

## SCHEMA DI CONVENZIONE

ai sensi dell'art. 121 della L.R.65/2014

relativo al PUC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

L'anno duemilaventicinque il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_, in Lucca, nella Sede Municipale situata in via S.Giustina n.6, avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, *Segretario Generale del Comune di Lucca, ufficiale rogante, autorizzato al rogito dei contratti nell'interesse del comune di Lucca ai sensi dell'art.89 del T.U.L.P.S. e dell'art.97, comma4 lett. C) del D.Lgs. 18/08/2000 n.267*, senza l'assistenza di testimoni ai quali le parti, con mio consenso, rinunciano, sono comparsi personalmente:

- il COMUNE DI LUCCA, di seguito chiamato “Comune” con sede in Lucca, via S. Giustina n. 6, con Codice Fiscale 00378210462, in persona del \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede comunale e autorizzato alla firma dei contratti ai sensi dell’art. 107 del D. lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;
- la Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ iscritta presso il Registro delle imprese del Comune di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, in persona del Sig. \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_, domiciliato \_\_\_\_\_, di seguito denominata "Promotore".

### Premesso che:

- il Promotore è proprietario del complesso immobiliare posto in Lucca, loc. \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;
- tale complesso immobiliare risulta censito al Catasto Terreni/Fabbricati del comune di Lucca al foglio \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, con superficie catastale complessiva di mq. \_\_\_\_\_;
- tale complesso immobiliare è pervenuto al Promotore con atto notaio \_\_\_\_\_, di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, rep. n. \_\_\_\_\_ racc. n. \_\_\_\_\_ e ne ha quindi piena disponibilità;
- il complesso immobiliare in oggetto è posto all'interno dell' UTOE n.1 (Centro Storico) e individuato dal Piano Operativo, approvato con delibera C.C. n. 109 del 15.10.2024, nell'elaborato QP II.1.b 'Quadro di dettaglio delle previsioni-Città antica entro il perimetro delle Mura', come “Palazzi ed edifici a carattere monumentale e relativi spazi di pertinenza” e disciplinato dall'art. 7 delle 'NTGeA-Norme per la città, i centri e nuclei Storici' (elaborato QP.IV a);
- la disciplina degli interventi ammissibili, è contenuta all'art. 7 delle 'NTGeA-Norme per la città, i centri e nuclei Storici' (elaborato QP.IV a) del P.O. in base al quale è consentito eseguire su tale immobile le seguenti categorie di intervento:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- gli “interventi pertinenziali” limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione, all’interno del lotto urbanistico di riferimento, ed in soluzione autonoma rispetto all’edificio principale, di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE e ferme restando le prescrizioni di cui al successivo comma 5.

Il suddetto art.7, nella disciplina delle funzioni, per il complesso edilizio in oggetto, consente, in caso di mutamento della destinazione d'uso in 'Residenziale', di modificare e rendere cedevoli le categorie di intervento ammesse di cui al comma 2 del citato articolo e le disposizioni di dettaglio di cui al comma 5 dell’articolo medesimo.

In virtù di quanto sopra il PUC ammette, per il fabbricato in oggetto, oltre alle categorie di intervento già individuate, anche la categoria della 'ristrutturazione conservativa' così come disciplinata dall'art. 135 bis della L.R. Toscana n.65 del 2014 e ss.mm.ii e, conseguentemente, modifica le disposizioni di dettaglio di cui al comma 5 del predetto articolo.

- Il rilascio del titolo/i abilitativo/i necessario/i per l'esecuzione delle opere è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione tra le parti, finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici correlati all'intervento

**Premesso altresì che:**

- in data \_\_\_\_\_ con Prot. \_\_\_\_\_ Gen. n. \_\_\_\_\_ il Promotore ha presentato, in conformità con quanto previsto dall'art. 7 delle 'NTGeA-Norme per la città, i centri e nuclei Storici' (elaborato QP.IV a) del P.O, un’istanza di approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), ai sensi dell'art.121 del CAPO II della L.R.65/2014, redatto dall'Arch./Ing. \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli Architetti/Ingegneri della Provincia di Lucca al n. \_\_\_\_\_;
- il Progetto Unitario Convenzionato è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale . n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed è costituito dai seguenti elaborati (*verificare elenco ed eventualmente integrare*):
  - PUC-00-R-GEN-01\_Elenco elaborati
  - PUC-01-R-GEN-00\_Inquadramento
  - PUC-02-R-GEN-00\_Documentazione\_fotografica
  - PUC-03-R-GEN-01\_Relazione\_tecnica\_illustrativa
  - PUC-04-R-GEN-01\_NTA

- PUC-05-D-SA-00\_Elaborati\_Stato\_Attuale
- PUC-06-D-SP-00\_Elaborati\_Stato\_Progetto
- PUC-07-R-PP-00 - Proposta progettuale – Relazione Tecnico Illustrativa
- PUC-08-R-PP-00 - Proposta progettuale – Quadro Tecnico Economico
- PUC-09-R-PP-00 - Proposta progettuale – Stato attuale – Pianta, Sezione A-A'
- PUC-10-R-PP-00 - Proposta progettuale – Stato di progetto – Pianta, Sezione A-A'
- Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica dell'opera pubblica redatto ai sensi del D.Lgs 31 Marzo 2023, n. 36, comprensivo di
  - PFTE-GEN-01-01-R – Elenco elaborati
  - PFTE-GEN-02-00-R – Relazione Generale
  - PFTE-GEN-03-00-R – Computo Metrico Estimativo
  - PFTE-GEN-04-00-R – Determinazione onorari professionali
  - PFTE-GEN-05-01-R – Quadro tecnico economico
  - PFTE-GEN-06-00-R – Documentazione fotografica dello stato attuale
  - PFTE-GEN-07-00-R – Inquadramento catastale, urbanistico e vincolistico
  - PFTE-GEN-08-00-R – Relazione di sostenibilità dell'opera
  - PFTE-ARC-01-00-D – Relazione tecnico – illustrativa
  - PFTE-ARC-02-00-D – Stato attuale ortofotopiano, sezAA
  - PFTE-ARC-03-00-D – Stato attuale geometrico, sezAA
  - PFTE-ARC-04-00-D – Stato attuale zoom
  - PFTE-ARC-05-00-D – Stato di progetto simulazione grafica, sezAA
  - PFTE-ARC-06-00-D – Stato di progetto geometrico, sezAA
  - PFTE-ARC-07-00-D – Stato di progetto zoom
  - PFTE-ARC-08-00-D – Stato di progetto sezioni dislivello sud
  - PFTE-ARC-09-00-D – Stato sovrapposto, sezAA
  - PFTE-ARC-10-00-D – Abbattimento Barriere Architettoniche
- Schema di convezione

*Tutto ciò premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna, si conviene e si stipula quanto segue:*

## **ART. 1**

### **Premessa e allegati**

La su estesa premessa, gli allegati e tutti i documenti richiamati nella presente convenzione ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed hanno ad ogni effetto valore di patti.

## **ART. 2**

### **Oggetto della convenzione**

La presente convenzione è finalizzata a disciplinare opere e benefici pubblici correlati all'intervento di riqualificazione con contestuale cambio di destinazione in residenziale e frazionamento del complesso edilizio denominato "Istituto Santa Dorotea" di proprietà della Ippolito Costruzioni srl così come individuate nel Progetto Unitario Convenzionato redatto ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014. Con la sottoscrizione della presente Convenzione il Promotore assume l'impegno di sostenere interamente i costi di realizzazione delle opere pubbliche descritte al successivo art. 4.

## **ART. 3**

### **Modalità attuative del Progetto Unitario Convenzionato**

Gli interventi sul complesso immobiliare avverranno tramite i necessari titoli abilitativi da ottenere in conformità al P.O. ed al PUC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nonché in conformità alle prescrizioni ed obblighi derivanti dalla presente convenzione.

## **ART. 4**

### **Opere pubbliche correlate all'intervento**

Il Promotore si impegna a redigere il progetto esecutivo e realizzare le opere pubbliche in conformità al PFTE, facente parte degli elaborati PUC, secondo le modalità di seguito precisate o, in alternativa, a versare il corrispondente importo del QTE di progetto in favore del Comune di Lucca. Le opere pubbliche correlate all'intervento e meglio descritte negli elaborati allegati al PUC, sono finalizzate all'*intervento di abbattimento delle barriere architettoniche e contestuale riqualificazione di Piazzale Mons. Giulio Arrigoni posto tra il Palazzo Arcivescovile e la parte tergale della Cattedrale di San Martino nel Centro Storico della Città di Lucca.*

Le opere pubbliche correlate all'intervento sopra descritte non sono scomputabili dai contributi dovuti (urbanizzazione primaria e secondaria).

## **ART. 5**

### **Motivi di esclusione**

Il promotore dichiara, sotto la propria responsabilità, di non trovarsi in alcuna delle posizioni che costituiscono motivo di esclusione dalla partecipazione ad una procedura di appalto o concessione previste all'art.94 del D.Lgs. 31/03/2023 n.36.

## **ART. 6**

### **Modalità di esecuzione delle opere pubbliche realizzate direttamente dal Promotore**

In merito alle opere realizzate direttamente, il Promotore si impegna a iniziare ed eseguire o a fare eseguire gli interventi a sua totale cura e spese, nei termini stabiliti dalla presente convenzione, in conformità al progetto approvato dal Comune. Resta inteso che, anteriormente alla data di inizio dei lavori il Promotore sarà immesso nel possesso delle aree *mediante apposito verbale di consegna* assumendo la totale responsabilità della gestione del cantiere limitatamente al periodo di esecuzione dei lavori e fino al collaudo degli stessi. L'esecuzione delle opere dovrà avvenire in conformità alle prescrizioni e disposizioni tecniche in materia, ivi compresa l'acquisizione di eventuali necessarie autorizzazioni, atti di assenso o nulla osta di competenza di altri Enti pubblici o privati eventualmente competenti in ordine alla realizzazione di detta opera. L'esecuzione delle opere avverrà sotto la sorveglianza del Comune di Lucca e delle aziende erogatrici dei servizi a rete. A tal fine dovrà essere consentito il libero accesso nei cantieri di lavoro al personale del Comune e delle predette aziende erogatrici, per ogni accertamento che possa rendersi necessario per la buona esecuzione dell'opera. Il Promotore sarà tenuto a realizzare le opere a regola d'arte.

## **Art.7**

### **Collaudo delle opere**

Il collaudo tecnico-amministrativo delle opere realizzate direttamente dal Promotore, di cui al precedente art.4, dovrà essere eseguito, a cura e spese del Promotore. La nomina del collaudatore avverrà con formale provvedimento del Comune prima dell'inizio dei lavori. Il Promotore è tenuto a dare esecuzione a tutte le prescrizioni che in tale sede dovessero essere impartite dal collaudatore. Il Comune di Lucca si impegna ad approvare il collaudo delle opere entro e non oltre \_\_\_\_ (\_\_\_\_) giorni dalla richiesta. Tutte le spese inerenti e conseguenti, compresa l'assistenza alle operazioni di collaudo delle opere e la cessione al Comune saranno a carico del Promotore.

## **Art.8**

### **Cessione e manutenzione delle opere**

Il Promotore si impegna a cedere gratuitamente al Comune le opere realizzate, mediante la sottoscrizione del

verbale di consegna delle stesse. La consegna dovrà essere effettuata entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del collaudo delle opere stesse. Con la consegna saranno trasferiti al Comune anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, che fino a tale trasferimento saranno a carico del Promotore.

## **ART. 9**

### **Validità del Progetto unitario convenzionato**

Per le obbligazioni e gli impegni qui reciprocamente assunti, le parti danno atto che la validità del Progetto Unitario Convenzionato, cui si riferisce la presente convenzione, è di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di approvazione del Progetto unitario convenzionato avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del\_\_\_\_\_

## **ART. 10**

### **Tempi di attuazione delle opere**

Le opere dovranno essere realizzate secondo il seguente cronoprogramma:

- Unitamente alla sottoscrizione della presente convenzione il Promotore consegna al Comune una polizza bancaria o di compagnia assicurativa autorizzata, con le caratteristiche indicate al successivo art.11 a garanzia dell'inizio e della completa esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di cui al precedente art.4, per un importo stimato in € \_\_\_\_\_ ;
- Le opere di cui al precedente art. 4 dovranno essere iniziate entro \_\_\_\_\_ ed ultimate e rese fruibili entro \_\_\_\_\_ mesi dal loro inizio, previa consegna delle aree pubbliche da parte del Comune e fatti salvi eventuali ritardi non imputabili al Promotore;
- Prima della richiesta di agibilità delle unità immobiliari del complesso S. Dorotea, il promotore dovrà aver completato i lavori di realizzazione delle opere di cui all'art. 4 e dovrà aver trasmesso alla Amministrazione Comunale il relativo certificato di collaudo.

Considerata l'importanza storica, monumentale e archeologica dell'area:

- qualora durante l'esecuzione dei lavori emergano criticità dovute a cause impreviste e imprevedibili, ma tempestivamente risolvibili da parte del promotore, lo stesso si accollerà le spese conseguenti alle eventuali maggiori lavorazioni nel limite del quinto d'obbligo rispetto al progetto approvato.
- qualora durante l'esecuzione dei lavori emergano criticità dovute a cause impreviste e imprevedibili, ma non tempestivamente risolvibili da parte del promotore, lo stesso ha la facoltà di collaudare l'opera pubblica per la parte realizzata, monetizzando l'importo dei lavori relativo alle opere ancora da realizzare rispetto al progetto approvato. Tale collaudo, seppur parziale, consentirà al promotore di asseverare l'attestazione di agibilità delle unità immobiliari del complesso S. Dorotea.

## **ART. 11**

### **Garanzie e coperture assicurative**

Il Promotore a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori e dell'adempimento degli obblighi oggetto degli interventi di cui all'art. 4 della presente convenzione, dovrà consegnare al Comune n.1 polizza, bancaria o di compagnia assicurativa autorizzata, per un importo pari, al costo di progettazione e realizzazione dell'opera pubblica come da QTE, risultante dal PFTE, pari a € \_\_\_\_\_ ;

Ciascuna delle sopra elencate polizze a garanzia dovrà possedere i seguenti requisiti:

- essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito;
- essere espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere sopra richiamate;
- essere escutibile entro 15 (quindici) giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile;
- riportare esplicita rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale (art.1944 del Codice Civile) e ai termini di cui all'art.1957, commi 1 e 2 del Codice Civile;

La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Promotore dopo che l'Amministrazione comunale avrà approvato il collaudo delle opere oggetto della garanzia prestata (di cui all'art. 4).

Il Promotore si impegna altresì, a richiedere alle imprese appaltatrici delle Opere di cui all'art.4 della presente convenzione idonee coperture assicurative e, in particolare, polizza CAR (Contractor's All Risks) e RCT-RCO per un massimale adeguato, con indicati quali beneficiari il Promotore e il Comune.

## **ART. 12**

### **Pretese di terzi**

Il Promotore si obbliga a garantire e tenere indenne il Comune di Lucca da ogni pretesa, azione, molestia o altro che possa ad esso derivare da parte di terzi, in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in dipendenza diretta della Convenzione stessa.

## **ART. 13**

### **Sanzioni per inadempienze e poteri sostitutivi**

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere pubbliche, in caso di inosservanza delle norme vigenti o degli impegni assunti con il presente atto, il Promotore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalla normativa vigente, con particolare riferimento al Titolo VII della L.R. n. 65/2014 ed al D.Lgs. n. 36/2023. In caso di totale o parziale inadempimento, compreso il mancato rispetto dei termini concordati con la presente convenzione, da parte del Promotore, il Comune potrà avvalersi del potere sostitutivo per garantire la realizzazione delle opere pubbliche oggetto della presente convenzione, mediante escussione delle garanzie prestate, anche in caso di

mancata esecuzione degli interventi oggetto della Progetto Unitario Convenzionato approvato. Resta salvo il potere del Comune di agire contro il Promotore e/o suoi aventi causa per ottenere il risarcimento dei danni eventualmente sofferti.

#### **ART. 14**

##### **Aventi causa**

Ogni obbligazione assunta con la presente Convenzione dal Promotore si intende assunta anche per conto di eventuali suoi aventi causa, a qualsiasi titolo. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, fino a quando il loro avente causa non abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione. Nei confronti del Comune il Promotore resta, comunque, solidalmente obbligato con il suo avente causa finché non vengano assolti tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

#### **ART. 15**

##### **Spese**

Le spese e tasse tutte inerenti e conseguenti alla presente convenzione e ad eventuali atti integrativi sono a carico del Promotore, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

#### **ART. 16**

##### **Trascrizione**

Il Promotore dichiara e riconosce di stipulare la presente convenzione per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si impegna a trasferire ai suoi eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli, obbligazioni ed oneri reali da esso portati, mediante inserimento di apposita clausola negli atti di trasferimento della proprietà. La presente convenzione viene trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Lucca Pubblicità Immobiliare a favore del Comune di Lucca e contro la società \_\_\_\_\_ (Promotore), sui beni di proprietà di quest'ultima, interessati dal PUC e identificati al catasto fabbricati come segue: \_\_\_\_\_;

#### **ART. 17**

##### **Controversie**

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà deferita alla giurisdizione ordinaria. Le parti concordano quale Foro esclusivo competente, il Foro di Lucca.

## **ART. 18**

### **Norme di rinvio**

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa riferimento alla normativa vigente che regola la materia.

## **Art. 19**

### **Trattamento dei dati personali**

Il Comune di Lucca dichiara, relativamente al presente contratto e in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 e dal D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101 di attuazione, che potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento l'Affidatario ha facoltà di esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016. Il Titolare del trattamento è il Comune di Lucca - P.E.C.: [comune.lucca@postacert.toscana.it](mailto:comune.lucca@postacert.toscana.it) . Il Responsabile del trattamento dei dati è il dott. ----- dirigente/responsabile del Servizio ----- Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, il contraente potrà visitare il sito [www.comune.lucca.it](http://www.comune.lucca.it) accedendo alla sezione “privacy”

Società - \_\_\_\_\_ - Ing./Dott. \_\_\_\_\_

Comune di Lucca - \_\_\_\_\_