

Repertorio n.

Fascicolo n.

**SCHEDA N. 44 DELL'APPENDICE 1 DEL RUC VIGENTE - VIA BATTILANA
CONVENZIONE INTEGRATIVA ALL'ATTO STIPULATO IN DATA 10/10/2011**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno _____ del mese di _____
in Sesto Fiorentino, Via Dante Alighieri n. 8, presso l'Ufficio Assetto del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino, avanti a me **Dottor** _____, Notaio iscritto al Collegio Notarile di _____, sono presenti:

- Il "COMUNE DI SESTO FIORENTINO" (Codice Fiscale: 00420010480) nella persona dell'Arch. Lorenzo Venturini, nato a La Spezia il 15 febbraio 1967 e domiciliato per la carica presso la sede del Comune posta in Piazza Vittorio Veneto n.1, che qui interviene non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile U.O.A. Assetto del Territorio del predetto Comune, ed autorizzato alla firma del presente atto in forza dello Statuto Comunale e del Decreto Sindacale n. 3 del 24 Aprile 2012 e della delega del Direttore Generale in data _____;

(di seguito anche solo "Amministrazione Comunale", "Amministrazione" o "Comune")

- da una parte -

- della società DA.LI.SA. S.R.L. con sede in Firenze (FI), Via L. Da Vinci n. 12, nella persona del _____ nato a _____ il _____, domiciliato a Firenze e per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico, legale rappresentante, con poteri di firma del presente atto _____ a tale atto autorizzato in virtù di _____,

(di seguito anche solo "Soggetti proponenti firmatari" o "Soggetti firmatari del Progetto Unitario")

- dall'altra parte -

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo

PREMESSO CHE

- la società DA.LI.SA. S.R.L., proprietaria dei terreni edificabili posti in Comune di Sesto Fiorentino, fra Via Battilana e Via Scardassieri, e costituenti l'Ambito di Trasformazione, di cui alla scheda n. 44 dell'Appendice 1 del Regolamento Urbanistico (RU) vigente, ha presentato al Comune di Sesto Fiorentino, ai sensi e per gli effetti dell'art. 67 comma 1 del RUC vigente, il Progetto Unitario registrato alla b.n. 6004/2008 (prot. n. 12965 del 19 marzo 2008), Progetto Unitario approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 85 del 30/03/2010 e che, in conformità a quanto stabilito con DGC n. 111/2009, esplica, per quanto concerne le opere pubbliche di urbanizzazione ivi previste, gli effetti della Progettazione Preliminare di cui all'art. 93, comma 3 del D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., in quanto la scheda n. 44, relativa all'Ambito di Trasformazione in oggetto, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento edilizio;
- in data 19 marzo 2008 (b. n. 31/08), prot. n. 12966, i Soggetti firmatari hanno presentato domanda di Permesso di Costruire contenente il progetto delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera i) dell'art. 37 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., al quale, vista la D.G.C. n. 111/2009, è stata riconosciuta valenza di Progettazione Definitiva ai sensi dell'art. 93, comma 4 del D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.
- in data 8 marzo 2011 con delibera n. 37 la Giunta Comunale ha approvato il progetto definitivo di cui alla suddetta b.n. 31/2008 (prot. n. 12966 del 19 marzo 2008), dando atto che il valore delle opere di urbanizzazione primaria del compendio immobiliare costituente l'Ambito di Trasformazione di cui alla scheda n. 44 è inferiore all'importo della soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 28 del D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.;
- in data 10/10/2011 è stata stipulata dal Notaio Federico Silvani la Convenzione, Atto Rep. 2897 fasc. 2211, registrata a Firenze2 il 17/10/2011 al n. 8385-1T e trascritta all'Ufficio Provinciale di Firenze in data 19/10/2011 n. gen. 35110 e n. part. 23372, avente ad oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative al compendio immobiliare costituente l'Ambito di Trasformazione disciplinato dalla scheda n. 44 dell'Appendice 1 del RUC vigente, e la realizzazione delle opere necessarie ad allacciare la zona ai

- pubblici servizi, il tutto come meglio specificato all'Art. 7 della stessa convenzione.
- nella suddetta convenzione, che in questo atto viene richiamata integralmente, ed in particolare all'art. 3, i Soggetti firmatari si sono obbligati per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, in qualità di stazione appaltante ex art. 3, comma 33 e art. 32, comma 1, lettera g) del D.lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i.:
 - a) ad assumere, in via diretta, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, così come individuate al successivo Art. 7, comma 1, a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, secondo le procedure previste dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. ed in particolare a selezionare, a propria cura e spese, 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 aprile 2006 e s.m.i. (PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PUBBLICAZIONE DI BANDO DI GARA);
 - b) a selezionare l'aggiudicatario secondo il criterio del prezzo più basso ex art. 82 del D.lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i., procedendo in seduta pubblica all'apertura dei plichi, al controllo della loro integrità e all'esame della documentazione prodotta;
 - c) a stipulare con l'aggiudicatario individuato con le modalità di cui ai precedenti punti a.1) e a.2) un contratto di appalto avente ad oggetto la sola esecuzione dei lavori, provvedendo, pertanto, alla progettazione esecutiva dei suddetti lavori;
 - d) a redigere il progetto esecutivo in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 93 del D.lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i. e alla normativa vigente;
 - e) a procedere alla scelta dell'operatore economico cui affidare i lavori sulla base del progetto esecutivo validato dal Comune;
 - f) a non prendere parte, quand'anche in possesso dei requisiti normativi richiesti, alla procedura ad evidenza pubblica di cui al punto a);
 - g) 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 aprile 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 risultino tutte le fasi della gara di appalto;
 - h) ad assumere a proprio carico gli onorari per l'esecuzione dei collaudi il cui incarico dovrà essere affidato in conformità a quanto disposto dal D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.;
 - nella suddetta convenzione i Soggetti firmatari si sono obbligati, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche a:
 - a) cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, come descritte al successivo Art. 7, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
 - b) effettuare, a propria cura e spese, tutti i frazionamenti catastali necessari;
 - c) eseguire, altresì, a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi i Piani di Investigazione Ambientale, ove richiesto, e le eventuali operazioni di bonifica ambientale, di messa in sicurezza idraulica, le indagini per la individuazione di ordigni bellici e le eventuali conseguenti operazioni di disattivazione, nonché le eventuali indagini e bonifiche relative al vincolo archeologico di cui alla "Dichiarazione di importante interesse archeologico" del 27 maggio 1988 in dipendenza della quale gli stessi Soggetti firmatari si assumono tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto previsto nella dichiarazione stessa;
 - d) garantire all'Amministrazione Comunale la conformità delle opere di urbanizzazione primaria realizzate alla progettazione definitiva ed alla progettazione esecutiva previa validazione ai sensi della normativa vigente;
 - il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, ha riformato le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria "sotto soglia" realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, stabilendo che le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 28 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, possono essere eseguite direttamente dal soggetto privato, non dovendo più sottostare alle procedure degli appalti pubblici, e potendo pertanto addivenire all'affidamento diretto;
 - i Soggetti firmatari in data 06/12/2012, prot. n. 55419, stante la nuova formulazione dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e l'inserimento dell'art. 2-bis, approvato con il D.L. 06/12/2011 n. 201, trasformato, con modificazioni, con la L. 214/2011, considerato che:
 1. non avevano ancora provveduto all'aggiudicazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con le procedure stabilite nella convenzione stipulata,

2. le opere di urbanizzazione da realizzare sono qualificabili come "opere di urbanizzazione primaria",
 3. l'importo delle opere, pari ad €. 71.696,09, risulta inferiore alla soglia comunitaria,
- hanno presentato formale istanza per poter eseguire le opere senza applicare la procedura pubblica di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., chiedendo quindi di sottoscrivere una nuova convenzione, a rettifica o in sostituzione di quella stipulata in data 10/10/2011;
- la Giunta Comunale con la Decisione n. ____ del _____, ha riconosciuto la possibilità di stipulare atti integrativi alle convenzioni già stipulate e relative alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, sottosoglia, stante le nuove procedure previste dall'art. 16 c. 2-bis del D.P.R. 380/201, su richiesta dei soggetti interessati, e per tutti quegli interventi che non hanno ancora espletato le procedure di gara ed iniziato i relativi lavori, dando mandato al Responsabile U.O.A. Assetto del Territorio di predisporre, approvare e stipulare gli atti integrativi per le singole convenzioni stipulate, considerando che trattasi di adeguamento di legge e di modifiche a favore dei cittadini, soggetti attuatori;
 - con Determinazione n. ____ del _____, emessa dal Responsabile U.O.A. Assetto del Territorio, è stata approvata la bozza dell'atto integrativo alla convenzione stipulata che, in attuazione della norma di legge sopravvenuta in favore del cittadino, integra e modifica i soli articoli:
 - **Art. 3** ("Opera A": Obblighi dei soggetti firmatari),
 - **Art. 4** ("Opera A": Le modalità di affidamento dell'esecuzione),
 - **Art. 5** ("Opera A": Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi),
 - **Art. 8** (Determinazione della "Opera A" ai fini dello scomputo),
 - **Art. 16** (Collaudo, cessione e consegna delle opere di urbanizzazione);

Tutto ciò premesso, i costituiti componenti ad integrazione di quanto stabilito con l'Atto Notaio Silvani del 10 Ottobre 2011 Rep. 2897, Fasc. 2211, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Atto integrativo alla Convenzione Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211.
2. Le parti dichiarano di conoscere quanto richiamato in premessa.

ART. 2 - OGGETTO DELL'ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE STIPULATA

1. Il presente Atto integrativo alla convenzione stipulata dal Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211, ha ad oggetto le sole modifiche alle modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al compendio immobiliare identificato in premessa e costituente l'Ambito di Trasformazione disciplinato dalla scheda n. 44 dell'Appendice 1 del RUC vigente, in quanto, in base all'art. 16 c. 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la loro esecuzione è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..
2. Le parti della Convenzione stipulata, che non vengono modificate e/o integrate con il presente atto, si intendono confermate in toto.

ART. 3 - OBBLIGHI DEI SOGGETTI FIRMATARI

1. Il presente articolo sostituisce in toto l'**art. 3** della Convenzione Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211.
2. I Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo:
 - a) ad assumere, in via diretta, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia, così come individuate all'art. 7 della Convenzione Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
 - b) ad assumere a proprio carico gli onorari per l'esecuzione dei collaudi i cui incarichi saranno affidati dall'Amministrazione Comunale;
 - c) a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, come descritte all'art. 7 della Convenzione Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
 - d) ad effettuare a propria cura e spese tutti i frazionamenti catastali necessari;
 - e) ad eseguire, altresì, a propria cura e spese, su tutti i terreni oggetto degli interventi i Piani di Investigazione Ambientale, ove richiesto, e le eventuali operazioni di bonifica ambientale, le 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;

- f) a garantire all'Amministrazione Comunale la conformità delle opere di urbanizzazione primaria realizzate in conformità alla progettazione definitiva approvata dal Comune.

ART. 4 - MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELL'ESECUZIONE

1. Il presente articolo sostituisce in toto l'**art. 4** della Convenzione Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211.
2. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, sotto soglia comunitaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, è effettuata direttamente dal proponente così come previsto dall'art.16 comma 2 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.

ART. 5 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Il presente articolo sostituisce in toto l'**art. 5** della Convenzione Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211.
2. Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire solo dopo la stipula della presente convenzione integrativa, la prestazione di idonee garanzie ed il pagamento del conguaglio del contributo concessorio dovuto.
3. 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 sotto soglia.

ART. 6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA "OPERA A" AI FINI DELLO SCOMPUTO

1. Il presente articolo sostituisce in toto l'**art. 8** della Convenzione Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211.
2. L'importo delle opere di urbanizzazione costituenti la "OPERA A", come quantificato nel computo metrico estimativo, allegato al relativo progetto definitivo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 8 marzo 2011 ammonta ad € 71.696,09 (settantunmilaseicentonovantasei virgola zeronove), oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di legge.
3. 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., verrà scomputato l'importo risultante dal computo metrico estimativo, allegato al progetto definitivo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 8 marzo 2011, riportato al comma 2 che precede.
4. 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 € 71.696,09 (settantunmilaseicentonovantasei virgola zeronove), non avranno diritto ad alcun risarcimento e/o restituzione e/o indennizzo.

ART. 7 - COLLAUDO, CESSIONE E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il presente articolo sostituisce in toto l'**art. 16** della Convenzione Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211.
2. 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. Settore 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.
3. I compiti del collaudatore nominato dal Comune consistono in:
 - a. verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori;
 - b. verifiche in corso d'opera e collaudo delle apparecchiature elettriche ed elettro-meccaniche.
4. I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.
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.
6. Entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 7

della Convenzione Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211, 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.

7. 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.
8. 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. 8 – CONFERMA DEGLI ARTICOLI DELLA CONVENZIONE STIPULATA

1. I Soggetti Firmatari si impegnano e si obbligano al rispetto di tutti gli articoli della Convenzione, Notaio Silvani del 10/10/2011 Rep. 2897, Fasc. 2211, che non vengono modificati e/o integrati con il presente atto e che di seguito si riportano:

ART. 1 – PREMESSE

ART. 2 - OGGETTO DELL'ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE STIPULATA

ART. 6 – SOPRALLUOGHI DEL COMUNE

ART. 7 - DETTAGLIO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

ART. 9 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 10 - INOSSERVANZA DEL TERMINE DI INIZIO LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 11 - INOSSERVANZA DEL TERMINE DI FINE LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 12 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE OPERE A VERDE

ART. 13 - CONGUAGLIO DEL CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

ART. 14 - CANTIERIZZAZIONE

ART. 15 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

ART. 16-Bis- AREE DA CEDERE ANTERIORMENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

ART. 17 - ESITO NEGATIVO DEL COLLAUDO

ART. 18 - GARANZIA DI ESATTA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 19 - ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

ART. 20 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA PER ARBITRATO RITUALE

ART. 21 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE E RINUNZIA ALL' IPOTECA LEGALE

ART. 22 - DURATA DELLA CONVENZIONE

ART. 23 - SPESE DI STIPULAZIONE, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

ART. 9 –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.