

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA N. 36 DELL'APPENDICE 1 DEL RUC VIGENTE

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 Componenti, che rivestono i requisiti di Legge, espressamente e concordemente rinunciato con il mio consenso:

- 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, del Decreto Sindacale n. 3 del 24 Aprile 2012 e della delega del Direttore Generale del _____,
(di seguito anche solo "Amministrazione Comunale", "Amministrazione" o "Comune")
- da una parte - ;
- La Sig.ra DANZI Rosina, CF _____, nata a _____ il _____ e residente a _____ in _____, comproprietaria
- La Sig.ra CAPETTA Francesca, CF _____, nata a _____ il _____ e residente a _____ in _____, comproprietaria
- La Sig.ra CAPETTA Luisa, CF _____, nata a _____ il _____ e residente a _____ in _____, comproprietaria
(di seguito anche solo "Soggetti proponenti firmatari" o "Soggetti firmatari del Progetto Unitario")
- dall'altra parte -

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

PREMESSO CHE

- i Soggetti proponenti firmatari sono proprietari del terreno posto in Sesto Fiorentino - Via Verga distinto al N.C.T. del Comune di Sesto Fiorentino nel foglio di mappa n. 43 dalle particelle 1921, 1922, 1924, oltre ad avere la disponibilità della particella n. 1923, per averne acquisito la potenzialità edificatoria, così come previsto dall'art. 67 del R.U.C. vigente;
- i terreni sopra identificati appartengono al compendio immobiliare costituente l'Ambito di Trasformazione di cui alla scheda n. 36 dell'Appendice 1 del Regolamento Urbanistico (RU) vigente, approvato con delibera C.C. n. 71 del 12.12.2006, confermato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013 di adozione del Secondo Regolamento Urbanistico;
- la suddetta scheda n. 36 prevede che le trasformazioni del compendio costituito dai beni immobili sopra identificati, debbano essere attuate mediante Progetto Unitario;
- i Soggetti firmatari hanno 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 busta n. 6008/2011 (prot. n. 52108 del 25/10/2011), avente ad oggetto le trasformazioni del Compendio immobiliare di cui alla suddetta scheda n. 36 dell'Appendice 1 del RUC vigente;
- con deliberazioni n. 118 del 10/07/2012 e n. 24 del 19.02.2013 la Giunta Comunale ha approvato il suddetto Progetto Unitario registrato alla busta 6008/2011 e successiva variante, comprensivo del progetto preliminare dell'opera pubblica, opera di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come successivamente meglio descritte, da eseguire ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- in data xx/xx/xxxx, i Soggetti firmatari hanno prodotto, ai sensi dell'art. 67, comma 2 del RUC, l'atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato (Repertorio n.....; Raccolta n.), con il quale si sono impegnati nei confronti del Comune, a rispettare nella progettazione e nella esecuzione, anche in variante, degli interventi di trasformazione relativi alla proprietà, gli obblighi, i vincoli e limitazioni cui la stessa soggiace in virtù delle disposizioni prescrittive contenute e rappresentate nel Progetto unitario summenzionato;
- la scheda n. 36, relativa all'Ambito di trasformazione in oggetto, prevede la realizzazione di opere di

urbanizzazione primaria consistenti in un'area a verde pubblico, la cui superficie, comprensiva dell'area già di proprietà dell'Amministrazione Comunale (F.43 part. 1923 per porzione), della quale i soggetti firmatari hanno acquistato la potenzialità edificatoria, è pari a mq 1.000.

Nel progetto sono previste inoltre le seguenti opere che, in parte, ricadono fuori dall'Ambito di Trasformazione e che di seguito si elencano:

1. sistemazione del punto di raccolta dei rifiuti, lungo la Via Verga, ricadente in parte nella viabilità esistente ed in parte nella part. 1921 F. 43,
2. realizzazione del raccordo tra la Via Berlinguer e la Via Verga, ricadente in parte nella part. 1689 F.43 (di proprietà del Comune e già utilizzata come viabilità), in parte nella part. 1921 F. 43 ed in parte nella viabilità esistente,
3. completamento dell'area a verde pubblico nella porzione residuale dell'area privata, individuata al F. 43 part. 1921, compresa tra il limite dell'Ambito di Trasformazione e la viabilità pubblica;

L'esatta superficie dell'area da cedere all'Amministrazione Comunale, scaturirà dal successivo frazionamento.

- i Soggetti firmatari hanno presentato al Comune di Sesto Fiorentino l'istanza di Permesso di costruire, registrata alla busta n. 57/2012 (prot. n. 35486 del 02/08/2012), avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Compendio immobiliare di cui alla suddetta scheda n. 36 dell'Appendice 1 del RUC vigente;
- con deliberazione G.C. n.... del.... è stato approvato il progetto definitivo (busta n. 57/2012) delle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia e lo schema della presente convenzione;
- i Soggetti firmatari dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE

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

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha per oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative al compendio immobiliare identificato in premessa e costituente l'Ambito di Trasformazione disciplinato dalla scheda n. 36 dell'Appendice 1 del RUC vigente e la realizzazione delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, il tutto come meglio specificato al successivo Art. 7.

ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE : OBBLIGHI DEI SOGGETTI FIRMATARI

1. 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 al successivo art. 7, 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 al successivo Art. 7, 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/esecutiva approvata dal Comune.

ART. 3 BIS – OPERE DI URBANIZZAZIONE SU AREA PUBBLICA

1. L'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei soggetti firmatari le aree di proprietà pubblica, individuate con il presente atto, ovvero porzione delle particelle 1689 e 1923 del foglio di mappa 43, oltre a porzione della viabilità esistente al fine di realizzare le opere di urbanizzazione previste e di assolvere a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

2. I soggetti firmatari si obbligano ad assumere ogni responsabilità, anche verso terzi, inerente l'utilizzazione e la custodia dell'area ed il cantiere ed a tenere in ogni caso indenne da qualsiasi responsabilità l'Amministrazione Comunale.

ART. 4 - MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELL'ESECUZIONE

1. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, sotto soglia comunitaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, è effettuata direttamente dal proponente come previsto dall'art.16 comma 2 bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

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

1. Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione potrà avvenire dopo la stipula della presente convenzione, la prestazione di idonee garanzie, il pagamento del conguaglio del contributo concessorio dovuto.

2. Il rilascio del permesso di costruire relativo alle singole trasformazioni del compendio immobiliare sopra identificato è subordinato al previo rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia.

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- DETTAGLIO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia oggetto della presente convenzione sono quelle dettagliatamente descritte negli elaborati tecnici del progetto definitivo/esecutivo (b.n. 57/2012) al quale integralmente ci si riporta, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.....del xx/xx/xxxx, esecutiva ai sensi di legge, depositata agli atti del Comune e allegata al presente atto per estratto e in copia conforme. Il suddetto progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) TAV. A1 – Documentazione generale (12/03/2013)
- 2) TAV. A2 – Documentazione fotografica (02/08/2012)
- 3) TAV. A3 – Piano quotato con capisaldo di riferimento (02/08/2012)
- 4) TAV. A4 – Stato attuale. Planimetria generale (02/08/2012)
- 5) TAV. A4a – Planimetria con individuazione particelle catastali oggetto di cessione (08/01/2013)
- 6) TAV. A5 – Stato di progetto. Planimetria generale (12/03/2013)
- 7) TAV. A5a – Stato sovrapposto. Planimetria generale (12/03/2013)
- 8) TAV. A6 – Stato di progetto. Planimetria con elementi di arredo urbano (12/03/2013)
- 9) TAV. A7 – Sezioni altimetriche. Stato attuale – Stato di progetto (12/03/2013)
- 10) TAV. A8 – Stato di progetto. Pianta e Sezioni 1-3 (12/03/2013)
- 11) TAV. A9 – Stato di progetto. Planimetria essenze arboree (12/03/2013)
- 12) TAV. A10 – Stato di progetto. Planimetria segnaletica stradale (12/03/2013)
- 13) TAV. A11 – Stato di progetto. Planimetria quotata (12/03/2013)
- 14) TAV. A12 – Stato di progetto. Sezioni stratigrafiche (12/03/2013)
- 15) TAV. A13 – Verifica dell'accessibilità degli spazi pubblici (12/03/2013)
- 16) TAV. EP – Elenco prezzi (23/04/2013)
- 17) TAV. AP – Analisi prezzi (23/04/2013)
- 18) TAV. CME – Computo metrico estimativo (23/04/2013)
- 19) TAV. QE – Quadro economico (23/04/2013)

- 20) TAV. E1 – Impianti elettrici. Stato di progetto. Relazione tecnica (08/01/2013)
- 21) TAV. E2 – Impianti elettrici. Stato di progetto. Planimetria con disposizione impianto di illuminazione (08/01/2013)
- 22) TAV. M1 – Impianti meccanici. Relazione tecnica (08/01/2013)
- 23) TAV. M2 – Impianti meccanici. Planimetria rete fognaria acque meteoriche (23/04/2013)
- 24) TAV. M3 – Impianti meccanici. Planimetria impianto di irrigazione (08/01/2013)

dei quali vengono allegati al presente atto quelli di seguito elencati:

- 1) TAV. A1 – Documentazione generale (12/03/2013)
- 2) TAV. A4a – Planimetria con individuazione particelle catastali oggetto di cessione (08/01/2013)
- 3) TAV. A5 – Stato di progetto. Planimetria generale (12/03/2013)
- 4) TAV. EP – Elenco prezzi (23/04/2013)
- 5) TAV. AP – Analisi prezzi (23/04/2013)
- 6) TAV. CME – Computo metrico estimativo (23/04/2013)

2. 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 DELLE OPERE AI FINI DELLO SCOMPUTO

1. L'importo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico estimativo, allegato al relativo progetto definitivo/esecutivo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del xx/xx/xxxx, ammonta ad euro 95.506,35 (euro novantacinquemilacinquecentosei/35), 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., verrà scomputato l'importo risultante dal computo metrico estimativo, allegato al progetto definitivo/esecutivo approvato con deliberazione di 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 95.506,35 (euro novantacinquemilacinquecentosei/35), non avranno diritto ad alcun risarcimento e/o restituzione e/o indennizzo.

ART. 9 – 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 precedente Art. 8.

3. 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 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.

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. L'abitabilità degli edifici previsti dal Progetto Unitario di cui alla busta n. 6008/2011 potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e sottoposte a collaudo le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 7.

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

7. 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 INIZIO LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7 non vengano iniziati nel termine di cui all'Art. 9, c.3, 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. 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 3 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 delle opere quale risulta dal computo metrico estimativo, allegato al progetto definitivo delle opere stesse, approvato con la già richiamata delibera di Giunta Comunale n... del xx/xx/xxxx 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. 11 - 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 3 e 4, 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 3 e 4 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. 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. 18, 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 delle opere ancora da realizzare, quale risulta dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo delle opere stesse, approvato con la già richiamata delibera di Giunta Comunale n... del xx/xx/xxxx, 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. 12 – 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 3 (tre) anni dalla data di ultimazione delle opere a verde (risultante da apposito verbale) e comunque fino all'esecuzione del relativo collaudo.
2. Il verde realizzato dovrà essere collaudato nel periodo "Ottobre-Febbraio", successivo alla data di ultimazione dei lavori inerenti tutte le zone a verde pubblico.
3. Il collaudo verrà eseguito da un Dottore agronomo, nominato dal Comune, con onere a carico 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. 13 - CONGUAGLIO DEL CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. L'importo delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta, individuato ai sensi del precedente Art.8, sarà scomputato, in conformità a quanto previsto con la deliberazione G.C. n. 41 del 5 marzo 2007 e successive modifiche ed integrazioni, dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione 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 di cui è prevista l'utilizzazione nel Progetto Unitario presentato in data 25/10/2011 con prot. n. 52108 (b.n. 6008/2011).
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 permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta. L'integrale versamento delle somme dovute a conguaglio sugli oneri di urbanizzazione è, quindi, condizione necessaria per il rilascio del permesso di costruire relativo 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. 14 - CANTIERIZZAZIONE

1. I Soggetti firmatari dovranno produrre, prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, 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. 15 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Il rilascio da parte del Comune di varianti al permesso/ di costruire relativo 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, costituiranno automatico aggiornamento della presente convenzione.

ART. 16 – 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. 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 note.
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 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.
5. Entro 3 (tre) mesi dall'approvazione del certificato di collaudo, le opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7 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. 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. 17 - ESITO NEGATIVO DEL COLLAUDO

1. Nel caso in cui in esito al collaudo di cui all'Art. 16, 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. 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. 18, pari all'importo di tutte le spese a ciò necessarie.

3. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi e dall'art. 12, 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 di cui all'art. 1669 c.c..

ART. 18 – 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. 7 con la ... [Banca/Assicurazione] fideiussione bancaria/polizza fideiussoria n. ... delxx/xx/xxxx, 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 xx/xx/xxxx, vincolata in favore del Comune di Sesto Fiorentino fino all'approvazione del certificato di positivo esito del collaudo di cui all'Art. 16, è di importo complessivo pari a €, corrispondente al computo metrico estimativo, ad essa allegato sotto la lettera "...", 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 16, comma 5.

ART. 19 – 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 di aree a seguito dell'attuazione del Progetto Unitario, 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. 20 - 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. 21 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE E RINUNZIA ALLA IPOTECA LEGALE

1. 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. 22 – 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 oneri anche notarili per la cessione gratuita delle aree e delle opere ai sensi degli artt. 16.

ART. 23 – DURATA DELLA CONVENZIONE

1. L'efficacia della presente convenzione si estingue allo scadere del termine di 5 (cinque) anni decorrente dalla data della stipula della medesima.