

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 111 DEL 3 giugno 2009  
e modificato con deliberazione della G.C. n°116 del 7 giugno 2011**

SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA N° ... DELL'APPENDICE 1 DEL RUC VIGENTE – .....

(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 Componenti, 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  
a ..... il ..... e domiciliato/a per la carica presso la sede del Comune posta in Piazza Vittorio  
Veneto n. 1, nella sua qualità di Dirigente del Settore Assetto del Territorio del predetto Comune e  
legale rappresentante autorizzato in forza dello Statuto comunale;

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

- da una parte -

**B)** ....., nato/a a ..... il ..... e residente in ..... Via/le/Piazza ..... n. ... (Codice Fiscale ..... ) (che  
interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di ..... della ....., con sede in .....  
alla Via/le/Piazza ..... n. ..., iscritta al Registro delle Imprese di ... con il numero ... e Codice  
Fiscale ..., capitale sociale di euro ..., interamente versato, .....);

**C)** .....<sup>1</sup>

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

- dall'altra parte -

Detti componenti, 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/le/Piazza ... 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. ... ;

- .....<sup>2</sup>

- i terreni sopra identificati compongono il compendio immobiliare costituente l'Ambito di  
Trasformazione, di cui alla scheda n. xx dell'Appendice 1 del Regolamento Urbanistico (RU)  
vigente, approvato con deliberazione C.C. n. 71 del 12.12.2006;

---

<sup>1</sup> Vengono riportati i dati di tutti i "Soggetti firmatari".

<sup>2</sup> Vendono specificati, per ogni proprietario, i dati catastali che individuano i terreni di proprietà  
ricompresi nell'Ambito di Trasformazione.

- la suddetta scheda n. xx 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 b.n. .../... (prot. n. ... del xx/xx/xxxx), avente ad oggetto le trasformazioni del compendio immobiliare di cui alla suddetta scheda n. xx dell'Appendice 1 del RUC vigente;
- nella seduta del xx/xx/xxxx, la Commissione Edilizia ha espresso, all'unanimità<sup>3</sup>, parere favorevole al summenzionato Progetto Unitario di cui alla b.n. .../...;
- in data xx/xx/xxxx, i Soggetti firmatari hanno prodotto, ai sensi dell'art. 67, comma 2 del RUC vigente, l'atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato (Repertorio n. ...; Raccolta n. ...), con il quale si sono reciprocamente impegnati, nei confronti del Comune, a rispettare nella progettazione e nella esecuzione, anche in variante, degli interventi di trasformazione relativi alla loro singola 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. xx, relativa all'Ambito di Trasformazione in oggetto, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
- con DGC n. xx/2009 è stato approvato lo schema-tipo della presente convenzione;
- con deliberazione n. ... del xx/xx/xxxx la Giunta Comunale ha approvato il suddetto Progetto Unitario registrato alla b.n. .../... (prot. n. ... del xx/xx/xxxx), che, in conformità a quanto stabilito con DGC n. xx/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. 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.;

---

<sup>3</sup> Ovvero, a maggioranza.

Nel caso che l'ambito ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. n. 42/2004, dovrà essere acquisito e citato anche il parere della Commissione per il Paesaggio.

<sup>4</sup> Per i Progetti Unitari e le relative domande di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, presentati anteriormente alla DGC n. xx/ 2009, il testo viene così sostituito:

- nella tav. ... del suddetto Progetto Unitario registrato alla b.n. .../... (prot. n. ... del ...), approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ... del xx/xx/xxxx, il/i progettista/i incaricato/i dai soggetti proprietari ha/nno attestato, ai sensi e per gli effetti della DGC n. xx/2009, che, in rapporto alla specifica tipologia ed alle dimensioni delle opere pubbliche di urbanizzazione da eseguire nell'Ambito di Trasformazione sopra identificato, sono sufficienti alla realizzazione delle stesse i livelli di progettazione definitiva ed esecutiva;

[oppure, in alternativa, se il/i progettista/i incaricato/i dai soggetti proprietari non ritiene/ritengono sufficienti detti livelli]

- con deliberazione n. ... del xx/xx/xxxx la Giunta Comunale ha approvato il suddetto Progetto Unitario registrato alla b.n. .../... (prot. n. ... del xx/xx/xxxx), che, vista l'asseverazione resa nella tav. ... dal/i progettista/i incaricato/i dai soggetti proprietari ai

- in data xx/xx/xxxx i Soggetti firmatari hanno presentato domanda di Permesso di costruire (b.n. .../...) (prot. n. ...) contenente il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o delle opere di urbanizzazione secondaria di cui alla lettera i) dell'art. 37 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., complessivamente identificate nella presente convenzione quale "Opera A";<sup>5</sup>

- il predetto progetto definitivo relativo all'"Opera A", di cui alla b.n. .../..., ha ottenuto i seguenti pareri favorevoli: della Commissione Edilizia nella seduta del xx/xx/xxxx;<sup>6</sup> del Settore *Lavori pubblici e Servizi a rete* in data xx/xx/xxxx; del Settore *Polizia Municipale e Mobilità* in data xx/xx/xxxx; etc. <sup>7</sup>;

- in data xx/xx/xxxx con delibera n. ... la Giunta Comunale ha approvato il progetto definitivo di cui alla suddetta b.n. .../... (prot. n. ... del xx/xx/xxxx) relativo alla predetta "Opera A";

- in data xx/xx/xxxx i Soggetti firmatari hanno presentato domanda di permesso di costruire (b.n. .../...) (prot. n. ...) contenente il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 37 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., ad esclusione di quelle riconducibili alla lettera i) dello stesso articolo, complessivamente identificate nella presente convenzione quale "Opera B"<sup>8</sup>;

---

sensi e per gli effetti della DGC n. xx/2009, è stato integrato con gli ulteriori elaborati grafici e descrittivi necessari a che esso espliciti, per quanto concerne le opere pubbliche di urbanizzazione previste, gli effetti della Progettazione Preliminare di cui all'art. 93, comma 3 del D.lgs. 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.

<sup>5</sup> Per i Progetti Unitari e le relative domande di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, presentati anteriormente alla DGC n. xx/2009, il testo viene così sostituito:

- in data xx/xx/xxxx (b.n. .../...) (prot. n. ...) i Soggetti firmatari hanno presentato domanda di Permesso di Costruire contenente il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e/o delle opere di urbanizzazione secondaria di cui alla lettera i) dell'art. 37 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., complessivamente identificate nella presente convenzione quale "Opera A", al quale, vista la DGC n. xx/2009, è stata riconosciuta valenza di Progettazione Definitiva ai sensi dell'art. 93, comma 4 del D.lgs. 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.

<sup>6</sup> Nel caso che l'Ambito ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D. lgs. n. 42/2004 dovrà essere acquisito e citato anche il parere della Commissione per il Paesaggio.

<sup>7</sup> I pareri necessari sono da individuare di volta in volta in ragione delle opere da realizzare.

<sup>8</sup> Nel caso in cui non sia prevista la realizzazione di OO.UU. del tipo B, si omette tale alinea, al pari delle tre successive. Se prevista, vale, con i necessari adattamenti, la stessa possibilità di formulazione di testo alternativo, di cui alla nota 5.

- il predetto progetto definitivo relativo all'“Opera B” di cui alla busta n. .../..., ha ottenuto i seguenti pareri favorevoli: della Commissione Edilizia nella seduta del xx/xx/xxxx;<sup>9</sup> del Settore *Lavori pubblici e Servizi a rete* in data xx/xx/xxxx; del Settore *Polizia Municipale e Mobilità* in data xx/xx/xxxx; etc. <sup>10</sup>;
- in data xx/xx/xxxx con deliberazione n. ... la Giunta Comunale ha approvato il progetto definitivo di cui alla suddetta b.n. .../... (prot. n. ... del xx/xx/xxxx) relativo alla predetta “Opera B”;
- il valore delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria del compendio immobiliare costituente l'Ambito di Trasformazione di cui alla scheda n. xx, identificate nella presente convenzione quali “Opera A” e/o “Opera B”, e in dettaglio indicate al successivo Art. 7, è inferiore all'importo della soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 28 del D.lgs. 12.04.2006, n. 163 e s.m.i.;
- in riferimento all'“Opera A”, sussistono i presupposti di cui all'art. 57, comma 2, lettera b) del D.lgs. 12.04.2006, n. 163 e s.m.i., perché l'incarico del successivo livello di progettazione (esecutiva) possa essere affidato dai Soggetti firmatari al medesimo operatore economico che ha redatto il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e il progetto unitario;
- 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 presente convenzione ha ad oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria relative al compendio immobiliare identificato in premessa e costituente l'Ambito di Trasformazione disciplinato dalla scheda n. ... 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- “Opera A”: OBBLIGHI DEI SOGGETTI FIRMATARI**

1. I Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo:

---

<sup>9</sup> Nel caso in cui l'Ambito ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D. lgs. n. 42/2004, dovrà essere acquisito e citato anche il parere della Commissione per il Paesaggio.

<sup>10</sup> I pareri necessari sono da individuare di volta in volta in ragione delle opere da realizzare.

- a) ad assumere, in via diretta, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria costituenti l' "Opera A", così come individuate al successivo Art. 7, comma 1, a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, e, in relazione a tali opere:
- a.1) a selezionare, a propria cura e spese, in qualità di stazione appaltante *ex art. 3, comma 33 e art. 32, comma 1, lettera g) del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i.*, l'operatore economico che offre le condizioni più vantaggiose per l'esecuzione delle opere, secondo la procedura prevista dagli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 dello stesso D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. (PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PUBBLICAZIONE DI BANDO DI GARA);
  - a.2) a selezionare l'aggiudicatario secondo il criterio del prezzo più basso *ex art. 82 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i.*, procedendo in seduta pubblica all'apertura dei plichi, al controllo della loro integrità e all'esame della documentazione prodotta;
  - a.3) a stipulare con l'aggiudicatario individuato con le modalità di cui ai precedenti punti c.1) e c.2) un contratto di appalto avente ad oggetto la sola esecuzione dei lavori;
  - a.4) a provvedere, pertanto, alla progettazione esecutiva dei suddetti lavori, il cui incarico potrà essere affidato al medesimo operatore economico che ha curato la progettazione preliminare e definitiva preesistenti alla presente convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, comma 2 lett. b) del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i.;
  - a.5) a redigere il progetto esecutivo in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 93 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. e alla normativa vigente;
  - a.6) a procedere alla scelta dell'operatore economico cui affidare i lavori sulla base del progetto esecutivo validato dal Comune;
  - a.7) a non prendere parte, quand'anche in possesso dei requisiti normativi richiesti, alla procedura ad evidenza pubblica di cui al punto c.1). Il divieto di partecipazione sussiste anche per l'operatore economico che sia con i firmatari del Progetto Unitario in rapporto di controllo *ex art. 2359 c.c.* o che comunque configuri con esso un unico centro decisionale;
  - a.8) a produrre all'Amministrazione Comunale, ad affidamento avvenuto, apposita dichiarazione attestante lo svolgimento della procedura negoziata in conformità agli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 dello stesso D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., dagli stessi sottoscritta, nelle forme previste dall'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, da cui risultino:
    - i criteri di selezione degli operatori economici da invitare;
    - l'elenco dei soggetti invitati;
    - l'importo a ribasso;
    - il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. e di quelli generali di cui all'art. 38 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i.,  
corredata da copia della seguente documentazione:
      - lettere di invito a presentare le offerte;
      - offerte ricevute;
      - verbale delle operazioni;
      - determinazioni assunte in merito alla scelta dell'affidatario;
      - contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario dei lavori;
  - a.9) 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.;

- b) a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, unitamente alle relative aree non comprese nel successivo Art. 16-bis, come descritte al successivo Art. 7, una volta approvato il relativo certificato di collaudo;
- c) ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i frazionamenti catastali necessari;
- d) 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, 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 27.05.1988 in dipendenza della quale gli stessi Soggetti firmatari si assumono tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto previsto nella dichiarazione stessa;
- e) a garantire all'Amministrazione Comunale la conformità delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria di cui all' "Opera A" realizzate alla progettazione definitiva ed esecutiva approvata e validata dal Comune.

### **ART. 3-BIS – "Opera B": OBBLIGHI DEI SOGGETTI FIRMATARI**

1. Fermo restando quanto disposto all'Art. 3, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione, riconducibili alle tipologie di cui all'art. 37, comma 6 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i., fatta eccezione per quelle di cui alla lettera i) che rientrano nell'ambito di applicazione del precedente Art. 3, è disciplinata dal presente articolo.
2. I Soggetti firmatari si obbligano pertanto per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo:
  - a) ad assumere, in via diretta, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria costituenti l'"Opera B", così come individuate al successivo Art. 7, comma 2, a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, e in relazione a tali opere:
    - a.1) a selezionare, a propria cura e spese, in qualità di stazione appaltante ex artt. 3, comma 33 e 32, comma 1 lett. g) del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., l'operatore economico che offre le condizioni più vantaggiose per la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori, secondo la procedura prevista dagli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 dello stesso D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. (PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PUBBLICAZIONE DI BANDO DI GARA);
    - a.2) a selezionare l'aggiudicatario secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 83 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. procedendo in seduta pubblica all'apertura dei plichi, al controllo della loro integrità e all'esame della documentazione prodotta;
    - a.3) a stipulare, nei tempi di cui al successivo Art. 5-bis, con l'aggiudicatario individuato con le modalità di cui ai precedenti punti a.1) e a.2), un contratto di appalto integrato avente ad oggetto la progettazione esecutiva e la esecuzione dei lavori;
    - a.4) a richiedere agli operatori economici, nella lettera di invito a presentare le offerte, che il progetto esecutivo sia redatto in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 93 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. e alla normativa vigente;
    - a.5) a procedere alla scelta dell'operatore economico, cui affidare il progetto esecutivo e l'esecuzione dei lavori, sulla base della progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ... del xx/xx/xxxx;
    - a.6) a non prendere parte, quand'anche in possesso dei requisiti normativi richiesti, alla

procedura ad evidenza pubblica di cui al punto a.1). Il divieto di partecipazione sussiste anche per l'operatore economico che sia con i firmatari del Progetto Unitario in rapporto di controllo *ex art.* 2359 c.c. o che comunque configuri con esso un unico centro decisionale;

a.7) ad informare gli operatori economici, nella lettera di invito a presentare le offerte, che il progetto esecutivo non può essere redatto dal medesimo soggetto che ha sottoscritto il progetto preliminare e/o definitivo, e che ciascun professionista può essere incaricato della progettazione esecutiva da un solo offerente;

a.8) a produrre all'Amministrazione Comunale, ad affidamento avvenuto, apposita dichiarazione attestante lo svolgimento della procedura negoziata in conformità agli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 dello stesso D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., dagli stessi sottoscritta nelle forme previste dall'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, da cui risultino:

- i criteri di selezione degli operatori economici da invitare;
- l'elenco dei soggetti invitati;
- l'importo a ribasso;
- il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. e di quelli generali di cui all'art. 38 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i.,

corredata da copia della seguente documentazione:

- lettere di invito a presentare le offerte;
- offerte ricevute;
- verbale delle operazioni;
- determinazioni assunte in merito alla scelta dell'affidatario;
- contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario dei lavori;

a.9) 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.;

b) a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione realizzate, unitamente alle relative aree non comprese nel successivo Art. 16-bis, come descritte al successivo Art. 7 una volta approvato il relativo certificato di collaudo;

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

d) 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, 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 27.05.1988 in dipendenza della quale gli stessi Soggetti firmatari si assumono tutti gli obblighi derivanti dal rispetto di quanto previsto nella dichiarazione stessa;

e) a garantire all'Amministrazione Comunale la conformità delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all' "Opera B" realizzate alla progettazione definitiva ed esecutiva approvata e validata dal Comune.

#### **ART. 4 – "Opera A": LE MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELL'ESECUZIONE**

1. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, configurando un appalto di lavori pubblici *ex art.* 32, comma 1,

lettera g) del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., è soggetta alle disposizioni, in quanto applicabili, del "Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE". Essa deve pertanto essere affidata dai firmatari del Progetto Unitario ad un operatore economico selezionato mediante la procedura ad evidenza pubblica disciplinata dagli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 dello stesso D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i.

2. I firmatari del Progetto Unitario, assumendo in via diretta, con la presente convenzione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria ("Opera A") a scomputo totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire relativo alle trasformazione del compendio immobiliare, acquisiscono la qualità di stazione appaltante.
3. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., i firmatari del Progetto Unitario si obbligano a individuare gli operatori economici da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnico-organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, e a selezionare almeno cinque operatori economici se sussistono in tale numero aspiranti idonei.
4. I firmatari del Progetto Unitario si obbligano ad invitare contemporaneamente gli operatori economici selezionati a presentare offerte per l'affidamento della esecuzione dei lavori relativi all' "Opera A" con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta.
5. I firmatari del Progetto Unitario si obbligano a scegliere l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. in relazione alla tipologia e all'importo delle opere stesse, nonché dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i.

#### **ART. 4-BIS – "Opera B": LE MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELLA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E DELL'ESECUZIONE**

1. Fermo restando quanto stabilito all'art. 4, e richiamato l'art. 4, comma 1, i firmatari del Progetto Unitario, assumendo in via diretta, con la presente convenzione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria costituenti l' "Opera B" a scomputo degli totale/parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire relativo alle trasformazione del compendio immobiliare, acquisiscono la qualità di stazione appaltante.
2. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 122, comma 8 e 57, comma 6 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., i firmatari del Progetto Unitario si obbligano a individuare gli operatori economici da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnico-organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, e a selezionare almeno cinque imprese se sussistono in tale numero aspiranti idonei.
3. I firmatari del Progetto Unitario si obbligano pertanto ad invitare contemporaneamente gli operatori economici selezionati a presentare offerte per l'affidamento della progettazione esecutiva e per la esecuzione dei lavori relativi all' "Opera B" con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta ed i criteri di valutazione dell'offerta.

4. I firmatari del Progetto Unitario si obbligano a scegliere l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i. in relazione alla tipologia e all'importo delle opere stesse, nonché dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 del D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i..

#### **ART. 5 – “Opera A”: CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo Art. 5-bis, 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 e/o secondaria (“Opera A”) dagli stessi redatto al fine di conseguirne la validazione.
2. L'ufficio comunale competente in materia di “Lavori Pubblici” provvederà alla validazione del progetto esecutivo presentato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento. La validazione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (“Opera A”) è condizione preliminare e necessaria ai fini dell'espletamento della procedura negoziata senza pubblicazione di bando di gara per la scelta dell'affidatario dei lavori.
3. L'avvenuto svolgimento della procedura negoziata senza pubblicazione di bando di gara per la scelta dell'affidatario dei lavori è a sua volta preliminare al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (“Opera A”).
4. I Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a produrre, ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo all' “Opera A”, richiesto con domanda registrata alla b.n. .../... di cui in premessa, tutta la documentazione di cui al precedente Art. 3, comma 1, punto a.8). L'omessa o incompleta presentazione della documentazione richiesta impedisce il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
5. Vista la determinazione n. ... del xx/xx/xxxx del Dirigente del Settore Assetto del Territorio e dei relativi allegati, 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”).
6. Vista la determinazione n. ... del xx/xx/xxxx del Dirigente del Settore Assetto del Territorio e dei relativi allegati, in caso di realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente Art. 3-bis (“Opera B”), il rilascio del permesso di costruire relativo alle singole trasformazioni del compendio immobiliare sopra identificato è subordinato anche al previo rilascio del permesso di costruire ad esse relativo, secondo quanto stabilito al successivo Art. 5-bis.

#### **ART. 5-BIS – OPERA “B”: CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI**

1. Fermo restando quanto stabilito all'Art. 5, nel caso previsto dal precedente Art. 3-bis (“Opera B”), i Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a presentare all'Amministrazione Comunale, al termine della procedura ad evidenza pubblica, la documentazione di cui al precedente Art. 3-bis, comma 2 punto a.8) ed il progetto esecutivo scelto, al fine di conseguirne la validazione. La completa produzione della documentazione di cui al precedente Art. 3-bis, comma 2, punto a.8) è condizione necessaria per la validazione

del progetto esecutivo scelto.

2. L'ufficio comunale competente in materia di "Lavori Pubblici" provvederà alla validazione del progetto esecutivo presentato entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta. Una volta che il progetto esecutivo selezionato dalla stazione appaltante con le modalità di cui al precedente Art. 3-bis, è stato validato dall'Amministrazione Comunale, i Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a presentare al Comune, ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo all' "Opera B" richiesto con domanda registrata alla b.n. .../... di cui in premessa, copia del contratto di appalto integrato stipulato con l'aggiudicatario. La validazione del progetto esecutivo selezionato e la produzione di copia del contratto di appalto integrato stipulato con l'aggiudicatario sono condizioni preliminari e necessarie al rilascio del relativo permesso di costruire.

#### **ART. 6 - SOPRALLUOGHI DEL COMUNE**

1. Il Comune si impegna a provvedere, entro 30 (trenta) 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 in rapporto all'agibilità/abitabilità degli edifici.

#### **ART. 7 - DETTAGLIO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria di cui alla lettera i) dell'art. 37 della L.R.T. n. 1/05 e s.m.i. ("Opera A") oggetto della presente convenzione sono quelle dettagliatamente descritte negli elaborati tecnici del progetto definitivo (b.n. .../...), al quale integralmente ci si riporta, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del xx/xx/xx, 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:

- ...;
- ...;
- ...;
- computo metrico estimativo;

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

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- ...

2. Le opere di urbanizzazione secondaria diverse da quelle di cui alla lettera i) dell'art. 37 della L.R.T. n. 1/05 e s.m.i. ("Opera B"), oggetto della presente convenzione sono quelle dettagliatamente descritte negli elaborati tecnici del progetto definitivo (b.n. .../...), 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:

- ...;
- ...;
- ...;

- computo metrico estimativo;

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

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- ...

3. 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 xx/xx/xxxx 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 quale risulta in esito alla procedura di aggiudicazione della esecuzione dei lavori, ossia del prezzo offerto dall'aggiudicatario, sempre che quest'ultimo sia pari o inferiore all'importo di cui al comma 1. In caso contrario, ossia qualora il prezzo offerto dall'aggiudicatario sia superiore all'importo di cui al comma 1, 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. ... del xx/xx/xxxx.
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. 8-BIS – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' "Opera B" AI FINI DELLO SCOMPUTO**

1. L'importo delle opere di urbanizzazione costituenti l' "OPERA B", come quantificato nel computo metrico estimativo, allegato al relativo progetto definitivo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del xx/xx/xxxx, 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 quale risulta in esito alla procedura di aggiudicazione della progettazione esecutiva e della esecuzione dei lavori, ossia del prezzo offerto dall'aggiudicatario, sempre che quest'ultimo sia pari o inferiore all'importo di cui al comma 1.

In caso contrario, ossia qualora il prezzo offerto dall'aggiudicatario sia superiore all'importo di cui al comma 1, 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. ... del xx/xx/xxxx.

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 – 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 e/o Art. 8-bis.
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, commi 1 e 2 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'agibilità/abitabilità degli edifici previsti dal Progetto Unitario di cui alla b.n. .../... potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e sottoposte a collaudo, le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 7, comma 1 ("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.
6. I Soggetti firmatari si impegnano a mantenere le opere pubbliche 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, commi 1 e 2 non vengano iniziati nel termine di cui all'Art. 9, comma 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. 7, comma 1 e/o comma 2, 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 dell' "Opera A" e/o "Opera B" 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 xx/xx/xxxx e 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, comma 1 e/o comma 2. 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 dell' "Opera A" e/o "Opera B" 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 xx/xx/xxxx e 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 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/i precedente/i Art. 8 e/o Art. 8-bis, 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 di cui è prevista l'utilizzazione nel Progetto Unitario presentato in data xx/xx/xxxx con prot. n. ... (b.n. .../...).

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. 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/i permesso/i di costruire relativo/i alla “Opera A” e/o “Opera B”, 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 in conformità a quanto al riguardo disposto dal D.lgs. n° 163 del 12.04.2006 e s.m.i., con onorario comunque a carico dei Soggetti firmatari.
2. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei 6 (sei) mesi successivi alla data di ultimazione dei lavori. I collaudi delle opere elettriche, elettro-meccaniche ed in cemento armato dovranno essere conclusi entro 3 (tre) mesi dalla data di realizzazione delle stesse.
3. Entro 3 (tre) mesi dall’approvazione del certificato di collaudo, le opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7, commi 1 e 2 con le relative aree sopra identificate, ad esclusione di quelle già cedute ai sensi dell’art. 16-bis, 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.
4. 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. 16-BIS - AREE DA CEDERE ANTERIORMENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE <sup>11</sup>**

1. I Soggetti firmatari, fermi restando gli obblighi stabiliti nei precedenti Artt. 3 e 3-bis, con il presente atto si obbligano altresì a cedere gratuitamente al Comune, entro e non oltre 30 giorni dal rilascio del/i permesso/i di costruire relativo/i alla/e “OPERA A” e/o “OPERA B”, la proprietà delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione interne all’ambito di trasformazione, aventi una superficie catastale complessiva di mq. ... circa, e rappresentate con campitura di colore .... nella planimetria allegata sotto la lettera “...” al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, visionata e firmata dai Componenti con me ..., omessane la lettura delle parti leggibili per Loro concorde ed espressa volontà dicendomi Essi di conoscerle. Tale area risulta così individuata:

Confini:...

---

<sup>11</sup> Articolo da inserire limitatamente alle aree oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione per le quali è possibile individuarne il perimetro non suscettibile di variazione dopo l’approvazione del progetto definitivo.

Dati catastali: al NCT del Comune di Sesto Fiorentino il terreno è rappresentato nel foglio di mappa ..... dalle particelle n° ... intestate a ...;

Destinazione urbanistica:...;

Provenienza ...;

2. In relazione alle aree identificate al comma 1 i Soggetti firmatari si obbligano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a provvedere, a propria cura e spese, alle eventuali operazioni di bonifica ambientale, indagini per la individuazione di ordigni bellici e eventuali conseguenti operazioni di disattivazione, nonché eventuali indagini e bonifiche 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, e a procedere alla cessione gratuita al Comune di cui al comma 1 solo a seguito del completamento di tali operazioni ed entro e non oltre i successivi 30 giorni.

#### **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 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 1 e/o comma 2. 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, 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. (sessanta) 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, 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 xx/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 € ... (euro ...) 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 Art. 16, comma 3.

**(articolo modificato con deliberazione della Giunta Comunale n°116 del 7 giugno 2011)**

#### **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 a terzi delle aree costituenti il compendio immobiliare identificato in premessa, 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 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA PER ARBITRATO RITUALE**

1. Ogni controversia relativa alla esistenza e/o validità e/o efficacia e/o interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione sarà devoluta alla cognizione esclusiva di un collegio arbitrale composto da tre membri, due dei quali nominati uno da ciascuna parte ed il terzo, con funzioni di Presidente, dai primi due, o, in difetto di loro accordo, entro 20 (venti) giorni dalla nomina del secondo arbitro, dal Presidente del Tribunale di Firenze che nominerà anche l'arbitro della parte che non vi abbia provveduto entro venti giorni dalla nomina del primo arbitro.

2. Il Collegio Arbitrale avrà sede in Firenze e depositerà il lodo, deliberando secondo diritto ed anche a maggioranza, entro 60 (sessanta) giorni dalla data della sua costituzione, salvo proroghe da accordarsi nei modi di legge.
3. Il Collegio deciderà anche sui costi dell'arbitrato e sulle spese legali secondo il principio della soccombenza.

#### **ART. 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.
2. Parimenti, sono a carico dei Soggetti firmatari e aventi causa a qualsiasi titolo, le spese e gli oneri anche notarili per la cessione gratuita delle aree e delle opere ai sensi dell'art. 16 [e dell'art. 16-bis].

#### **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.
2. La stipula della presente convenzione produce gli stessi effetti che l'art. 55, comma 6 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i. prevede con riferimento ai piani attuativi di iniziativa privata. In ogni caso, è fatta salva l'efficacia del RU vigente (approvato con delibera C.C. n. 71 del 12.12.2006) per il/i permesso/i di costruire eventualmente rilasciato/i ai sensi dell'Art. 11 della presente convenzione per il completamento dell' "Opera A" e/o dell' "Opera B".