

## COMUNE di EMPOLI

Rep. n. \_\_\_\_\_

### **CONVENZIONE PER IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (PUA 7.4) SITO IN LOCALITÀ POZZALE**

L'anno ..... questo giorno ..... del  
mese di ..... in Empoli, al civico numero 43 di via Giuseppe  
Del Papa, in una sala del Palazzo Comunale.

Avanti a me Dottor ....., Notaio in ....., iscritto nel Ruolo  
dei Distretti Notarili Riuniti di ....., sono personalmente comparsi da  
una parte:

1) per il "Comune di Empoli" (di seguito "COMUNE"), con sede in  
Empoli, Via Giuseppe Del Papa n. 41 (codice fiscale 01329160483),  
....., nato a ..... il .../.../..... e come sopra  
domiciliato per l'incarico, il quale interviene al presente atto non in  
proprio ma, nella sua qualità di Dirigente del Settore III Politiche  
Territoriali del Comune di Empoli, nominato a tale carica con Decreto  
del Sindaco, e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del  
COMUNE ai sensi dell'Art. 107 del decreto legislativo 18 agosto  
2000, numero 267, dell'articolo 51, comma 5 dello Statuto Comunale,  
nonché dell'articolo 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti;  
e dall'altra:

- 2) Sesoldi Sergio nato ad Empoli il 12/01/1939, Cod.Fisc. SSL SRG  
39A12 D403E e residente ad Empoli (FI) in Via Val d'Orme n. 183;
- 3) Sesoldi Franca nata ad Empoli il 17/03/1948, Cod.Fisc. SSL FNC  
48D57 D403W e residente ad Empoli (FI) in Via Presanella n. 22;
- 4) Cantini Sergio nato a Firenze il 13/02/1957, Cod.Fisc. CNT SRG

- 57B13 D612M e residente ad Empoli (FI) in Viale delle Olimpiadi n. 6;
- 5) Cantini Graziano nato a Empoli il 09/04/1954, Cod.Fisc. CNT GZN 54D09 D403I e residente ad Empoli (FI) in via Bonistallo, 46;
  - 6) Cantini Andrea nato a Empoli il 20/09/1958, Cod.Fisc. CNT NDR 58P20 D403I e residente ad Empoli (FI) in Via Val d'Orme n. 168;
  - 7) Cantini Antonella nata a Empoli il 16/05/1968, Cod.Fisc. CNT>NNL 68E56 D403R e residente a Livorno (LI) in Via di Collinaia n. 34;
  - 8) Pratelli Amelia nata a Vinci il 09/04/1928, Cod.Fisc. PRT LMA 28D49 M059E e residente a Empoli (FI) in Via Val d'Orme n. 168;
  - 9) Cantini Ademaro nato a Empoli il 12/07/1953, Cod.Fisc. CNT DMR 53L12 D403L e residente ad Empoli (FI) in Via Abruzzo n. 14;
  - 10) Cantini Valerio nato a Empoli il 10/04/1952, Cod.Fisc. CNT VLR 52D10 D403N e residente ad Empoli (FI) in Via Pozzale n. 7;
  - 11) Adamo Isidoro nato a Calatafimi il 26/09/1946, Cod.Fisc. DMA SDR 46P26 B385W e residente ad Empoli (FI) in Via Sottopoggio per S. Donato n. 38;
  - 12) Adamo Leonardo nato a Salemi (TP) il 10/01/1975, Cod.Fisc. DMA LRD 75A10 H700O e residente a Montespertoli (FI) in Via Volterrana Sud n. 87;
  - 13) Adamo Massimo nato a Salemi (TP) il 06/06/1977, Cod.Fisc. DMA MSM 77H06 H700H e residente a Montespertoli (FI) in Via Botinaccio n. 43;
  - 14) Adamo Maurizio nato a Salemi (TP) il 07/07/1978, Cod.Fisc. DMA MRZ 78L07 H700G e residente a Santa Croce s/Arno (PI) in Via Cristiano Banti n. 5;
  - 15) Adamo Benedetta nata a Salemi (TP) il 14/05/1980, Cod.Fisc. DMA BDT 80E54 H700K e residente a Empoli (FI) in Via Sottopoggio per S. Donato n. 38;
  - 16) Ferri Sergio nato a San Miniato il 25/04/1948, Cod.Fisc. FRR SRG 48D25 I046H e residente a San Miniato, frazione San Miniato Basso

- (PI) in Via Torquato Tasso n. 11;
- 17) Ferri Alessandro nato a S. Miniato il 27/03/1979, Cod.Fisc. FRR LSN 79C27 I046W e residente a San Miniato, frazione San Miniato Basso (PI) in Via Torquato Tasso n. 11;
- 18) Calamia Salvatore nato a Calatafimi il 26/03/1959, Cod.Fisc. CLM SVT 59C26 B385Y e residente a Empoli (FI) in Via Adda n. 2;
- 19) Tani Mirella nata ad Empoli il 05/05/1930, Cod.Fisc. TNA MLL 30E45 D403D e residente ad Empoli (FI) in Via Sottopoggio per S. Donato n. 32;
- 20) Cerbioni Vito nato ad Empoli il 29/12/1921, Cod.Fisc. CRB VTI 21T29 D403X e residente ad Empoli (FI) in Via Sottopoggio per S. Donato n. 36;
- 21) Cerbioni Loretta nata ad Empoli il 19/08/1953, Cod.Fisc. CRB LTT 53M59 D403P e residente ad Empoli (FI) in Via Lazzeri n. 47;
- 22) Cioni Luigi nato ad Empoli il 16/05/1955, Cod.Fisc. CNI LGU 55E16 D403P, residente ad Empoli (FI), Via Sottopoggio per S. Donato n. 38;
- 23) Tani Tiziana nata a Empoli il 18/07/1955, Cod.Fisc. TNA TZN 55L58 D403S e residente ad Empoli (FI) in Via Sottopoggio per S. Donato n. 38;
- 24) 3ESSE Immobiliare S.r.l., Cod.Fisc. e Part. IVA 05868600486, con sede legale nel Comune di Vinci in Via G. Mameli n. 53, legalmente rappresentata da Castellino Angelo nato a Naro il 08/10/1962, Cod. Fisc. CST NGL 62R08 F848F e residente ad San Miniato (PI) in Via della Nave n. 4;

dell'identità personale dei suddetti comparenti io notaro sono certo, nel prosieguo del presente atto tutti indicati per brevità quale "SOGGETTO ATTUATORE".

#### **PREMESSO**

- a) che il comune di Empoli è dotato di Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla

- data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000;
- b) che con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stato approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- c) che il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario pro quota del complesso immobiliare, costituito da terreni compresi per intero all'interno dell'UTOE n. 7, identificabili orientativamente nell'area delimitata da Via di Sottopoggio per S. Donato a nord, da Via Carlo Cattaneo ad ovest, da terreni agricoli di proprietà privata a sud e ad est;
- d) che la suddetta area risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Empoli al Foglio di mappa n. 30 (trenta), dalle seguenti particelle con i relativi intestati:
- p.lla 820 per mq 65 (porzione) e 838 per mq 147 (porzione), in conto a Comune di Empoli;
  - p.lla 188 per mq 821 (porzione), in conto a Sesoldi Sergio e Sesoldi Franca;
  - p.lla 54 per mq 3.037, in conto a Cantini Sergio e Cantini Graziano;
  - p.lla 813 per mq 2.768, in conto a Cantini Andrea, Cantini Antonella e Pratelli Amelia;
  - p.lla 814 per mq 2.709, in conto a Cantini Ademaro e Cantini Valerio;
  - p.lla 1235 (ex porzione della p.lla 887) per mq 731, in conto a Adamo Isidoro e Calamia Antonina (quest'ultima da sostituire causa mortis, apertasi ad Empoli 13/11/2014, con Adamo Leonardo, Massimo, Maurizio e Benedetta);
  - p.lla 748 per mq 336 (porzione), in conto a Ferri Sergio e Ferri Alessandro;
  - p.lla 749 per mq 484 (porzione), in conto a Calamia Salvatore;

- p.lle 837 per mq 1.793 (porzione) e 836 per mq. 117 (porzione), in conto a Tani Mirella;
- p.lla 931 per mq 571 (porzione), in conto a Cerbioni Vito e Cerbioni Loretta;
- p.lle 852 per mq 661 (porzione), 723 per mq 50 (porzione), 722 per mq 11 (porzione) e 943 per mq. 1.324 e 944 per mq 12, in conto a Cioni Luigi e Tani Tiziana;
- p.lla 1082 per mq 1.470 (porzione), in conto a 3ESSE Immobiliare S.r.l.;

il tutto come risultante dal Fascicolo dei Dati Catastali, contenente l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data ....., ed i certificati di visura catastale, che in un unico inserto si allegano ad integrare il presente atto sotto la lettera "A", previa sottoscrizione dei comparenti e me notaio come per legge;

- e) che il vigente Regolamento Urbanistico include l'area interessata dal PIANO ATTUATIVO tra gli ambiti di espansione contraddistinti dall'etichetta C1 e soggetti obbligatoriamente a Piano Urbanistico Attuativo di cui alla SCHEDA NORMA PUA 7.4;
- f) che in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico, l'edificazione nelle aree di che trattasi è subordinata all'approvazione ed attuazione di un Piano Attuativo di lottizzazione in conformità ai disposti dell'Art. 115 della L.R. n. 65/2014;
- g) che il SOGGETTO ATTUATORE come sopra rappresentato e identificato, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle leggi sopra citate ha presentato in data 08/07/2014, con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero 32657, un Piano Attuativo relativo all'area in oggetto, allegando gli elaborati progettuali a firma di:
  - DOTT. ARCH. STEFANO MALTINTI, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze col n. 1596, con sede ad Empoli in Via del Giglio n. 51;

- DOTT. ING. ALESSANDRO SCAPPINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze col n. 2371, con sede ad Empoli in Via Cherubini n. 47;
  - DOTT. ING. ROBERTO LASI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze col n. 1401, con sede ad Empoli in P.za Matteotti n. 42;
  - DOTT. ARCH. PAOLO ANTONIO MARTINI, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze col n. 816, con sede a Firenze in del Roncolino n. 1;
  - DOTT. ING. EMILIO CIONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze col n. 1348, con sede ad Empoli in P.za Guido Guerra n. 4;
- h) che il Piano Attuativo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia dell'area e prevede la realizzazione di un complesso prevalentemente a destinazione residenziale, con spazi pubblici a parcheggio e a verde, con tutte le reti di servizi necessarie;
- i) che la zona ove ricade il PIANO ATTUATIVO, presenta problematiche di rischio idraulico riconducibili al Torrente Orme e che la messa in sicurezza dell'area dal rischio derivante dal Torrente Orme è affidata ad opere esterne al comparto del PIANO ATTUATIVO, da realizzare;
- j) che in conseguenza di quanto sopra il COMUNE ha previsto la realizzazione dei seguenti interventi:
- cassa di espansione C\_ORME3;
  - cassa di espansione C\_ORME4;
  - chiusure idrauliche e adeguamenti arginali in sinistra idraulica tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati nella tavola 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche;
  - adeguamento dell'argine sinistro presso la località Moriana;
- k) che il COMUNE ha avviato le procedure relative alla progettazione delle suddette opere idrauliche, giusta Deliberazione Giunta comunale n.

196 del 17/12/2014 “Accordo per la progettazione delle casse di espansione sul torrente Orme, rio Piovola e rio Ormicello tra comune di Empoli, provincia di Firenze / Unione dei comuni Circondario dell'Empolese-Valdelsa e consorzio di bonifica 3 medio Valdarno. Approvazione schema atto di avvalimento e provvedimenti conseguenti.”

- l) che al punto 10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica della SCHEDA NORMA PUA 7.4 si consente l'utilizzo dell'area di PIANO ATTUATIVO nelle more di realizzazione delle opere idrauliche programmate ai fini della sicurezza, a condizione che sia predisposto uno specifico piano di protezione civile per la suddetta area;
- m) che il COMUNE è dotato di Piano di Protezione Civile;
- n) che il PIANO ATTUATIVO è costituito dalla documentazione come di seguito specificata, che costituisce parte integrante del presente atto:
  - Relazione tecnica illustrativa del progetto urbanistico, suddivisa nei seguenti capitoli:
    - 1 – Relazione illustrativa;
    - 2 – Scheda Norma del secondo R.U.;
    - 3 – Rilievo fotografico;
    - 4 – Insediamento residenziali;
    - 5 – Vedute e fotoinserimenti.
  - Fascicolo dei Documenti d'Identità e Dichiarazioni Sostitutive di Atto di Notorietà;
  - Fascicolo dei Dati Catastali;
  - Fascicolo dei Pareri degli Enti Gestori dei Sottoservizi;
    - Parere delle Acque S.p.A.;
    - Parere dell'Enel;
    - Parere della Telecom;
    - Parere della Toscana Energia;
  - Tavole grafiche del progetto urbanistico;

- Tav. di progetto n. 1 – Rilievo dell'area e sovrapposizione del P.U.A. 7.4;
- Tav. di progetto n. 2 – Stato attuale dell'area;
- Tav. di progetto n. 3 –P.U.A. 7.4;
- Tav. di progetto n. 4 – Schema di calcolo delle superfici;
- Tav. di progetto n. 5 – Verifica degli standard;
- Tav. di progetto n. 6 – Progetto di Lottizzazione;
- Tav. di progetto n. 7 – Elenco delle proprietà e area da cedere all'Amministrazione Comunale;
- Tavole grafiche del progetto delle opere di urbanizzazione:
  - Tav. di progetto n. 8 – Illuminazione pubblica, verde e arredo urbano;
  - Tav. di progetto n. 9 – Estensione reti Gas ed Enel;
  - Tav. di progetto n. 10 – Estensione rete Telecom;
  - Tav. di progetto n. 11 – Estensione rete fognaria ed acquedotto;
  - Tav. di progetto n. 12 – Particolari di parcheggi e strade;
- Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;
- Fascicolo con Elaborazioni Planivolumetriche Fotorealistiche e sezione dell'Insediamento;
  - Vista n. 1 – dallo zenit;
  - Vista n. 2 – a volo di uccello;
  - Vista n. 3 – dalla rotatoria interna;
  - Vista n. 4 – da via Cattaneo;
  - Vista n. 5 – da via Montanelli;
  - Vista n. 6 – dal parco sud;
  - Sezione longitudinale;
- Relazione, Schema Grafico e Dichiarazione di Conformità ai sensi della L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 –D.P.G.R. 29/07/09 N.41/R;
- Schema di Convenzione;

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni;
- Relazione sulla fattibilità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R;
- Fascicolo del Progetto del sistema principale di smaltimento delle acque bianche e nere:
  - Relazione;
  - Tav. di progetto n. 1 – Planimetria e sezioni di rilievo dello stato attuale;
  - Tav. di progetto n. 2 – Planimetria di progetto, particolari con intersezione delle tubazioni;
  - Tav. di progetto n. 3 – Planimetria, profili longitudinali, particolari costruttivi;
  - Tav. di progetto n. 4 – Profili longitudinali, particolari costruttivi;
- Relazione sulla fattibilità geologica ai sensi del D.P.G.R. 25/10/2011 n. 53/R;
- Piano di Protezione Civile;
- Valutazione previsionale di clima acustico (Art. 8 L. 447/95 e Art. 21 L.R. 89/98, secondo le disposizioni del D.G.R. N. 857 del 21/10/2013);

detti documenti, in unico inserto, si allegano al presente atto sotto la lettera “B”, previa sottoscrizione dei comparenti e me notaio come per legge;

- o) che l’istruttoria tecnico-amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del PIANO ATTUATIVO;
- p) che il PIANO ATTUATIVO in questione è stato inoltre oggetto di una precedente valutazione nell’ambito della Conferenza dei Servizi del 30/10/2009, contenente:
  - il parere del Circondario Empolese Valdelsa del 30/10/2009;

- il parere dell'A.R.P.A.T. del 29/10/2009;
  - il parere Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana del 06/11/2009;
  - il parere del Comune di Empoli, Settore Ambiente, Sicurezza e Attività Economiche del 30/10/2009;
  - il parere del Comune di Empoli, settore Lavori Pubblici e manutenzioni del 30/09/2009;
  - il parere del Comune di Empoli, settore Affari Generali e Istituzionali e Servizio tecnico Amministrativo del 30/10/2009;
- q) che il progetto in questione è stato depositato presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze col n. .... del ....., per gli adempimenti di cui all'Art. 104 della L.R. 65/2014;
- r) che il progetto in questione ha inoltre acquisito i PARERI PREVENTIVI dei seguenti Enti Gestori:
- Acque S.p.A. con Prot. n. 0056022/2014 del 24.11.2014;
  - Enel-DIS-27/08/2014-0753074
  - Telecom S.p.A. con Prot. TI – ROMA UFFICIALE N. 87175-P del 04/09/2014 Doc. Principale e parere n° prot. 92189 del 07.11.2014;
  - Toscana energia con Ns. rif: DIST/Serint/prog-FR/gm – Prot. n. 17793 del 23/09/2014;
- s) che il PIANO AUTTUATIVO in oggetto è previsto in attuazione del 2° Regolamento urbanistico, quest'ultimo già sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi (Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista anche la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente));
- t) che le valutazioni ambientali hanno stabilito che ricorrevano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'Art. 16 della L.1150/1942 in

- merito all'esclusione dei piani attuativi dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, fermo restando la verifica delle condizioni di cui all'Art. 12 co. 6 del D.lgs n. 152/2006;
- u) che per i combinati disposti dell'Art. 5bis, c. 2 e dell' Art. 5 c. 4 bis della L.R.T. n. 10/2010, con specifico rinvio all'Art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati;
  - v) che per il PIANO ATTUATIVO in oggetto sono state valutate, ai sensi del comma 6 dell'Art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla rivalutazione delle scelte strategiche già assunte ed il relativo quadro delle coerenze e congruità ai vari livelli, alla luce dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico adottato con Deliberazione Consiglio Regionale 2 luglio 2014, n. 58 i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli;
  - w) che con Determina Dirigenziale n. 292 del 08/04/2015 l'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di PIANO ATTUATIVO in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di verifica delle disposizioni dell'Art. 5 comma 4 bis L.R.T. 10/2010 e dell'Art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006 redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo il PIANO ATTUATIVO in oggetto dalla procedura di VAS;
  - x) resta pertanto confermata l'applicazione dell'ultimo comma dell'Art. 16 della L.1150/1942 escludendo il PIANO ATTUATIVO in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica

- senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 e dell'Art. 14 della L.R.T. n. 65/2014;
- y) che in ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del PIANO ATTUATIVO è stata redatta una relazione, nel rispetto delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, "Regole per la tutela ambientale" del Regolamento Urbanistico vigente;
  - z) che il PIANO ATTUATIVO in oggetto non necessita del parere dalla Commissione Edilizia, preso atto della Del. C.C. n. 23 del 30/03/2015; inerente la soppressione di detto organo consultivo;
  - aa) che il PIANO ATTUATIVO, come proposto, è conforme al Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 e che è stato redatto nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia urbanistica;
  - bb) che il Consiglio Comunale di Empoli, con propria Deliberazione n. .... del ....., divenuta esecutiva ai sensi della legge, ha adottato il PIANO ATTUATIVO, presentato dal SOGGETTO ATTUATORE, nonché lo Schema di Convenzione;
  - cc) che il PIANO ATTUATIVO oggetto della presente Convenzione, definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. .... del ....., secondo le procedure di cui all'Art. 111 della L.R. 65/2014; offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione degli immobili nel rispetto della vigente normativa;
  - dd) che, ai sensi dell'Art. 111 co. 3 della L.R. 65/2014, la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Città Metropolitana di Firenze ed alla Unione dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa;
  - ee) che, ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Regione Toscana;

ff) che il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, come da progetto definitivo allegato, da definirsi in esecutivo in sede di rilascio del titolo abilitativo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; il tutto da realizzarsi a totale cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE il quale a tal fine fornirà la garanzia al COMUNE di cui all'Art. 16.

Tutto quanto premesso e considerato e che costituisce parte integrante, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

### **Art. 1 - Definizioni**

Le parti si danno atto che le premesse, gli elaborati cartografici e la documentazione tutta allegata, fanno parte integrante e sostanziale della presente CONVENZIONE e le seguenti definizioni hanno il significato indicato di seguito a ciascuna di esse:

- 1.1 COMUNE: il COMUNE DI EMPOLI;
- 1.2 SOGGETTO ATTUATORE: i soggetti proponenti il Piano attuativo, come definiti in precedenza, o loro aventi causa;
- 1.3 CONVENZIONE: la presente Convenzione;
- 1.4 PIANO ATTUATIVO: Piano Urbanistico di Lottizzazione di iniziativa privata ai sensi dell'Art. 115 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65;
- 1.5 SCHEDE NORME PUA 7.4 : Scheda allegata al vigente Regolamento Urbanistico (all'Art. 2 capoverso E), recante le direttive da rispettare nella definizione del comparto, soggetto obbligatoriamente a Piano urbanistico attuativo (PUA) di cui all'Art. 107 della L.R.T. n. 65/2014;
- 1.6 PARERI PREVENTIVI: i pareri preventivi rilasciati dagli Enti interessati dall'intervento;
- 1.7 CONTRIBUTO CONCESSORIO: il contributo comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, che

dovrà essere corrisposto dal SOGGETTO ATTUATORE al momento della presentazione degli atti abilitativi per l'esecuzione del PIANO ATTUATIVO;

- 1.8 URBANIZZAZIONI PRIMARIE:** le opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del PIANO ATTUATIVO, concordemente stimate come funzionali e strettamente correlate, quand'anche non indispensabili, al complesso da realizzare, delle quali è comunque prevista nella presente CONVENZIONE la realizzazione a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE;
- 1.9 URBANIZZAZIONI SECONDARIE:** le aree da cedere al COMUNE o da monetizzare, come previsto dalla SCHEDE NORMA PUA 7.4;
- 1.10 DIREZIONE LAVORI:** la Direzione dei Lavori di realizzazione delle urbanizzazioni primarie a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

### **Articolo 2 - Obblighi del Soggetto attuatore**

Il SOGGETTO ATTUATORE, si impegna ed obbliga, in solido e ciascuno pro quota, per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) ad attuare il PIANO ATTUATIVO nel pieno rispetto della presente Convenzione e degli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale e secondo i progetti sottoposti all'esame dei competenti Uffici Comunali e soggetti alle condizioni contenute nei relativi atti abilitativi, nonché le opere di urbanizzazione ivi previste, fermo restando che l'attuazione potrà avvenire attraverso Permesso di Costruire, così come previsto dall'Art. 134 della L.R. n° 65/2014;
- b) a trasferire gratuitamente al COMUNE, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo Art. 15, le aree destinate alle opere di urbanizzazione di seguito indicate:
- la viabilità pubblica di previsione, costituita da 3 (tre) tratti di penetrazione, completi ognuno di racchette terminali per la

- manovra, di marciapiedi e di idonei raccordi alla viabilità esistente, per una superficie complessiva di circa mq 1.819 (milleottocentodiciannove);
- il verde pubblico attrezzato di previsione, completo in ogni sua parte e secondo la suddivisione tra la porzione principale a sud e quella di collegamento a nord, per una superficie complessiva di circa mq 6.000 (seimila);
  - i parcheggi pubblici di previsione, completi ed equilibratamente suddivisi tra i tre tratti di penetrazione e Via Carlo Cattaneo, per una superficie complessiva di circa mq 2.216 (duemiladuecentosedici);
  - la pista ciclabile, sviluppata in collegamento tra le due aree di verde pubblico a nord e sud del comparto, fino a raggiungere la Via di Sottopoggio per San Donato;
  - tutto quanto necessario per l'allacciamento ai pubblici servizi, così come previsto nel PIANO ATTUATIVO e secondo le indicazioni contenute nei progetti delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, allegate alla presente convenzione;
- c) a trasferire al COMUNE, la fascia di 8 mq (otto), tra il verde pubblico maggiore a sud e la superficie fondiaria, con destinazione a verde pubblico attrezzato, attualmente rappresentata all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del COMUNE, in giusto conto ai seguenti SOGGETTI ATTUATORI ....., nel foglio di mappa 30 (trenta), quale porzione delle particelle 748, 813 e 814 , e convenzionalmente identificata nella Tav. di Progetto n. 7 con l'etichetta V3, quale permuta della porzione di equivalente ampiezza superficiale, tra Via Cattaneo e la racchetta di penetrazione centrale, destinata al lotto edificabile convenzionalmente identificato dalla lettera "F" e attualmente rappresentata all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del COMUNE, in giusto conto al COMUNE

medesimo, nel foglio di mappa 30 (trenta) quale porzione della particella 838;

- d) ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA ad esclusivo servizio del PIANO ATTUATIVO, compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, oltre a tutto quanto necessario per l'allacciamento ai pubblici servizi, così come previsto dal PIANO ATTUATIVO le cui modalità saranno meglio precisate nei progetti esecutivi da redigere a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE e subordinati al rilascio di permesso di costruire. Rientrano nell'ambito della progettazione a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE anche gli adempimenti tecnici finalizzati alle rappresentazioni catastali, funzionali alle cessioni e acquisizioni di aree previste nel presente atto, fermo restando, a ciascun soggetto, gli adempimenti relativi alla presentazione degli atti catastali. Resta fermo altresì che il SOGGETTO ATTUATORE richiede fin d'ora al COMUNE lo scomputo dell'ammontare del contributo dovuto, ai sensi del successivo Art. 13, per i costi assunti per la realizzazione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE;
- e) ad ultimare le URBANIZZAZIONI PRIMARIE previste dal PIANO ATTUATIVO in oggetto entro e non oltre i termini stabiliti dal successivo Art. 17, salvo eventuali proroghe concesse dal COMUNE per motivate esigenze, e comunque entro 3 (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire, fatte salve proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute;
- f) ad assolvere agli adempimenti relativi alle cessione delle URBANIZZAZIONI SECONDARIE, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, con le modalità di cui al successivo Art. 14.
- g) a trascrivere in eventuali atti di alienazione anche parziali delle aree

- edificabili rientranti nel PIANO ATTUATIVO tutti gli impegni, i vincoli, le clausole e le condizioni descritte nella presente Convenzione;
- h) a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quelli relativi al costo di costruzione, secondo le modalità di cui al successivo Art. 13;
  - i) il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga inoltre, a propria cura e spese, a presentare i pareri, i nulla-osta, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, finalizzati al rilascio degli atti abilitativi previsti dalla normativa vigente e necessari per dare attuazione agli interventi ed opere previsti;

### **Articolo 3 - Obblighi dell'Amministrazione Comunale**

Il COMUNE dal canto suo s' impegna:

- a) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al PIANO ATTUATIVO entro i termini minimi di legge;
- b) a mettere a disposizione gratuita del SOGGETTO ATTUATORE, le altre aree pubbliche esistenti per consentire il raccordo con quelle di progetto;
- c) a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, realizzate come da progetto esecutivo;
- d) ad assicurare con tempestività l'adozione di tutti gli atti necessari, utili od anche solo opportuni, al fine di garantire al SOGGETTO ATTUATORE l'esecuzione dei lavori di propria competenza, coordinando a tal fine gli interventi/atti degli altri Enti eventualmente coinvolti;

### **Articolo 4 - Utilizzazione edilizia dell'area.**

L'utilizzazione edilizia del comparto potrà avvenire previo rilascio di più titoli edilizi, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO

ATTUATIVO, nei singoli lotti.

Il PIANO ATTUATIVO dovrà essere attuato secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto, nelle Norme Tecniche di Attuazione, nel Regolamento Urbanistico vigente e del Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 5 - Rischio Idraulico**

Il SOGGETTO ATTUATORE nominerà un Responsabile della Gestione dell’Emergenza (come previsto dall’Art. 14 della Bozza di Piano di Protezione Civile per il Rischio Idraulico, allegato al P.U.A.), che provveda all’evacuazione di tutte le persone presenti e residenti nel comparto di Piano, durante la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione e, come pure incaricherà altrettanti Responsabili, per quanti sono i lotti in cui è suddiviso il PUA, della Gestione dell’Emergenza durante l’edificazione dei fabbricati, alla messa in sicurezza dei cantieri ed all’evacuazione di tutto il personale in essi presenti. I suddetti Responsabili, a vario titolo incaricati, agiranno in forma coordinata e subordinata rispetto alla figura del Responsabile Unico della Gestione dell’Emergenza, di nomina pubblica.

Il compito assunto dal Soggetto Attuatore e dai Responsabili della Gestione dell’Emergenza, a vario titolo incaricati, resterà prescritto fino al momento dell’avvenuta cessione al Comune delle aree ed opere di urbanizzazione contemplate nel PUA.

Qualora poi il Comune realizzasse e collaudasse tutti gl’interventi previsti per l’eliminazione del rischio idraulico lungo il Torrente Orme, e precisamente:

- a) cassa di espansione C\_ORME3;
- b) cassa di espansione C\_ORME4;
- c) chiusure idrauliche e adeguamenti arginali in sinistra idraulica tra le località Fornace e Bussotto, come meglio individuati nella tavola 7 e al paragrafo 7.4 delle indagini idrologico-idrauliche;
- d) adeguamento dell’argine sinistro presso la località Moriana.;

in anticipo rispetto alla suddetta cessione, il compito dei Responsabili alla Gestione della Sicurezza, a vario titolo incaricati, s'intenderà decaduto per la concomitante cessazione del rischio idraulico stesso.

Nel caso infine che risultassero ultimate le opere di urbanizzazione, ma senza il completamento dell'edificazione di alcuni lotti, i Responsabili alla Gestione della Sicurezza di quest'ultimi resteranno comunque in carica sino ad ultimazione dei rispettivi lavori

Resta inteso che:

- il rilascio dei Permessi di costruire, relativi agli edifici previsti nel Piano, è pertanto subordinato alla redazione e trasmissione al Comune del Piano di Sicurezza relativo al rischio idraulico, come sopra descritto;
- la certificazione di agibilità di cui all'Art. 149 della L.R.T. n. 65/2014 (anche parziale ai sensi dell'Art. 150 della L.R.T. n. 65/2014), per singoli edifici o singole porzioni, sarà certificabile dai professionisti abilitati, esclusivamente qualora sussista almeno una delle seguenti ipotesi:
  - a) l'avvenuto collaudo di tutti gli interventi idraulici lungo il Torrente Orme, come precedentemente elencati e comunque contenuti al punto 10.2 della SCHEDA NORMA PUA 7.4;
  - b) la presenza di un progetto definitivo approvato e finanziato e di un piano di protezione civile comunale per la gestione del rischio fino al completamento delle opere.

#### **Art. 6 – Opere - Esecuzione**

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzazione le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA in conformità al progetto esecutivo e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nelle “Norme tecniche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti privati” del COMUNE.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà rispettare le eventuali prescrizioni date dalla AUSL, dal Genio Civile e da tutti gli enti preposti ai pubblici servizi.

Gli schemi grafici relativi alla rete fognaria, idrica, del gas, telefonica e di illuminazione pubblica potranno essere modificati ed adeguati in accordo con gli enti ed uffici competenti.

L'esecuzione delle opere avviene in tre fasi consecutive, senza soluzione di continuità, in un unico intervento o per stralci funzionali.

La completa esecuzione delle opere dovrà avvenire entro i termini di validità indicati in Convenzione.

Il SOGGETTO ATTUATORE dovrà comunicare, per iscritto, all'Ufficio Tecnico Comunale, la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo della ditta esecutrice in possesso della attestazione di qualificazione SOA, adeguata per categoria e classificazione all'esecuzione dei lavori, nonché, con la comunicazione di inizio lavori, il nominativo del Direttore dei Lavori.

L'ufficio provvede al controllo del tracciato planimetrico ed altimetrico di tutte le opere previste ed indicate in sede di esame del permesso di costruire.

Le tre distinte fasi sono di seguito indicate:

- a) nella PRIMA FASE si provvederà ai seguenti interventi:
- rete di fognatura principale e fognatura di collegamento;
  - opere stradali e i parcheggi pubblici, con la sola esclusione dei conglomerati bituminosi, delle zanelle in porfido, dei cordonati e dei marciapiedi;
  - palificazione impianto di pubblica illuminazione;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono.
  - movimenti terra e piantumazione delle essenze di alto fusto previste nelle aree a verde pubblico.

La regolare esecuzione delle reti deve essere certificata dall'Ente erogatore e deve essere realizzato tutto quanto risulti necessario al regolare sgrondo delle acque meteoriche, al fine di evitarne il ristagno. L'avvenuta realizzazione della prima fase delle opere di **URBANIZZAZIONE PRIMARIA** è verificata con apposito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale su richiesta degli interessati, corredata da dichiarazione del Direttore dei Lavori che ne attesti la regolare esecuzione.

Alla richiesta deve essere allegato Certificato di Collaudo delle eventuali opere in cemento armato realizzate, redatto da tecnico laureato, incaricato dal **SOGGETTO ATTUATORE**.

Ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà essere rilasciato il Permesso di costruire per la realizzazione dei singoli fabbricati.

b) Nella SECONDA FASE si provvederà alla esecuzione delle seguenti opere:

- completamento delle opere stradali e di parcheggio con la sola esclusione dei manti di usura in conglomerato bituminoso, salvo quanto eventualmente necessario alla sicurezza del transito;
- completamento dell'impianto di pubblica illuminazione, compreso il quadro di comando ed allacciamenti necessari a renderlo funzionante. L'esecuzione dell'impianto, nel pieno rispetto delle normative vigenti, deve essere certificata a cura del **SOGGETTO ATTUATORE**, tramite verbale di collaudo redatto da tecnico abilitato;
- sistemazione completa degli spazi a verde pubblico;
- ogni altra opera o finitura necessaria a garantire l'uso pubblico delle opere realizzate in condizioni di totale sicurezza.

L'esecuzione della seconda fase delle opere di **URBANIZZAZIONE PRIMARIA** potrà avvenire solo dopo l'avvenuta realizzazione a

perfetta regola d'arte delle opere previste nella prima fase, attestata dal Direttore dei Lavori.

L'esecuzione delle opere previste nella seconda fase potrà avvenire contestualmente alla costruzione dei singoli fabbricati e, comunque, entro tre anni dalla data di ultimazione della prima fase.

Al termine dei lavori previsti nella seconda fase, il SOGGETTO ATTUATORE deve inoltrare altra istanza al COMUNE, al fine di permettere all'Ufficio Tecnico di accertarne l'avvenuta completa esecuzione.

A detta istanza deve essere allegata dichiarazione della Direzione dei Lavori che attesti la regolare esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere realizzate.

Ad avvenuta positiva verifica da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale della seconda fase, potranno essere presentate le Attestazioni di agibilità relative ai singoli fabbricati, fermo restando ulteriori limitazioni definite dalla presente Convenzione.

Le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA al termine della seconda fase devono intendersi ad ogni effetto "private ad uso pubblico", con ogni onere di sorveglianza e manutenzione, responsabilità civile e penale a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

c) Nella TERZA FASE dovranno essere eseguite tutte le restanti opere di completamento, e più precisamente:

- restauro e/o riparazione di eventuali danni arrecati alle opere già realizzate;
- opere di allacciamento dei singoli lotti e di quant'altro, in genere, possa determinare la manomissione delle sedi stradali;
- manti di usura in conglomerato bituminoso;
- segnaletica stradale definitiva;
- tutto quanto necessario al completamento a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Al termine dei lavori della terza fase, il SOGGETTO ATTUATORE deve inoltrare altra istanza al COMUNE, al fine di permettere all'Ufficio Tecnico di accertarne l'avvenuta completa e regolare esecuzione.

Il SOGGETTO ATTUATORE continua a farsi carico di tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza (comprese eventuali responsabilità civili e penali), relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste in Convenzione, fino al loro positivo collaudo e presa in carico da parte del COMUNE.

Il COMUNE anche in corso di esecuzione delle opere potrà richiedere modifiche, correzioni ed integrazioni dei progetti, che risultino necessarie per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione o alla volontà concordata tra le parti. Per tali modifiche, alcuna indennità o compenso potrà essere posto a carico del COMUNE.

Il progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, che il SOGGETTO ATTUATORE si è impegnato a presentare, dovrà rispettare le eventuali prescrizioni impartite da tutti gli enti preposti al controllo della sicurezza di cantieri, delle norme tecniche in materia di sicurezza delle costruzioni e quelle igienico-sanitarie.

Gli schemi grafici relativi alla rete fognaria, idrica, del gas, telefonica e di illuminazione pubblica rappresentati negli elaborati grafici allegati al PIANO ATTUATIVO sono indicativi e potranno essere modificati e adeguati, in sede di presentazione dei progetti esecutivi, in accordo con gli enti ed uffici competenti.

Per l'attuazione del PIANO ATTUATIVO il SOGGETTO ATTUATORE dovrà provvedere a predisporre un Piano di Cantierizzazione, da concordarsi con gli uffici competenti del COMUNE e da allegarsi al progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, dal quale si evincano, oltre a quelli prescritti delle Norme Tecniche del

PIANO ATTUATIVO i seguenti elementi:

- l'ordine dei lavori;
- la viabilità urbana che sarà interessata dal transito dei veicoli pesanti per l'allontanamento dei materiali provenienti dagli scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi previsti dal PIANO ATTUATIVO;
- il posizionamento degli accessi carrabili al cantiere, che non potranno essere superiori a..... (.....) in entrata e in uscita da Via .....
- il confinamento dell'area di cantiere intesa come estesa a tutto il limite esterno del comparto di PIANO ATTUATIVO, mediante opportune soluzioni schermanti, atte a limitare anche la diffusione delle polveri, fermo restando le necessità di cui al punto successivo;
- il mantenimento temporaneo della funzionalità dei percorsi pedonabili, anche notturna, su tutte le vie pubbliche a confine del limite esterno del comparto di PIANO ATTUATIVO, il tutto nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui cantieri;
- le fasi di smontaggio del cantiere e l'esecuzione delle opere di raccordo tra le URBANIZZAZIONI PRIMARIE in progetto e quelle esistenti a confine del limite esterno del comparto di PIANO ATTUATIVO

In prossimità dell'accesso e ben visibile al pubblico dovrà essere installato, a cura del SOGGETTO ATTUATORE un cartello segnalatore, indicante gli estremi dell'atto abilitativo, la tipologia delle opere, e tutte le informazioni previste dalla vigente normativa.

I lavori eventualmente da eseguirsi sulla viabilità esistente, o in prossimità ad essa, dovranno essere realizzati senza soluzione di continuità, con una tempistica il più possibile ridotta al fine di limitare il disagio al transito veicolare.

Modalità e tempi di esecuzione dovranno essere preventivamente concordati con il locale Comando di Polizia Municipale e programmati e organizzati in modo da consentire, sull'intero tratto di strada interessato, il traffico veicolare senza mai effettuarne l'interruzione.

Restano a carico del SOGGETTO ATTUATORE le eventuali opere di ripristino di parti pubbliche esistenti contermini al comparto d'intervento, per le quali insorga la necessità di manomissione contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti dal PIANO ATTUATIVO.

Resta fermo il collaudo in linea tecnica delle opere di URBANIZZAZIONI PRIMARIE realizzate di cui al successivo Art. 9 e gli effetti ad esso conseguenti.

#### **Articolo 7 - Opere di urbanizzazione - Adempimenti**

Il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna, a propria cura e spese:

- a) ad eseguire direttamente le URBANIZZAZIONI PRIMARIE funzionali al PIANO ATTUATIVO, in applicazione del comma 2 bis all'Art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) e preso atto che l'importo complessivo delle stesse risulta complessivamente inferiore alla soglia comunitaria;
- b) a produrre al COMUNE, prima del rilascio del permesso di costruire per le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e di quello per la realizzazione dei fabbricati, il progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE. La correttezza formale della documentazione presentata, accertata dal settore Lavori Pubblici del COMUNE, è da intendersi condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire per le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e per i fabbricati.

La Direzione Lavori delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE è posta a carico del SOGGETTO ATTUATORE e dovrà essere da questi affidata (anche distintamente a seconda della tipologia sopra indicata) ad uno o più tecnici regolarmente abilitati iscritti all'Albo Professionale, il cui

nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio Tecnico comunale antecedentemente alla comunicazione di inizio dei lavori, unitamente al nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione, assumendone i relativi oneri.

L'inizio dell'esecuzione delle opere che interessano le reti di sottoservizi dovrà essere comunicata contestualmente, oltre che al COMUNE, anche ai relativi Enti Erogatori/Gestori affinché possano seguire gli stessi, fermo restando che l'alta sorveglianza è di competenza esclusiva dell'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Lavori Pubblici.

Le manomissioni e i relativi ripristini del suolo pubblico dovranno essere eseguiti alle condizioni tutte di cui al Disciplinare Tecnico Esecutivo approvato con Atto d'indirizzo della Giunta comunale n.391 del 7/10/2009 rilasciato agli Enti Erogatori/Gestori dei Pubblici Servizi, per l'interramento delle rispettive percorrenze nel territorio comunale di Empoli.

Il COMUNE, anche in corso di esecuzione delle opere, potrà richiedere quelle modifiche, correzioni ed integrazioni del progetto esecutivo, che risultino necessarie, per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione, nonché le variazioni concordate tra le parti.

In ogni caso le modifiche non potranno dar luogo ad indennità o compensi di sorta a carico del COMUNE.

#### **Articolo 8 – Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria.**

Il costo di realizzazione delle opere è determinato in applicazione del Prezzario Lavori Pubblici della Regione Toscana, in corso di validità, integrato, per le voci non in esso comprese, dal Bollettino degli Ingegneri della Toscana e da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP.

Il costo totale delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE da realizzare, secondo quanto precisato nel computo metrico estimativo allegato al PIANO ATTUATIVO ammonta a Euro ..... (.....).

La quantificazione definitiva del costo sarà effettuata in relazione alle quantità che saranno verificate in sede di collaudo, secondo la normativa e la prassi comunale.

Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo, saranno rilevanti ai soli fini della quantificazione della spesa sostenuta dal SOGGETTO ATTUATORE ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del CONTRIBUTO CONCESSORIO e dello svincolo delle garanzie prestate.

#### **Articolo 9 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.**

L'esecuzione diretta di opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA è realizzata con l'alta sorveglianza del Dirigente del Settore LL.PP. e/o Responsabile del Servizio competente, nell'interesse dell'Amministrazione Comunale. Pertanto al personale tecnico del comune dovrà essere consentito, in qualsiasi momento, l'accesso al cantiere, mediante ispezioni, sopralluoghi, indagini, e sarà loro consentito formulare richieste di informazioni.

I lavori dovranno essere segnalati e protetti a tutela della pubblica incolumità secondo le norme del Codice della Strada, della prevenzione infortuni per i cantieri edili e delle prescrizioni particolari che potranno essere impartite caso per caso dalla Polizia Municipale.

Il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le OPERE DI URBANIZZAZIONE previste in Convenzione, espletate tutte e tre le fasi di realizzazione.

La visita di collaudo comprensiva di deposito, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, dovrà essere eseguita non prima di nove mesi e non oltre dieci mesi dalla data di ultimazione di

tutte le opere previste. Alla richiesta di collaudo deve essere allegata dichiarazione della Direzione dei Lavori che attesti l'esatta corrispondenza qualitativa e dimensionale delle opere realizzate al progetto esecutivo approvato.

**Articolo 10 - Manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere.**

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e delle relative aree, comprese nel PIANO ATTUATIVO, avverrà a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree. da attuarsi comunque entro il termine di 30 (trenta) giorni dal suddetto deposito del Collaudo.

**Articolo 11 - Vizi delle opere di urbanizzazione.**

Il collaudo delle opere non solleva il SOGGETTO ATTUATORE ed i suoi aventi causa dalla responsabilità per il riscontro dei vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli artt. 1667-1669 del c.c. A tale scopo il COMUNE potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati, da parte del SOGGETTO ATTUATORE.

**Articolo 12 - Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione.**

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fissato nei termini dal successivo Art. 17, queste non siano state realizzate o completate, il COMUNE inviterà il SOGGETTO ATTUATORE o aventi causa, con semplice raccomandata, all'esecuzione dei lavori stessi.

In caso non sia dato inizio a detti lavori entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della raccomandata, il COMUNE potrà provvedere

direttamente alla esecuzione delle opere non realizzate, attraverso l'incameramento delle somme di cui alla fideiussione presentata per un importo pari al costo delle opere da realizzare, fatto salvo ogni diritto per danni derivanti dall'inadempimento.

Nel verificarsi di tale ipotesi, il SOGGETTO ATTUATORE autorizza, fin da subito, il COMUNE o le ditte dallo stesso incaricate, ad accedere alle aree oggetto della necessità di intervento, al solo fine della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione mancanti.

### **Articolo 13 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione – contributo e scomputi**

Il contributo relativo agli oneri, sulla base della proposta progettuale, viene provvisoriamente determinato (in applicazione delle vigenti tabelle e modalità di calcolo comunali e fatta salva la definitiva verifica e l'eventuale conguaglio da effettuarsi al momento della presentazione del titolo abilitativo e sue varianti) in complessivi Euro 1.060.000,00 (unmilionesessantamila,00) dei quali:

- A – **Urbanizzazione Primaria**
  - Volume a destinazione residenziale – mc 15.711,00 x €/mc 15,22 (IF>3mc/mq)
  - = Euro 239.121,42 (duecentotrentanovemilacentotrentuno,00);
- B – **Urbanizzazione Secondaria**
  - Volume a destinazione residenziale - mc 15.711,00 x €/mc 45,98 (IF>3mc/mq)
  - = Euro 722.391,78 (settecentoventiduemilatrecentonovantuno,78);
- C - **Costo di Costruzione**
  - Superficie a destinazione residenziale - mq 5.780,00 x €/mq 248,36 x 7 %
  - = Euro 100.489,46 (centomilaquattrocentotantannove,46).

Gl'importi di cui sopra s'intendono così arrotondati:

Totale oneri primaria € 240.000,00 (duecentoquarantamila,00);

Totale oneri secondaria € 720.000,00 (settecentoventimila,00);

Totale costi di costruzione € 100.000,00 (centomila,00).

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, come determinati al precedente Art. 8, dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria.

Lo scomputo avrà luogo in riferimento all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria ed al costo di realizzazione delle opere determinato con le modalità di cui al precedente Art. 8.

Resta espressamente convenuto che laddove il costo definitivamente quantificato, come sopra, a consuntivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE risulti inferiore agli importi concessori dovuti, il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto al versamento della relativa differenza nei modi e con le forme previste dalla vigente disciplina.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e del costo di costruzione, contempla nell'attuale proposta progettuale la sola destinazione residenziale; rimane tuttavia nelle prerogative del Soggetto Attuatore di prevedere anche altre destinazioni, tra quelle compatibili con quanto stabilito dalla SCHEDA NORMA P.U.A. 7.4 e di procedere quindi al futuro adeguamento del presente articolo.

#### **Articolo 14 – Monetizzazione urbanizzazioni secondarie**

In attuazione della SCHEDA NORMA P.U.A. 7.4 le **URBANIZZAZIONI SECONDARIE** dovranno essere garantite nei modi che seguono:

- cessione al Comune di un'area anche esterna all'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 7;
- oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità.

Il valore della monetizzazione deve intendersi riferita alla media dei costi sostenuti dal Comune di Empoli nell'anno precedente per l'acquisizione conclusasi con accordo amichevole, di terreni nel territorio urbano.

L'area che il Soggetto Attuatore intende destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, risulta individuata al C.T. del Comune di Empoli, Fg. ...., P.lla .....

Lo stesso Soggetto Attuatore, in luogo della cessione dell'area sopra individuata, si riserva altresì la facoltà di corrispondere al Comune una somma equivalente al costo di esproprio che si dovrebbe versare per acquisirne un'analogha quantità; ovvero un eventuale conguaglio, qualora la superficie dell'area ceduta al Comune risultasse inferiore al dovuto.

Tale valore viene accertato mediante stima del valore venale ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 in Euro ..... (.....), che il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE quale somma omnicomprensiva da destinarsi alla realizzazione di Opere di Urbanizzazione Secondaria previste dal Regolamento Urbanistico Comunale.

Detta somma è corrisposta secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione Comunale. A prova dell'avvenuto versamento il SOGGETTO ATTUATORE esibisce relativa quietanza N. .... del ....., che si allega alla presente sotto la lettera “...”

#### **Articolo 15 - Cessione delle aree.**

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a cedere gratuitamente al COMUNE le aree di cui è proprietaria, sulle quali saranno realizzate le URBANIZZAZIONI PRIMARIE della presente Convenzione.

Le aree saranno trasferite nella loro consistenza catastale secondo i tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio (d'ora in poi A.d.T.).

Il SOGGETTO ATTUATORE, a proprie cura e spese, provvederà alla predisposizione, degli atti necessari per la presentazione della richiesta all'A.d.T.; provvederà inoltre alle spese notarili ed erariali previste per il passaggio di proprietà.

La cessione delle URBANIZZAZIONE PRIMARIE dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dal collaudo delle stesse e qualora il trasferimento non risulti possibile per fatto imputabile al COMUNE, il SOGGETTO ATTUATORE sarà esonerato da ogni obbligo di manutenzione e dalla responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.

#### **Articolo 16 - Garanzie prestate.**

Il SOGGETTO ATTUATORE a garanzia dell'esecuzione delle URBANIZZAZIONE PRIMARIE dà atto di aver costituito polizza fideiussoria, del tipo a prima richiesta a favore del COMUNE dell'importo di € ..... (in lettere ..... ) corrispondenti al valore delle URBANIZZAZIONE PRIMARIE da realizzare, determinato mediante computo metrico estimativo verificato dal competente Ufficio Comunale, aumentato del 50% (cinquanta per cento), rilasciata dalla .....

Copia della suddetta polizza, previa sottoscrizione dei componenti e me notaio come per legge, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera "...".

Qualora l'importo della garanzia in conseguenza di un eventuale aumento dei costi di costruzione risulti non più adeguato, il COMUNE ha diritto ad una integrazione dell'importo nella misura necessaria a ripristinare l'originaria congruità.

La polizza fideiussoria prestata a garanzia sarà svincolata e restituita al SOGGETTO ATTUATORE soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE in progetto ed alla seguente cessione

gratuita al COMUNE, nei termini fissati con la presente Convenzione.

Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra previsto, in caso di parziale esecuzione dei lavori o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del COMUNE, così come stabilito al precedente Art. 12, il SOGGETTO ATTUATORE autorizza fin d'ora il COMUNE, alla fine dell'intervento o alla scadenza del PIANO ATTUATIVO, ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal COMUNE, nei limiti del necessario, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà del COMUNE stesso della rivalsa sul SOGGETTO ATTUATORE nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

In sede di validazione del progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, il COMUNE potrà richiedere a garanzia del ripristino e/o riparazione di eventuali danni causati alla viabilità utilizzata per l'allontanamento dei materiali provenienti dalle demolizioni e scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi previsti dal PIANO ATTUATIVO, idonea Polizza Fidejussoria o Deposito Cautelativo per un importo da calcolarsi sulla base del Piano di Cantierizzazione.

#### **Articolo 17 - Validità del Piano attuativo**

L'esecuzione del PIANO ATTUATIVO dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della presente Convenzione, salvo proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute.

La scadenza del termine di validità del PIANO ATTUATIVO non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi.

### **Art. 18 – Varianti al Piano Attuativo**

Per l'autorizzazione ed introdurre Varianti sostanziali ai progetti delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE è richiesto lo stesso iter procedurale previsto per il Progetto Esecutivo originario.

Sono da considerarsi sostanziali quelle Varianti che, secondo la normativa vigente in materia di appalti pubblici, esulano dalla competenza del Direttore dei Lavori.

Le varianti non sostanziali possono essere ordinate direttamente dalla direzione dei Lavori previa approvazione dell'Ufficio Tecnico- Lavori Pubblici.

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà apportare, previa semplice approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico – Lavori Pubblici del COMUNE, senza necessità di approvazione di preventiva Variante al Progetto Esecutivo, le modifiche di carattere non sostanziale.

Il COMUNE ed il SOGGETTO ATTUATORE si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che nel rispetto delle caratteristiche generali del PIANO ATTUATIVO, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico, che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia e comunque fermo restando i contenuti prescrittivi delle Norme Tecniche di Attuazione del PIANO ATTUATIVO e il disegno ordinatore della proposta progettuale del PIANO ATTUATIVO.

Per quanto non richiamato o previsto valgono le norme generali del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e della legislazione regionale e nazionale se ed in quanto applicabile.

Resta fermo che in ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire e loro eventuali varianti, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti, compreso il certificato di bonifica ambientale

e/o bellica, qualora necessario.

#### **Art. 19 – Ritrovamenti**

In adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di ritrovamenti e tutela di cose d'interesse artistico o storico, rinvenuti in occasione di scavi, di lavori di costruzione e di altre opere, in qualsiasi tempo eseguite sull'area e che, a giudizio insindacabile delle autorità competenti, avessero valore storico, artistico il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne immediata comunicazione, successivamente confermata con lettera raccomandata A.R. all'autorità competente, che disporrà della momentanea conservazione e/o trasporto degli oggetti rinvenuti.

Resta comunque inteso che prima dell'effettuazione di qualsiasi operazione di scavo, oltre le normali quote di scavo dello strato superficiale del terreno, il SOGGETTO ATTUATORE, avviserà tramite lettera raccomandata A.R., la competente Soprintendenza Archeologica che, a sua discrezione, provvederà ad effettuare le verifiche in sito che riterrà opportune.

Qualora nel suolo, soprassuolo e nel sottosuolo dell'area esistessero ulteriori condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua o gas, nonché fognature e quant'altro, gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno, interamente ed esclusivamente, a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

#### **Art. 20 - Nuove previsioni urbanistiche**

Il SOGGETTO ATTUATORE prende atto della facoltà del COMUNE, in caso di totale mancata attuazione del PIANO ATTUATIVO entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica dell'area interessata dal Piano medesimo.

#### **Art. 21 - Cessione a terzi**

In caso di alienazione delle aree oggetto di PIANO ATTUATIVO, il SOGGETTO ATTUATORE, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente CONVENZIONE, che dovrà essere allegata in copia all'atto di trasferimento delle aree.

Allo scopo andranno compiute, se del caso, le procedure formali per la eventuale voltura dei titoli abilitativi.

il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a comunicare al COMUNE, all'atto di trasferimento, i nominativi degli acquirenti.

#### **Art. 22 – Trascrizioni e spese**

Tutte le spese del presente atto nonché quelle conseguenti ai patti della presente Convenzione sono a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE e/o dei suoi aventi causa, ivi comprese quelle tecniche relative alla Progettazione Esecutiva, Direzione dei Lavori, tipi di frazionamento, relazioni e cessione delle aree e simili.

Anche a tal fine la presente Convenzione sarà trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE.

Sono a carico del COMUNE le eventuali spese di esproprio delle aree di proprietà di terzi, funzionali all'esecuzione delle opere previste nel PIANO ATTUATIVO e per quelle esterne ad esso ma funzionalmente correlate.

#### **Art. 23 – Controversie**

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione, che non si potessero definire in via amministrativa, saranno definite dall'Autorità Giudiziaria competente.

\*\*\*\*\*

Del presente atto – dattiloscritto a mia cura e completato di mia mano su  
..... pagine fin qui di ..... fogli – io notaio ho dato lettura ai comparenti, che  
lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà.

Viene sottoscritto alle ore .....

Firmato:

per il COMUNE .....

per il SOGGETTO ATTUATORE .....