

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° ... DEL

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEDA N° 48 DELL'APPENDICE 1 DEL RUC –

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 Responsabile dell'U.O.A. Assetto del Territorio del predetto
Comune e legale rappresentante autorizzato in forza dello Statuto comunale e del decreto
sindacale ... del ...;

(di seguito anche solo "*Amministrazione Comunale*", "*Amministrazione*" o "*Comune*")
- da una parte –

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 ... della ..., con sede in ... alla via ... n. ...,
iscritta al Registro delle Imprese di ... con il numero ... e codice fiscale ..., capitale sociale di
euro ... interamente versato, ...);

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 ..., con sede in ... alla via ... n. ...,
iscritta al Registro delle Imprese di ... con il numero ... e codice fiscale ..., capitale sociale di
euro ... interamente versato, ...);

D), 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 ..., con sede in ... alla via ... n. ...,
iscritta al Registro delle Imprese di ... con il numero ... e codice fiscale ..., capitale sociale di
euro ... interamente versato, ...);

(di seguito anche solo "*Soggetti proponenti firmatari*" o "*Soggetti firmatari*")
- dall'altra parte –

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

PREMESSO CHE

- la società/il Sig./la Sig.ra ... è proprietaria/o del/i terreno/i posto/i in Sesto Fiorentino alla Via
... n. ... e distinto/i al N.C.T./N.C.E.U. del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa n. ...
con la/le particella/e n. ... avente una estensione catastale di mq. ... ed una superficie reale di
circa mq. ... ;

- la società/il Sig./la Sig.ra ... è proprietaria/o del/i terreno/i post/i in Sesto Fiorentino alla Via
... n. ... e distinto/i al N.C.T./N.C.E.U. del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa n. ...
con la/le particella/e n. ... avente una estensione catastale di mq. ... ed una superficie reale di
circa mq. ... ;

- la società/il Sig./la Sig.ra ... è proprietaria/o del/i terreno/i posto in Sesto Fiorentino alla Via
... n. ... e distinto/i al N.C.T./N.C.E.U. del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa n. ...
con la/le particella/e n. ... avente una estensione catastale di mq. ... ed una superficie reale di
circa mq. ... ;

-i terreni sopra identificati appartengono al compendio immobiliare costituente l'Ambito di
intervento di cui alla scheda n. 48 -"Paoli Stella" - Via dei Frilli del Regolamento Urbanistico
(RUC) vigente, approvato con delibera C.C. n. 71 del 12.12.2006;

-la suddetta scheda 48 -"Paoli Stella" - Via dei Frilli prevede che le trasformazioni del compendio costituito dai beni immobili sopra identificati, debbano essere attuate mediante Piano attuativo di iniziativa privata ;

- in data 12.02.2008 prot. n.6894 è stato presentato il Piano Attuativo relativo alla scheda 48 -"Paoli Stella" - Via dei Frilli- , così come previsto nell' Appendice 1 delle Norme Generali del Regolamento Urbanistico;

-il Piano Attuativo scheda 48 -"Paoli Stella" - Via dei Frilli- Utoe Zambra – Appendice 1 delle Norme Generali del Regolamento Urbanistico, è stato oggetto di procedura di "Valutazione integrata di cui alla L.R.T. n°1/2005 ed al D.P.G.R. n°4/R/2007 che si è conclusa con la predisposizione della Relazione di Sintesi in data 10.07.2008;

- con deliberazione C. C. n. n. 31 in data 16.04.2009 è stato adottato il Piano Attuativo scheda 48 -"Paoli Stella" - Via dei Frilli;

- con deliberazione C. C. n. 56 in data 23.07.2009 è stato approvato il Piano Attuativo scheda 48 -"Paoli Stella" - Via dei Frilli e lo schema di convenzione;

- in data 22.09.2010 è stato presentato il "Progetto definitivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione –scheda 48- Paoli Stella – via dei Frilli" registrato alla busta n. 114/2010. Tale progetto non è stato proposto alla Giunta Comunale per la sua approvazione in quanto, per il Piano in questione, si è verificata la perdita di efficacia per la mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica, con il Comune, nella validità dei cinque anni dall'approvazione del R.U. (avvenuta il 12.12.2006 con DCC. n.71);

- con deliberazione C.C. n. 72 del 26 luglio 2011, sono stati dettati gli indirizzi per l'elaborazione del nuovo RU, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte finalizzate all'attuazione, nel prossimo quinquennio, degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal piano strutturale;

- con deliberazione C.C. n. 47 del 12.06.2012 è stato approvato l'"Atto di indirizzo per la gestione dei procedimenti urbanistici relativi agli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo, nel periodo intercorrente tra decadenza del primo Regolamento Urbanistico (RU) ed approvazione del secondo RU", per dare continuità all'azione amministrativa in attesa della definizione e successiva approvazione del secondo RU;

- in data 23/07/2012 prot. llo 33600, è stata chiesta la "Riconferma e riapprovazione del Piano Attuativo- Scheda 48 - via dei Frilli - Utoe Zambra dell'Appendice 1 del R.U. e contestuale variante al R.U. registrata alla b.n. 9009/2012;

-la Commissione Edilizia nella seduta del 08/01/2013, ha esaminato la "Riconferma e riapprovazione del Piano Attuativo- Scheda 48 - via dei Frilli - Utoe Zambra dell'Appendice 1 del R.U., esprimendo parere favorevole;

-con deliberazione C. C. n. delè stato adottato la "Riconferma e riapprovazione del Piano Attuativo- Scheda 48 - via dei Frilli - Utoe Zambra dell'Appendice 1 del R.U. e contestuale variante al R.U di cui trattasi;

-con deliberazione C.C. n. ... del ... è stato approvato lo schema della presente convenzione;

-con deliberazione G.C. n. ... del ... è stato approvato il progetto definitivo (busta n. ... del ...) 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., complessivamente identificate nella presente convenzione quale "OPERA A";

i Soggetti firmatari dichiarato danno atto 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 attuativo denominato scheda 48 -"Paoli Stella" - Via dei Frilli- Utoe Zambra – Appendice 1 delle Norme Generali del Regolamento Urbanistico, relativo all'area delimitata negli elaborati di cui al successivo Art. 3.

2. La Convenzione ha inoltre per oggetto:

-la realizzazione delle opere pubbliche interne al Piano attuativo e quelle esterne con esso correlate e la realizzazione delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, anche se ricadenti al di fuori dell'ambito del Piano attuativo, il tutto come meglio specificato al successivo Art. 7 e Art.99 per la realizzazione delle opere relative alla messa in sicurezza per il rischio idraulica per il tempo di ritorno duecentennale

2. ART. 3– OPERA "A": OBBLIGHI DEI SOGGETTI FIRMATARI

2. 1. I Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo: a) a dare esecuzione al Piano attuativo nel rispetto dei tempi e delle modalità di cui alla presente Convenzione ed in conformità ai singoli permessi di costruire che saranno rilasciati per ciascuna Unità Minima di Intervento (U.M.I.) di cui al successivo Art. 7, comma 1, nel pieno rispetto, comunque, di quanto previsto dal medesimo Piano approvato con delibera del Consiglio Comunale n° ... del ... , esecutiva ai sensi di legge, e composto dai seguenti elaborati:

- Elaborato 0 - Schema di Convenzione
- Elaborato A - Relazione tecnica illustrativa generale
- Elaborato B - Relazione tecnica – opere di urbanizzazione
- Elaborato C - Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato D - Elaborato fotografico
- Elaborato E - Relazione catastale e Piano Particellare
- Elaborato F - Stima lavori delle opere di urbanizzazione
- Elaborato G - Relazione geologica di fattibilità-valutazione rischio idraulico
- Elaborato H - Relazione per la determinazione della fascia di rispetto dagli elettrodotti
- Elaborato I - Clima acustico
- Elaborato L - Valutazione integrata
- Tav. 1 - planimetria della zona; rilievo dello stato attuale; estratti di r.u. e piano della mobilità, caratteristiche funzionali degli spazi;
- Tav. 1/a - planimetria dei vincoli; rilievo reti tecnologiche;
- Tav. 2 - rilievo strumentale superficie territoriale; profili sovrapposto di progetto;
- Tav. 3 – individuazione delle superfici e allineamenti; individuazione del comparto e delle U.M.I.;
- Tav. 3/a - dimostrazione analitica dei calcoli
- Tav. 4 - profili e allineamenti
- Tav. 5 - planimetria generale e particolari costruttivi pista ciclabile.
- Tav. 6 - planimetria generale vasca di laminazione – sezioni e particolari costruttivi
- Allegato 7 - studio per la messa in sicurezza idraulica degli ambiti del canale di cinta orientale relativi al Polo Scientifico e Tecnologico di Sesto Fiorentino, PL1 F.31, PL13 F.25, PI1 F.32 – Via dei Frilli (protocollo di intesa del 17.05.2004)
- Allegato 8 - Valutazione del rischio idraulico per l'area artigianale Paoli-Stella-Civai posta a sud del canale di Cinta Orientale interessata da un piano di lottizzazione di iniziativa privata (protocollo di intesa del 17.05.2004).

Di detti elaborati si allegano, in copia conforme, al presente atto:

- Elaborato A - Relazione tecnica illustrativa generale
- Elaborato B - Relazione tecnica – opere di urbanizzazione
- Elaborato C - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 3 – individuazione delle superfici e allineamenti; individuazione del comparto e delle U.M.I.;

- Tav. 4 - profili e allineamenti
- Tav. 5 - planimetria generale e particolari costruttivi pista ciclabile.
- Tav. 6 - planimetria generale vasca di laminazione – sezioni e particolari costruttivi;

b) ad assumere, in via diretta, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sottosoglia comunitaria costituenti l' "OPERA A", così come individuate al successivo Art. 7, comma 2, a scomputo parziale/totale 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..

c) ad assumere a proprio carico gli onorari per l'esecuzione dei collaudi, i cui incarichi saranno affidati dall'Amministrazione Comunale;

d) a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, come descritte al successivo Art. 7, comma 2, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;

e) ad effettuare a propria cura e spese tutti i frazionamenti catastali necessari;

f) a provvedere, altresì, a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi (ivi compresi i lotti edificabili), ad eseguire i Piani di Investigazione Ambientale, ove richiesto, 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 gli stessi Soggetti proponenti firmatari si assumono tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto previsto nella dichiarazione stessa;

g) a svolgere a propria cura e spese il programma di monitoraggio di cui al successivo Art. 20;

h) a garantire all'Amministrazione Comunale la conformità delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria di cui all' "OPERA A" realizzate in conformità alla progettazione definitiva/esecutiva approvata e validata dal Comune;

ART. 4 - OPERA "A": LE MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELL'ESECUZIONE

1. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia comunitaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, è effettuata direttamente dal proponente come previsto dall'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. i.

ART. 5 – OPERA "A":CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo Art. 9, i Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a presentare all'Amministrazione Comunale il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria sottosoglia ("OPERA A") dagli stessi redatto al fine di conseguire l'approvazione.

2. L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia ("OPERA A") è condizione preliminare e necessaria ai fini della realizzazione delle opere.

3. Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui all' "opera A" potrà avvenire dopo la stipula della presente convenzione, la prestazione di idonee garanzie ed il pagamento del contributo concessorio dovuto.

4. 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 e/o secondaria ("OPERA A").

ART. 6 - SOPRALLUOGHI DEL COMUNE

1. Il Comune si impegna a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta dei Soggetti firmatari, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle opere.

ART. 7 - CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il Piano prevede la realizzazione di complessivi mq 9.000 di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) per attività produttive in senso stretto, nei lotti a) e b) dell'U.M.I. 2 così come individuata negli elaborati del Piano e nelle relative N.T.A.

2. Il Piano prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia comunitaria ("**OPERA A**"), interne all' UMI 1, ed esterne al perimetro del Piano Attuativo, come dettagliatamente descritte negli elaborati tecnici del progetto definitivo (busta n. del ...) approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..., al quale integralmente ci si riporta, e consistenti in:

2.1. OPERE INTERNE AL P. A.:

- lotto a - il verde di rispetto ,
- lotto b - il verde pubblico e/o vasca di laminazione,
- lotto c - la pista ciclo-pedonale inserita nel verde pubblico ,
- lotto d - la viabilità pubblica al servizio della vasca di laminazione e pista ciclo-pedonale di collegamento con la via dei Frilli .

2.2. OPERE ESTERNE AL P. A.

a) I Soggetti firmatari si obbligano per se ed aventi causa a: a) 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 Publiacqua (rete idrica, rete fognante), Enel, Estraretigas, Telecom ecc....

b) Sarà altresì a carico dei Soggetti firmatari la realizzazione della rete di sottosuolo pubblica per la sistemazione degli impianti tecnologici, comprensiva dei raccordi necessari per connettersi alla rete principale, al di sotto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, di cui andranno a fare parte e che, unitamente alle aree, saranno cedute al Comune.

ART. 8 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' "OPERA A" AI FINI DELLO SCOMPUTO

1. L'importo delle opere di urbanizzazione costituenti l' "OPERA A", come quantificato nel computo metrico estimativo, allegato al relativo progetto definitivo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del..., ammonta ad euro ... (...) , 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. 120 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., si tiene conto del valore delle opere risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo/esecutivo approvato con delibera Giunta Comunale n.... del ..

3. I Soggetti firmatari 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 sopra determinato pari ad euro ... (...), non avranno diritto ad alcun risarcimento e/o restituzione e/o indennizzo.

ART. 9 - OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

I Soggetti firmatari, in ordine al rischio idraulico si obbligano a rispettare le prescrizioni dettate dal Consorzio di Bonifica Area Fiorentina con parere del 24.02.2009; e di ottemperare agli obblighi derivanti dalla sottoscrizione del "Verbale di riunione tecnica del 19/02/2009" tra il Consorzio di Bonifica dell'Area Fiorentina, l'Università degli Studi di Firenze e i tecnici incaricati della progettazione del piano attuativo, che si allega alla presente sotto la lettera "... "

In particolare si obbligano a realizzare una:

- a) vasca di laminazione di mc 14000, come graficizzata nella tav.6, da realizzare al limite occidentale del lotto fino al limite del sedime aeroportuale;
- b) fascia di 10 mt tra il ciglio del canale di cinta orientale e quello della vasca di laminazione con pendenza naturale della sponda, lato nord della vasca, escludendo l'impiego di terre armate;
- c) fascia di rispetto di marezzana di 4 mt tra il ciglio di sponda destra (lato ovest della vasca di laminazione) del futuro canale di adduzione alla cassa e il tratto della pista ciclo-pedonale;
- d) fascia di rispetto di 8 mt. dal metanodotto SNAM, posizionato parallelamente alla rete di recinzione aeroportuale.
- e) quota di coronamento dei tre lati della cassa (escludendo il lato nord sul canale di cinta orientale) di 44,00 m.s.l.m. sgombra da ostacoli e della larghezza non inferiore a 4 m.

I Soggetti firmatari si obbligano altresì a non prevedere alcuna opera nella fascia di rispetto assoluto di 10 mt del Canale di Cinta Orientale, precisando che eventuali piantumazioni di alberature dovranno mantenere una distanza non inferiore a mt 6 dal ciglio di sponda del canale.

Sarà a carico dei Soggetti firmatari l'onere della progettazione esecutiva per il corretto funzionamento dell'opera idraulica.

La vasca di laminazione di cui alla sopracitata lettera a), che nell'immediato assolve alla funzione di compenso dei volumi sottratti alla libera espansione delle piene del Canale di Cinta Orientale per la realizzazione del piano, in futuro diverrà canale scolmatore della prevista cassa di espansione delle piene del Canale di Cinta Orientale secondo lo Studio di messa in sicurezza idraulica degli ambiti del Canale di Cinta Orientale relativi al Polo scientifico e Tecnologico di Sesto Fiorentino, PL1. F.31, PL13 F25 – via Pasolini, PL1 F32 via dei Frilli, redatto dall'Ing. Federico Domenichini su incarico dell'Università degli studi di Firenze, come da protocollo d'intesa del 17/05/04.

Resta inteso che i soggetti firmatari dovranno stipulare separata convenzione, entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione, con l'Università degli Studi di Firenze, che dovrà regolare i rapporti tecnici amministrativi connessi alla realizzazione delle opere idrauliche, di cui al sopracitato "Verbale di riunione tecnica del 19.02.2009", al fine di collegare la cassa di espansione al canale scolmatore ricompreso nel perimetro del piano in questione di cui agli allegati 7 e 8, che si allegano alla presente convenzione sotto la lettera " ", facenti parte dello "Studio di messa in sicurezza idraulica degli ambiti del Canale di Cinta Orientale relativi al Polo scientifico e Tecnologico di Sesto Fiorentino, PL1. F.31, PL13 F25 – via Pasolini, PL1 F32 via dei Frilli".

ART. 10 – 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 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/i precedente/i Art. 8.

3. L'esecuzione degli interventi di interesse privato all'interno del perimetro del Piano Attuativo deve avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico già elencate al precedente Art. 7, comma 2 e comma 3.

5. I Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare le opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7, comma 2 e comma 3 entro il termine inderogabile di un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire e ad ultimarle nel termine di tre anni decorrente dall'inizio dei lavori.

6 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.

7. L'agibilità/abitabilità degli edifici previsti dal Piano Attuativo potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione sia interne che esterne al Piano Attuativo, di cui al precedente art. 7, comma 2 ("OPERA A").

Per il verificarsi delle condizioni di agibilità/abitabilità degli edifici è comunque necessario che sia intervenuto il completamento di tutti gli interventi di messa in sicurezza idraulica.

8. Non saranno di pregiudizio al conseguimento dell'agibilità/abitabilità eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Piano, insistenti su aree non di proprietà dei Soggetti firmatari, qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione dello stesso le aree occorrenti in tempo utile e purché non strettamente necessarie a garantire l'abitabilità.

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

10. I Soggetti firmatari si impegnano a mantenere le opere eseguite in perfetto stato di manutenzione fino alla data di trasferimento delle stesse all'Amministrazione.

11. 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. 11 - INOSSERVANZA DEL TERMINE DI INIZIO LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7, comma 2 e comma 3 non vengano iniziati nel termine di cui all'Art. 9, comma 5, per ragioni diverse da provate cause di forza maggiore, l'Amministrazione Comunale 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 che i Soggetti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo dovranno richiedere entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla scadenza del termine di inizio lavori.

3. Se entro 45 (quarantacinque) giorni dalla inutile decorrenza del termine di inizio lavori, i Soggetti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, non presentano una nuova domanda di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7, comma 2 e/o comma 3, l'Amministrazione Comunale 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. 9, comma 5 obbliga, in ogni caso, i Soggetti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere all'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, una somma pari al 5% del valore dell' "OPERA A" quale risulta dal computo metrico estimativo, allegato al/ai progetto/i definitivo/i della/e opera/e stessa/e, approvato/i con la/e già richiamata/e delibera/e di Giunta Comunale n... del..... e n. ... del ..., 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. 12 - INOSSERVANZA DEL TERMINE DI FINE LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora i lavori non vengano ultimati nel termine di cui all'Art. 9, commi 5 e 6, l'Amministrazione Comunale 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, i Soggetti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, 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, commi 5 e 6 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 firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, 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 ai Soggetti proponenti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, 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 firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, 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. 7, comma 2 e/o comma 3. Effettuata la consegna, l'Amministrazione si sostituirà ai Soggetti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, 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.

5. Fermo restando quanto stabilito ai precedenti commi, in caso di inottemperanza alla diffida di cui al precedente comma 3, i Soggetti firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno altresì corrispondere all'Amministrazione Comunale, a titolo di penale, una somma pari al valore dell' "OPERA A" ancora da realizzare, quale risulta dal/i computo/i metrico/i estimativo/i allegato/i al/ai progetto/i definitivo/i della/e opera/e stessa/e, approvato/i con la/e già richiamata/e delibera/e di Giunta Comunale n... del..... e n. ... del ..., 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 firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, 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. 13 – 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 firmatari si impegnano a curare la manutenzione del verde pubblico realizzato per la durata minima di tre anni e comunque fino all'esecuzione del relativo collaudo, a partire dalla data di ultimazione delle opere a verde (risultante da apposito verbale).
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 dei Soggetti firmatari, 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 ai Soggetti firmatari.
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. 14 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI PRIVATI

1. Le opere di interesse privato di cui al precedente Art. 7, comma 1 dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico e del Piano attuativo, dei permessi di costruire, nonché delle eventuali prescrizioni in essi contenute.
2. Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dal Piano Attuativo nelle U.M.I. di cui all'Art.7 saranno ultimati entro 3 (tre) anni dal rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, salvo eventuali proroghe. Gli interventi oggetto della presente convenzione, dovranno essere comunque realizzati e completati entro il termine di 10 anni decorrenti dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

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/i precedente/i Art. 8, 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. 120 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i.
2. Ai fini del suddetto scomputo, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione spettanti al Comune ai sensi dell'art. 120 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 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 attuativo.
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 del/i permesso/i di costruire relativo/i 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 del/i permesso/i di costruire relativo/i alle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta.
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. All'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi alle trasformazioni del compendio, i Soggetti firmatari e aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno altresì corrispondere, ove dovuto, il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 121 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., calcolato secondo la disciplina vigente alla data del rilascio dei permessi di costruire relativi alle singole trasformazioni del compendio.

ART. 16- CANTIERIZZAZIONE

1. I Soggetti firmatari dovranno 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. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione 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 comunque 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, regolare 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 IN CORSO D'OPERA

1. Le varianti in corso d'opera agli interventi di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Piano Attuativo, sono di competenza degli organismi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale. Negli altri casi, ferma restando la necessità di dotarsi del relativo titolo abilitativo edilizio, l'autorizzazione alla variante verrà data con provvedimento deliberativo del competente organo comunale.

2. Le eventuali varianti in corso d'opera alle 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 dell'Amministrazione Comunale e costituiranno automatico aggiornamento della convenzione.

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 firmatari (da determinarsi in analogia a quanto previsto per l'U.O.A. Lavori Pubblici), che verrà direttamente corrisposto dai Soggetti firmatari al professionista - sia in acconto che a saldo - entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione da parte del Comune delle necessarie notule.

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 elettro-meccaniche.

3. I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

4. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei sei (sei) mesi successivi all'ultimazione dei lavori. I collaudi delle opere elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro 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.

5. Entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, le opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7, comma 2 e comma 3 con le relative aree sopra identificate saranno formalmente trasferite all'Amministrazione Comunale e da questa prese definitivamente in carico, a mezzo di atto di cessione gratuita che i Soggetti 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.

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

7. Entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del certificato di collaudo i Soggetti 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. Con il definitivo passaggio di proprietà, viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse.

ART. 19 - ESITO NEGATIVO DEL COLLAUDO

1. Nel caso in cui in esito al collaudo di cui all'Art. 17, 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 firmatari ed aventi causa a qualsiasi titolo, devono procedere, entro e non oltre i sessanta giorni successivi alla ricezione di apposita richiesta scritta dell'Amministrazione, alla consegna, delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione di cui all'Art. 7, comma 2 e/o comma 3. 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.

3. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, in caso di inottemperanza alla diffida di cui al precedente comma 2, i Soggetti 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 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.

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

1. I Soggetti firmatari, quale garanzia finanziaria per l'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione in merito alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, hanno costituito/constituiscono prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui all'art.... con la ... [Banca/Assicurazione] fideiussione bancaria/polizza fideiussoria n. ... del ..., 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 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. La predetta fideiussione bancaria /polizza fideiussoria n. ... del ..., vincolata in favore del Comune di Sesto Fiorentino fino all'approvazione del certificato di positivo esito del collaudo di cui all'Art. 17, è di importo complessivo pari a €, corrispondente al/ai computo/i metrico/i estimativi, ad essa allegato/i sotto la/e lettera/e "... "..." , maggiorato del 20% a titolo cautelativo.

2. La fideiussione/polizza fideiussoria di cui al precedente comma, su richiesta dei Soggetti 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 residuo delle opere ancora da realizzare.

3 La fideiussione/polizza fideiussoria suddetta, sarà svincolata dal Comune, su richiesta dei Soggetti firmatari, entro 60 giorni dalla data del definitivo passaggio di proprietà di cui al precedente articolo 17, comma 7.

ART. 21 – MONITORAGGIO

1. I Soggetti firmatari dovranno produrre, prima della comunicazione di inizio dei lavori, un programma di monitoraggio in relazione alle seguenti tematiche:

.....

2. I Soggetti firmatari si impegnano ad eseguire a propria cura e spese il programma di monitoraggio di cui al precedente comma 1, tale programma dovrà essere svolto, sia nella fase di realizzazione dell'intervento, che al termine dei lavori di trasformazione previsti dal Piano Attuativo ed in particolare dovrà tenere sotto controllo gli effetti del Piano medesimo per un periodo di almeno 24 mesi successivi alla fine dei lavori relativi all'ultimo intervento previsto.

3. A garanzia della piena ed esatta esecuzione del programma di monitoraggio di cui ai precedenti commi 1 e 2, al quale si riconosce fin d'ora un importo stimato pari ad €, i Soggetti firmatari si obbligano a costituire idonea fideiussione bancaria/polizza fideiussoria per l'importo di €.....con la ... [Banca/Assicurazione] , da presentare prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui all'art.7;

ART. 22 – ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. Gli obblighi assunti con il presente atto sono vincolanti per i Soggetti firmatari e sono integralmente assunti anche da qualsiasi altro eventuale loro avente causa.

2. I Soggetti firmatari si impegnano altresì ad inserire negli eventuali atti di trasferimento a terzi di aree 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. I Soggetti firmatari 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. 23 - 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. 24 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE E RINUNZIA ALLA IPOTECA LEGALE

Le parti autorizzano la trascrizione della presente convenzione, a cura dei Soggetti firmatari, 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 – 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 firmatari, che se le assumono.

ART. 26 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione avrà validità fino al [*dieci anni decorrenti dalla data di approvazione del Piano Attuativo*], fermi restando gli impegni con la stessa assunti dai Soggetti firmatari in ordine ai tempi di ultimazione degli interventi.