzione dei lavori e coordinamento per la sicurezza, verrà affidato - anche in forza di quanto previsto all'Art. 10 comma 2 delle Convenzioni urbanistiche citate in premessa - dai Soggetti proponenti firmatari alla società S.In.Ter. srl, ritenuta il soggetto idoneo in quanto già individuata quale redattrice del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne ai due PL.

ART. 5 – Impegni dei Soggetti proponenti firmatari

- 1 Le parti si danno atto che è onere degli operatori la progettazione e la realizzazione delle opere previste al precedente articolo 2, per un impegno finanziario complessivo massimo non superiore a euro 3.400.000,00 (comprese le somme dovute a conguaglio degli oneri di urbanizzazione), al netto dell'IVA e dei costi della progettazione esecutiva.

- 2 Le parti si danno atto, inoltre, che con la realizzazione di suddette opere viene soddisfatto completamente il fabbisogno di urbanizzazione primaria e secondaria connesso ai Piani di Lottizzazione PL1 e PL13 indicato all'Art. 10 delle convenzioni urbanistiche citate in premessa, e che viene così assolto l'impegno relativo al contributo straordinario previsto all'Art. 6 delle Convenzioni Urbanistiche succitate.
- 3 Eventuali costi aggiuntivi, superata la somma massima messa a disposizione dai Soggetti proponenti firmatari, che si rendessero necessari per la realizzazione delle opere, saranno sostenuti dall'Amministrazione Comunale.
- 4 Le risorse economiche che, così come indicate al precedente comma 1, saranno messe a disposizione dai Soggetti proponenti firmatari, saranno volte in via prioritaria alla realizzazione della Struttura per la prima infanzia, ed in subordine alla espropriazione delle aree per la realizzazione del verde pubblico ed alla esecuzione delle relative opere.
Saranno pertanto messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale le somme residuali determinate a consuntivo dei lavori per la realizzazione della Struttura per la prima infanzia, (comprese le spese tecniche) detratte dai 3.400.000,00 euro a carico degli operatori.
Tali somme saranno utilizzate per l'espropriazione dei terreni destinati a verde pubblico e per la realizzazione delle relative opere (comprehensive di oneri per la progettazione).
Qualora al termine dei lavori di realizzazione della Struttura per la prima infanzia, le somme non fossero sufficienti per concludere la procedura di esproprio e/o la realizzazione del verde pubblico, le somme residue saranno versate nelle casse dell'A.C. la quale si impegna, comunque, a destinarle a tale fine.

ART. 6 – Termini

- 1 Il Progetto definitivo sarà redatto entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.
- 2 Il Progetto esecutivo sarà redatto entro 90 giorni dall'approvazione del Progetto Definitivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 7 – Varianti

- 1 In sede di verifica del progetto definitivo e prima della approvazione dello stesso, il Comune, tramite il Dirigente del Settore Assetto del Territorio, potrà chiedere l'introduzione di quelle varianti che si rendessero necessarie per conseguire una maggiore rispondenza alle linee di indirizzo e alle esigenze dell'Ente. Potranno essere richieste dal Comune ulteriori varianti di progettazione solo nel caso in cui fosse riscontrata la necessità di adeguamento degli elaborati a variate norme tecniche.

ART. 8 – Importi

- 1 Gli importi per la progettazione definitiva e la realizzazione delle opere previste all'Art. 2 sono descritti nell'allegato quadro economico (Sub....)
- 2 L'importo delle opere di cui all'Art. 1 è quello quantificato nel computo metrico estimativo, allegato al relativo progetto definitivo validato dal Comune, oltre ad oneri tecnici. Eventuali costi aggiuntivi, superata la somma massima messa a disposizione dai Soggetti proponenti firmatari che si rendessero necessari per la realizzazione delle opere, saranno sostenuti dall'Amministrazione Comunale.
- 3 Pertanto, ai fini dello scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune ai sensi dell'art. 120 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., si tiene conto del valore delle opere quale risulterà in esito alla procedura di aggiudicazione della

esecuzione dei lavori, ossia del prezzo offerto dall'aggiudicatario, sempre che quest'ultimo sia pari o inferiore all'importo di cui al comma 8.2. In caso contrario, ossia qualora il prezzo offerto dall'aggiudicatario sia superiore all'importo di cui al comma 8.2, dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune ai sensi dell'art. 120 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i. verrà scomputato l'importo risultante dal computo metrico estimativo, allegato al progetto esecutivo validato dal Comune.

- 4 Le parti inoltre si danno atto che le somme residue, fino alla concorrenza di 3.400.000,00 euro a carico Soggetti proponenti firmatari, così come definito al precedente Art. 5, saranno messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale per l'espropriazione dei terreni destinati a verde pubblico e per la realizzazione delle relative opere (comprehensive di oneri per la progettazione) di cui alla lettera B) dell'Art. 1.

ART. 9 – Modalità e tempi di esecuzione delle opere

- 1 Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sulla base di specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo.
- 2 La determinazione del valore delle opere di urbanizzazione da scomputare dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti è disciplinata dal precedente Art. 8.
- 3 I Soggetti proponenti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare le opere di urbanizzazione di cui alla lettera A) del precedente Art. 1 entro il termine inderogabile di sei mesi 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. 77 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i.
- 5 I Soggetti firmatari si impegnano a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di trasferimento delle stesse all'Amministrazione.
- 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 all'Amministrazione Comunale.

ART. 10 - Inosservanza del termine di fine lavori delle opere

- 1 Qualora i lavori non venissero ultimati nel termine di cui all'Art. 9 i Soggetti proponenti firmatari, si obbligano a presentare, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine per la fine dei lavori di cui all'Art. 9 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. 76, comma 3 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., indica ai Soggetti proponenti firmatari, il termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione.
- 2 In caso di inutile decorrenza del termine per la presentazione della domanda di cui al precedente comma, il Comune notifica ai Soggetti proponenti firmatari, 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.
- 3 In caso di inutile decorrenza del termine assegnato con la diffida di cui al precedente comma, i Soggetti proponenti firmatari, dovranno procedere, entro e non oltre i 60 (sessanta) giorni successivi alla ricezione di apposita richiesta scritta dell'Amministrazione, alla consegna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione di cui all'Art. 1. Effettuata la consegna, l'Amministrazione si sostituirà ai Soggetti proponenti firmatari, nel completamento delle opere,

previa escussione di una quota della polizza fideiussoria/fideiussione bancaria di cui al successivo Art. 15, corrispondente all'ammontare di tutte le spese necessarie alla loro ultimazione, ivi comprese quelle conseguenti e dipendenti dal collaudo.

- 4 La sospensione disposta ai sensi del comma 1 perde efficacia solo con il conseguimento da parte dei Soggetti proponenti firmatari del nuovo permesso di costruire per il completamento delle opere.

ART. 11 - Modalità di affidamento dell'esecuzione

- 1 La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomuto totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, configurando un appalto di lavori pubblici ex art. 32, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., è soggetta alle disposizioni, in quanto applicabili, del "Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture". Essa deve pertanto essere affidata dai titolari del PL1 e PL13, ad un operatore economico selezionato mediante la procedura ad evidenza pubblica disciplinata dagli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 dello stesso D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., tenendo conto che trattasi di lavori pubblici sotto soglia comunitaria.
- 2 I titolari del PL1 e PL13, assumendo in via diretta, con la presente atto, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomuto totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire relativo alle trasformazione del compendio immobiliare, acquisiscono la qualità di stazione appaltante.
- 3 Ai sensi e per gli effetti degli artt. 57, comma 6 e 122, comma 8 del D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., i
titolari del PL1 e PL13 si obbligano a individuare gli operatori economici da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico- finanziaria e tecnico-organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, e a selezionare almeno cinque imprese.
- 4 I titolari del PL1 e PL13 si obbligano ad invitare contemporaneamente gli operatori economici selezionati a presentare offerte per l'affidamento della esecuzione dei lavori relativi alle opere di cui all'Art.1 con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta. Nella lettera di invito dovrà essere specificato che le imprese dovranno rilasciare idonea polizza fideiussoria a garanzia finanziaria per l'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto di appalto e della corretta esecuzione delle opere.
- 5 I titolari del PL1 e PL13 si obbligano a scegliere l'operatore economico, secondo il criterio del prezzo più basso, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. in relazione alla tipologia e all'importo delle opere stesse, nonché dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 del D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i.
- 6 I Soggetti proponenti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere, in via diretta, la realizzazione delle opere per la realizzazione della Struttura per la prima infanzia di cui alla lettera A dell'Art.1 e, in via subordinata qualora sussistano le condizioni riportate nell'Art.5, le opere per la realizzazione del verde pubblico di cui alla lettera B dell'Art.1 e, in relazione a tali opere;
 - a. a provvedere, pertanto, alla progettazione definitiva ed esecutiva dei suddetti lavori, affidando il relativo incarico con le modalità di cui al precedente Art.4;
 - b. a redigere il progetto esecutivo in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 93 del D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. e alla normativa vigente;

- c. a procedere alla scelta dell'operatore economico cui affidare i lavori sulla base del progetto esecutivo validato dal Comune;
- d. a selezionare, a propria cura e spese, in qualità di stazione appaltante ex artt. 3, comma 33 e 32, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., l'operatore economico che offre le condizioni più vantaggiose per l'esecuzione delle opere, secondo la procedura prevista dagli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 dello stesso D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. (procedura negoziata senza pubblicazione di bando di gara);
- e. a selezionare l'aggiudicatario secondo il criterio del prezzo più basso ex art. 82 del D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., procedendo in seduta pubblica all'apertura dei plichi, al controllo della loro integrità e all'esame della documentazione prodotta;
- f. a stipulare con l'aggiudicatario individuato con le modalità di cui ai precedenti punti d) e e) un contratto di appalto avente ad oggetto la sola esecuzione dei lavori;
- g. a non prendere parte, quand'anche in possesso dei requisiti normativi richiesti, alla procedura ad evidenza pubblica di cui al punto d). Il divieto di partecipazione sussiste anche per l'operatore economico che sia con i soggetti firmatari in rapporto di controllo ex art. 2359 c.c. o che comunque configuri con esso un unico centro decisionale;
- h. a produrre all'Amministrazione Comunale, ad affidamento avvenuto, apposita dichiarazione attestante lo svolgimento della procedura negoziata in conformità agli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 dello stesso D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., dagli stessi sottoscritta, nelle forme previste dall'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, da cui risulti:
 - i criteri di selezione degli operatori economici da invitare; l'elenco dei soggetti invitati; l'importo a ribasso;
 - il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. e di quelli generali di cui all'art. 38 del D.Lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., corredata da copia della seguente documentazione: lettere di invito a presentare le offerte; offerte ricevute; verbale delle operazioni; determinazioni assunte in merito alla scelta dell'affidatario; contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario dei lavori;
- i. ad assumere a proprio carico gli onorari per l'esecuzione dei collaudi, i cui incarichi saranno affidati dall'Amministrazione Comunale;
- j. a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
- k. ad effettuare a propria cura e spese tutti i frazionamenti catastali necessari;
- l. a provvedere, altresì, fermo restando quanto previsto al precedente Art. 8, alle indagini per la individuazione di ordigni bellici alle eventuali conseguenti operazioni di disattivazione, nonché alle eventuali indagini e bonifiche relative al vincolo archeologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico" del 27.05.1988, fermo restando l'impegno finanziario massimo di € 3.400.000 ;

ART. 12 – Collaudo, cessione e consegna delle opere

- 1** Le opere di urbanizzazione saranno sottoposte a collaudo in conformità a quanto al riguardo disposto dal D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i., con onorario comunque a carico dei Soggetti proponenti firmatari.
- 2** I compiti del collaudatore nominato dal Comune consistono in:
 - 1) verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori;
 - 2) verifiche in corso d'opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettromeccaniche.

- 3 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 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.
- 4 Entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, le opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 1, con le relative aree sopra identificate, qualora non già di proprietà comunale, saranno formalmente trasferite all'Amministrazione Comunale e da questa prese definitivamente in carico, a mezzo di atto di cessione gratuita che i Soggetti proponenti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a stipulare, previa presentazione da parte degli stessi dei certificati catastali occorrenti. Il frazionamento catastale a tal fine necessario sarà effettuato a cura e a spese dei Soggetti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo.
- 5 L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere all'emissione ed approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per 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 dei Soggetti proponenti firmatari per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.
- 6 Entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del certificato di collaudo i Soggetti proponenti firmatari trasferiscono al Comune, a titolo gratuito, mediante apposito atto registrato e trascritto, la proprietà delle opere di urbanizzazione di cui all'Art. 7 e delle relative aree, qualora non già di proprietà comunale. Con il definitivo passaggio di proprietà, viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse.

ART. 13 - Esito negativo del collaudo

- 1 Nel caso in cui in esito al collaudo di cui all'Art. 12, le opere di urbanizzazione risultassero affette da vizi, ossia non eseguite a regola d'arte, i Soggetti firmatari e aventi causa a qualsiasi titolo, provvederanno, 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 proponenti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, devono procedere, entro e non oltre i 60 (sessanta) giorni successivi alla ricezione di apposita richiesta scritta dell'Amministrazione, alla consegna, delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione di cui alla lettera A) dell'Art. 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. 14, 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, i Soggetti proponenti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo,

devono 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, i Soggetti proponenti firmatari e aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano altresì a provvedere a propria cura e spese alla eliminazione dei vizi non conosciuti all'atto del collaudo, che il Comune scopra 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. 14 – Garanzia di esatta esecuzione delle opere

- 1 I soggetti firmatari, quale garanzia per l'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente atto integrativo in merito all'esecuzione di opere di urbanizzazione hanno già costituito, contestualmente alla sottoscrizione delle Convenzioni 26.05.2006 citate al punto a. delle premesse, fideiussioni assicurative a "prima chiamata" e con espressa deroga agli artt. 1944 e 1945 cod. civ. vincolate in favore del Comune di Sesto Fiorentino fino all'approvazione del certificato di esito positivo del collaudo e ad avvenuto trasferimento delle opere cui all'art.6 e 17 ivi contenuti. Tali fideiussioni sono così identificate:

per il PL1 di un importo complessivo pari a euro 6.459.803,96 e precisamente:

- COSTRUZIONI MARGHERI S.P.A. fideiussione n. 96 46047646
rilasciata in data 16 maggio 2006 da UNIPOL ASSICURAZIONI S.P.A.
per euro (63,46% di € 6.459.803,96) = € 4.099.391,59
- “MANTA SOCIETA’ COOPERATIVA EDILIZIA” fideiussione n. 549746828-07
rilasciata in data 1 marzo 2006 da CARIGE ASSICURAZIONI S.P.A. con appendice in
data 10 maggio 2006 per euro (19,96% di € 6.459.803,96) = € 1.289.376,87
- "MARE Società Cooperativa Edificatrice" fideiussione n. 96 46047648
rilasciata in data 16 maggio 2006 da UNIPOL ASSICURAZIONI S.P.A.
per euro (11,34% di € 6.459.803,96) = € 732.541,77
- “URANO SOCIETA’ COOPERATIVA” fideiussione n. 27600196222
rilasciata in data 21 febbraio 2006 da ASSITALIA S.P.A. per euro (5,24% di €
6.459.803,96) = € 338.493,72.

per il PL13 di importo complessivo pari a euro 4.787.220,31 e precisamente:

- “UNICA” fideiussione n. 96 46047647 rilasciata in data 16 maggio 2006 da
UNIPOL ASSICURAZIONI S.P.A.
per euro (30,00 % di € 4.787.220,31) = € 1.436.166,10;
- UNIVERSITA’ DEGLI STUDI di FIRENZE fideiussione bancaria rilasciata in data 26
maggio 2006 da Banca Toscana S.p.A.
per euro (2,99% di € 4.787.220,31) = € 143.137,89
- “CEPA S.p.A.” fideiussione n. 5149.00.27.27043461 rilasciata in data 21 marzo 2006 da
ASSEDILE S.p.A. per euro 3.207.917,00 che comprende gli importi di :
 - € 2.254.302,05 (9,5+9,73+27,86=47,09 % di € 4.787.220,31) riferite a CEPA S.p.A.;
 - € 534.732,51 (11,17 % di € 4.787.220,31) riferite a GIOVE Società Cooperativa” ;
 - € 418.881,78 (8,75 % di € 4.787.220,31) = riferite a SATURNO Società Cooperativa.

Le parti danno atto che gli importi di cui sopra corrispondono al costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 21 lettere a, b, c e d della Convenzione 26.05.2006, maggiorato, a titolo cautelativo, del 20%.

- 2 La fideiussione di cui al precedente comma su richiesta dei Soggetti proponenti firmatari e su collaudo parziale dei competenti Uffici Comunali, 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 delle opere ancora da realizzare.
- 3 La fideiussione suddetta sarà svincolata dal Comune su richiesta dei soggetti firmatari entro 60 giorni dalla data del definitivo passaggio di proprietà di cui al precedente art. 12, comma 7.
- 4 Le parti danno atto che per quanto non espressamente previsto con il presente atto si applica l'art. 22 della Convenzione 26.05.2006.
- 5 Si precisa, altresì, che i soggetti proponenti sono responsabili ciascuno per la propria quota - senza vincolo di solidarietà alcuno - per gli atti o comportamenti che gli siano imputabili in relazione alla progettazione e alla esecuzione dei lavori, senza poter invocare - a sollievo della propria responsabilità l'intervenuta approvazione del progetto e delle metodologie esecutive
- 6 L'impegno finanziario Soggetti proponenti firmatari, in base alle convenzioni del 26/05/2006, è così determinato:
- PL1 : euro 2.024.159,47 dove euro 1.757.385,50 è la quota relativa al conguaglio oneri ed euro 266.773,97 è il contributo straordinario;
 - PL13 : euro 1.375.840,53 dove euro 1.178.094,27 è la quota relativa al conguaglio oneri del PL13 ed euro 197.746,26 è il contributo straordinario;
- Tale impegno complessivo viene ripartito tra gli operatori in funzione alle reciproche capacità edificatorie ed è indicato nelle tabelle seguenti:

OPERATORI PL1		percentuale	importo complessivo
Importo complessivo	€ 2.024.159,47	spettante	spettante
Soc. Margheri		63,46	€ 1.284.531,60
Soc. Cooperativa URANO		5,24	€ 106.065,96
Soc. Cooperativa MANTA		18,82	€ 380.946,81
Soc. Cooperativa MARE		12,48	€ 252.615,10
TOTALE		100,00	€ 2.024.159,47

OPERATORI PL13		percentuale	importo complessivo
Importo complessivo	€ 1.375.840,53	spettante	spettante
Soc. CEPA		36,58	€ 503.282,47
Soc. Cooperativa GIOVE		11,17	€ 153.681,39
Soc. Cooperativa SATURNO		8,75	€ 120.386,05
Soc. Cooperativa GREVE		9,50	€ 130.704,85
Soc. Cooperativa MANTA		9,73	€ 133.869,28
Soc. Cooperativa UNICA		21,28	€ 292.778,86
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE		2,990	€ 41.137,63
TOTALE		100,00	€ 1.375.840,53

ART. 15 – Assunzione e trasferimento degli obblighi

- 1 Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i Soggetti proponenti firmatari e sono integralmente assunti anche da qualsiasi altro eventuale loro avente causa.
- 2 I Soggetti proponenti firmatari si impegnano altresì ad inserire negli eventuali atti di trasferimento a terzi di aree edificabili a seguito dell'attuazione del Piano Attuativo, specifiche clausole mediante le quali l'avente causa assume nei confronti della

Amministrazione Comunale tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, trasmettendo alla Amministrazione stessa copia delle relative note di trascrizione.

- 3 Si precisa, altresì, che i Soggetti proponenti firmatari sono responsabili ciascuno per la propria quota - senza vincolo di solidarietà alcuno - per gli atti o comportamenti che gli siano imputabili in relazione alla progettazione e alla esecuzione dei lavori, senza poter invocare - a sollievo della propria responsabilità l'intervenuta approvazione del progetto e delle metodologie esecutive.

ART. 16 - Clausola compromissoria per arbitrato rituale

- 1 Ogni controversia relativa alla esistenza e/o validità e/o efficacia e/o interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione sarà devoluta alla cognizione esclusiva di un collegio arbitrale composto da tre membri, due dei quali nominati uno da ciascuna parte ed il terzo, con funzioni di Presidente, dai primi due, o, in difetto di loro accordo, entro 20 (venti) giorni dalla nomina del secondo arbitro, dal Presidente del Tribunale di Firenze che nominerà anche l'arbitro della parte che non vi abbia provveduto entro venti giorni dalla nomina del primo arbitro.
- 2 Il Collegio Arbitrale avrà sede in Firenze e depositerà il lodo, deliberando secondo diritto ed anche a maggioranza, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della sua costituzione, salvo proroghe da accordarsi nei modi di legge.
- 3 Il Collegio deciderà anche sui costi dell'arbitrato e sulle spese legali secondo il principio della soccombenza.

ART. 17 - Trascrizione della convenzione e rinuncia alla ipoteca legale

- 1 Le parti autorizzano la trascrizione della presente convenzione, a cura dei Soggetti proponenti firmatari, nei pubblici registri immobiliari di Firenze, con piena rinuncia alla ipoteca legale, e con esonero di chiunque da ogni responsabilità o ingerenza al riguardo.

ART. 18 – Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione

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

ART. 19 – Durata convenzione

- 1 Le parti concordano che la durata di validità della presente convenzione è fissata in dieci anni e precisamente fino