

Rep. n. _____

Racc. _____

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOC.
EDILFUTURA S.R.L. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DISCIPLINATO DALLA SCHEDA NORMA 6.3 DEL VIGENTE
REGOLAMENTO URBANISTICO.**

L'anno duemilaventidue (2022) e 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

dott. _____ Ufficiale Rogante, sono comparsi i Signori:

1) _____, nato a _____ il _____, domiciliato
_____ il nella sua qualità di dirigente del Settore ____ del COMUNE
DI EMPOLI come da nomina effettuata con Decreto sindacale n. ____
del ____;

2) – la Società EDILFUTURA S.r.l. con sede in Empoli (FI), via
_____ c.f. e p. iva n. 03016740486, in persona del suo Legale
Rappresentante Sig. _____, nato a _____, residente in Empoli,
via _____, a quanto autorizzato in forza del vigente testo dello
Statuto sociale, di seguito denominata 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 PUA in oggetto è stato pianificato nell'ambito della "Variante al Regolamento Urbanistico per interventi puntuali all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della LRT 65/2014", approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.122 del 25/11/2019, pubblicata sul BURT n.50 del 11/12/2019;
- d) che l'edificazione delle aree è subordinata all'approvazione del piano urbanistico attuativo ai sensi della LRT 65/2014 e della DPGR 64/R 2013;
- e) che il Piano Attuativo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia dell'area e prevede la realizzazione di un complesso totalmente a destinazione residenziale, previa esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie, suddivise in verde pubblico attrezzato, strade e parcheggi;
- f) che il Piano Urbanistico Attuativo 6.3 del Comune di Empoli riguarda le particelle di terreno di proprietà della società Edilfutura s.r.l., catastalmente identificate al Catasto Terreni, foglio di mappa n°2: particella 73 di mq 10480, particella 74 di mq 1600, particella 126 di 1560 mq, particella 127 di mq 740, particella 135 di mq 2490, particella 926 di mq 150, particella 927 di mq 90, 1936 di mq 95, particella 1944 di mq 128, particella 2065 di mq 130, particella 2142 di mq 30, particella 2196 di mq 888, particella 2198 di mq 233, particella 2318 di mq 6395, particella 2319 di mq 2094, particella 2427 di mq 102.

Il tutto come risultante dall'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data ... dall'elenco contratti e catastali contenente i certificati di visura catastale che si allega ad integrare il presente atto Allegato ...

- g) che l'intervento ricade in parte residuale all'interno della particella

2320 (6,50 mq) già oggetto di cessione gratuita da parte del soggetto attuatore all'Amministrazione Comunale, con mutazione efficace alla data 04/04/2022;

- h)** che l'intervento ricade in parte residuale all'interno della particella 1931 (10,70 mq) già di proprietà dell'Amministrazione Comunale, con destinazione d'uso strada esistente. Tale porzione è necessaria al raccordo tra l'attuale Via Liguria e il suo futuro proseguimento, previsto dal PUA in oggetto;
- i)** che l'intervento prevede l'adeguamento di parte dell'attuale Via di S. Martino;
- j)** che la Società Edilfutura S.r.l., nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle Leggi sopra citate ed in particolare della L.R. n° 65 del 2014, ha presentato, in data 11 Maggio 2020, con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero 28223, il Piano Urbanistico Attuativo 6.3 relativo all'area in oggetto, a firma dell'arch. Alessio Fontanelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze (FI) con il n°6548;
- k)** che il P.U.A. di cui alla Scheda Norma 6.3 del Comune di Empoli ha come scopo quello di utilizzare la nuova edificazione per ricomprendere e completare i tessuti dell'abitato esistente e per ricomporre il sistema del verde in collegamento con il plesso scolastico di via Liguria;
- l)** che l'istruttoria tecnico-amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del Piano Attuativo;
- m)** che il progetto è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze con Prot. n. _____ del _____ per gli adempimenti di cui all'art.104 della L.R. 65/2014;
- n)** che detto PIANO ATTUATIVO non comporta modifiche alla

disciplina di piano già sottoposto a VAS, perché si ascrive nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, coerente con la disciplina generale del vigente R.U., già sottoposto a VAS;

- o)** che in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3ter della LRT 10/2010, l'autorità procedente ha richiesto all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, al fine di verificare che tale PIANO ATTUATIVO non comporti impatti sull'ambiente, trasmettendo in data 17 marzo 2021 con Prot. n. 18067 all'autorità competente una relazione motivata;
- p)** che l'autorità competente in materia di VAS, individuata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 21/01/2021 nell'Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione generale della Città Metropolitana, con prot. n. 26496 del 22 aprile 2021, ha ritenuto che l'intervento proposto non comporti impatti sull'ambiente e che, pertanto, possa essere escluso dal procedimento di VAS, ricorrendo le condizioni per lo svolgimento di una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3 ter della LRT 10/2010;
- q)** che in ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del Piano è stata redatta specifica relazione degli aspetti ambientali con valenza di documento preliminare ambientale;
- r)** che il P.U.A. 6.3 del Comune di Empoli in oggetto è costituito da tavole e allegati come di seguito specificato, da considerarsi parte integrante del presente atto:
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Relazione tecnica delle opere di urbanizzazione

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione e dichiarazione di conformità L. 13/1989
- Dichiarazione di conformità alle norme igienico-sanitarie
- Relazione Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni e attestazione integrativa
- Relazione di fattibilità idraulica
- Relazione di fattibilità geologica e sismica, rapporto e certificati di prova
- Schede di deposito
- Valutazione previsionale del clima acustico L. 447/95 e L.R. 89/98
- Computo metrico estimativo delle opere
- Calcolo preventivo degli oneri e contributi di urbanizzazione
- Cronoprogramma
- Tavola n.1 Rilievo strumentale e sovrapposto con il comparto del P.U.A. 6.3;
- Tavola n.2 Sovrapposto fra stato attuale e stato di progetto;
- Tavola n.3 Stato attuale dell'area: periodizzazione edifici e destinazioni particelle;
- Tavola n.4 Stato attuale dell'area: estratto di mappa ed elenco particelle;
- Tavola n.5 Sovrapposizione fra lo stato di progetto e la mappa catastale;
- Tavola n.6 Zonizzazione: estratto del secondo Regolamento Urbanistico;
- Tavola n.7 Calcolo della Superficie Territoriale;
- Tavola n.8 Calcolo della Superficie Fondiaria con individuazione dei lotti e verifica delle distanze;

- Tavola n.9 Calcolo della superficie a verde pubblico e a parcheggio pubblico;
- Tavola n.10 Calcolo della superficie destinata a strada pubblica;
- Tavola n.11 Verifica parcheggi privati, superficie permeabile Lotti e dei parametri urbanistici;
- Tavola n.12 Planivolumetrico degli edifici in progetto;
- Tavola n.13 Viste prospettiche di progetto;
- Tavola n.14 Percorsi pedonali e carrabili accessibili da persone con ridotta capacità motoria;
- Tavola A Progetto strada e segnaletica;
- Tavola B Profilo longitudinale;
- Tavola C Progetto illuminazione stradale;
- Tavola D Progetto fognatura;
- Tavola E Progetto stradale e particolari;
- Parere preventivo rete idrica e fognaria(Acque Spa);
- Parere preventivo rete gas (Toscana Energia);
- Parere preventivo rete elettrica (E-Distribuzione);
- Parere preventivo per la rete di comunicazione elettronica (Tim)

Tavole e relazioni che risultano solo richiamate nel presente atto e non allegate, in quanto parti integranti e sostanziali della deliberazione di Consiglio Comunale n. del con la quale il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 6.3 è stato approvato (allegata in copia conforme al presente atto, sotto la lett. "...")

s) che il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 6.3 del Comune di Empoli oggetto della presente Convenzione è stato redatto nel pieno

rispetto del vigente Regolamento Urbanistico e delle Leggi vigenti in materia urbanistica.

- t) che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. del, divenuta esecutiva ai sensi di Legge, ha adottato il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO sopra citato, nonché il presente schema di CONVENZIONE;
- u) che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. del, divenuta esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato definitivamente il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO e tutta la documentazione ad esso allegata e sopra richiamata, compreso il presente schema di CONVENZIONE;
- v) 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.
- w) che tutte le opere sono compiutamente descritte negli elaborati grafici corredati da computo metrico estimativo e depositati presso il competente ufficio;
- x) che la SCHEDE NORMA 6.3 prevede come dimensionamento di progetto superfici da destinare ad opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA in misura pari a 6,5 mq ogni 30 mq di SUL, e che tale quantità possa essere garantita mediante i modi che seguono:
 - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 9;

- corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio delle suddette quantità;

tutto ciò premesso e confermato, ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano 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:

COMUNE: il COMUNE di EMPOLI;

SOGGETTO ATTUATORE: La Società Edilfutura s.r.l.

CONVENZIONE: la presente Convenzione;

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO: Piano di iniziativa privata ai sensi dell'art. 111 della legge regionale Toscana n. 65/2014, approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n..... del

SCHEDA NORMA PUA 6.3: Scheda allegata al vigente Regolamento Urbanistico, recante le direttive e prescrizioni 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;

PARERI PREVENTIVI: i pareri preventivi rilasciati dagli Enti interessati dall'intervento;

CONTRIBUTO CONCESSORIO: il contributo, comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, che dovrà essere corrisposto (fatto salvo lo scomputo) dal SOGGETTO ATTUATORE al momento del rilascio degli atti abilitativi per l'esecuzione del PIANO

URBANISTICO ATTUATIVO;

URBANIZZAZIONI: tutte le opere di Urbanizzazione a carico del SOGGETTO ATTUATORE, ripartite fra primarie e secondarie in conformità alle definizioni di cui all'art. 4 della Legge n° 847/1964.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE: le opere di Urbanizzazione primaria, per le quali è prevista, nella presente CONVENZIONE, la realizzazione e la cessione a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

URBANIZZAZIONI SECONDARIE: le aree od immobili da cedere al COMUNE, come previsto dalla SCHEDE NORMA PUA 6.3

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 come sopra rappresentato si impegna, per sé e per i suoi successori o aventi causa, a qualsiasi titolo:

1. 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;
2. 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, completa in ogni sua parte di

marciapiedi e di idonei raccordi alla viabilità esistente, costituita dal prolungamento di Via Liguria e Via Piemonte e dall'adeguamento di Via S. Martino per una superficie complessiva di circa 3.269,64 mq come da progetto;

- il verde pubblico attrezzato di previsione, completo in ogni sua parte, per una superficie complessiva di circa mq 8.830,20;
- i parcheggi pubblici di previsione, localizzati sul prolungamento di Via Liguria e l'adeguamento di Via San Martino, per una superficie complessiva di circa 1.389,92;
- la pista ciclabile, sviluppata all'interno del verde pubblico attrezzato lungo il prolungamento di Via Liguria e la nuova Via Serravalle a San Martino;

3. a realizzare e trasferire gratuitamente 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 e nei pareri degli enti gestori delle reti, allegati alla presente convenzione. 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;

4. ad ultimare le URBANIZZAZIONI PRIMARIE così come previsto dal PIANO ATTUATIVO in oggetto entro i termini stabiliti dal successivo Art. 19;

5. a trascrivere in eventuali atti di alienazione anche parziali dell'area interessata dal PIANO ATTUATIVO, tutti gli impegni, i vincoli,

le clausole e le condizioni descritte nella presente Convenzione;

6. a versare il CONTRIBUTO CONCESSORIO, laddove dovuto;

7. ad assolvere alla corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio delle aree da destinare ad URBANIZZAZIONI SECONDARIE, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

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 del

COMUNE II **COMUNE** a sua volta si obbliga:

1. a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al PIANO ATTUATIVO entro i termini minimi di legge;

2. a mettere a disposizione gratuita del SOGGETTO ATTUATORE le aree ed opere pubbliche esistenti per consentire il raccordo con quelle di progetto e consentire la realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste dalla Scheda Norma;

3. a rendere libere e sgombre da eventuali manufatti o impedimenti le aree di proprietà comunale su cui il SOGGETTO ATTUATORE realizza le opere;

4. a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, realizzate come da progetto esecutivo, ad avvenuta, esatta e regolare esecuzione da parte del DIRETTORE DEI LAVORI;

5. 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 – Condizioni e modalità attuative

Nell'attuazione del comparto urbanistico, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà rispettare le modalità attuative descritte all'art. 6 della scheda norma "Elementi prescrittivi (invarianti di progetto)".

Il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO sarà attuato attraverso uno o più interventi, che comporteranno la realizzazione delle opere edificatorie e di tutte le opere di urbanizzazione previste, comprese quelle di raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Successivamente alla stipula del presente atto, per l'esecuzione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO il SOGGETTO ATTUATORE dovrà ottenere gli opportuni provvedimenti abilitativi previsti dalle vigenti norme legislative e regolamentari.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva sottoscrizione della presente convenzione.

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

Articolo 5 – Utilizzazione edilizia dell'area

L'utilizzazione edilizia del comparto potrà avvenire secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto, nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, nel Regolamento Urbanistico vigente e nel Regolamento Edilizio. In particolare, in fase di titolo abilitativo e di attuazione degli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle N.T.A. e nel documento delle Valutazioni Ambientali allegati.

Art. 6 – Esecuzione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il SOGGETTO ATTUATORE, s’impegna ad eseguire direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali al PIANO URBANISTICO 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.

Il SOGGETTO ATTUATORE, s’impegna 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.

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ed eseguire le opere di urbanizzazione, in conformità al progetto esecutivo e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nelle “Norme tecnico costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti privati (All. 1) e Capitolato Speciale di Appalto – Norme tecniche per opere stradali (All. 2)” allegate alla Delibera consiliare n. 31/2015.

Il progetto esecutivo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA dovrà rispettare le eventuali ~~legittime~~ prescrizioni impartite da tutti gli enti preposti ai pubblici servizi direttamente coinvolti nell’attuazione del PIANO ATTUATIVO.

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, senza che ciò costituisca variante urbanistica al presente PIANO ATTUATIVO.

Oggetto dell’intervento, oltre alle aree definite graficamente, sarà tutto quanto eventualmente necessario al raccordo funzionale agli spazi e servizi pubblici preesistenti secondo le indicazioni che saranno fornite rispettivamente dall’UTC e dagli Enti gestori i pubblici servizi.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in tre fasi consecutive.

Le tre distinte fasi delle opere di urbanizzazione primaria 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, dei cordonati e dei marciapiedi;
- palificazione impianto di pubblica illuminazione;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e della telefonia.
- movimenti terra e piantumazione delle essenze di alto fusto
- previste nelle aree a verde pubblico.

Su espressa indicazione del Settore LL.PP. del comune, ai fini di consentire l'esecuzione della nuova strada di collegamento tra il quartiere di Serravalle e la Strada Statale n.67, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà provvedere alla realizzazione della pista ciclabile nella prima fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La regolare esecuzione delle reti dei servizi 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.

In tutta l'area da urbanizzare deve essere mantenuta in efficienza idonea segnaletica e recinzione di cantiere.

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 dalla Direzione dei Lavori .

L'esecuzione delle opere previste nella seconda fase potrà avvenire contestualmente alla costruzione dei singoli fabbricati.

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 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.

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-sanitario.

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. 11 e gli effetti ad esso conseguenti.

Tutte le opere dovranno essere eseguite nei termini di validità del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

**Articolo 7 – Determinazione del costo delle opere di
URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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 8 - Vigilanza delle opere di URBANIZZAZIONE

PRIMARIA.

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.

**Articolo 9 – Allacciamento ai pubblici servizi e Opere di
urbanizzazione integrative**

Il SOGGETTO ATTUATORE nel provvedere direttamente, a propria cura e spese, ad eseguire tutte le reti di sottoservizi mancanti (elettrica, di telecomunicazione, gas, idrica e quant'altro) dovrà garantire i relativi allacciamenti a servizio degli edifici compresi nel PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, impegnandosi ad eseguire i necessari lavori secondo quanto previsto e prescritto dagli Enti Gestori.

Sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE l'eventuale adeguamento e/o estensione delle reti dei sottoservizi, oltre ai relativi allacciamenti, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni degli enti gestori.

Ove ulteriori interventi si rendessero necessari, durante il periodo validità della presente Convenzione, saranno comunque a carico del SOGGETTO ATTUATORE o del singolo utilizzatore.

I progetti esecutivi delle urbanizzazioni primarie integrative, relativi all'adeguamento e/o estensione delle reti dei sottoservizi non presenti nell'area oggetto del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO dovranno essere corredati, ai fini dell'approvazione del Comune, del preventivo parere favorevole e/o disciplinari delle modalità esecutive e dei materiali da porre in opera dei relativi Enti Erogatori/Gestori, richiesto a cura del SOGGETTO ATTUATORE e da allegare all'istanza per l'atto abilitativo relativo.

Articolo 10 – Varianti in corso d'opera

Le eventuali varianti in corso d'opera, non sostanziali, alle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza del Direttore dei Lavori e degli

organismi tecnici del Comune. Dette varianti possono essere ordinate direttamente dalla Direzione dei Lavori, concordemente con l'Ufficio Tecnico.

Le varianti in corso d'opera sostanziali alle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, che esulano dalla competenza del Direttore dei Lavori, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione senza bisogno di procedere a formale variante o modifica della presente convenzione.

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà apportare attraverso atto abilitativo, senza necessità di approvazione preventiva di Variante al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, modifiche di dettaglio, che non alterino l'assetto planivolumetrico complessivo previsto negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, e che rispettino le prescrizioni, il dimensionamento, la destinazione d'uso e i parametri urbanistico-edilizi della Scheda Norma 6.3 del R.U.

Fermo restando quindi quanto sopra, e le prescrizioni normative incidenti sulla disciplina edilizia, non costituiscono variante al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:

- la riduzione o l'aumento delle unità immobiliari;
- modifica superficie utile delle singole unità immobiliari, fermo restando la Superficie Utile Massima, prevista dalla Scheda Norma e approvata con il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO;
- la riduzione delle superfici edificabili di interesse privato, intendendosi il dimensionamento del progetto allegato il massimo ammissibile, in base alla Scheda Norma;

- L'aspetto architettonico dei manufatti edilizi, compreso il disegno architettonico di dettaglio delle coperture, fermi restando il dimensionamento, il planivolumetrico, i profili altimetrici e la tipologia edilizia;
- gli aggiustamenti di lieve entità al progetto, che eventualmente risultino opportuni in fase di progettazione di dettaglio delle opere di interesse privato, da valutare in sede di titolo abilitativo.

Il Comune ed il SOGGETTO ATTUATORE si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che nel rispetto delle caratteristiche generali del PIANO URBANISTICO 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 URBANISTICO ATTUATIVO e il disegno ordinatore della proposta progettuale del medesimo.

In ogni caso ove dette variazioni comportino un aggravio dei tempi di esecuzione, di ciò si terrà conto in sede di proroga dei termini di validità del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO e/o dell'istanza edilizia in corso.

Per quanto non richiamato o previsto valgono le norme generali del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti e disposizioni Comunali, della legislazione regionale e nazionale se ed in quanto applicabili.

Articolo 11 – Collaudo delle opere di URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

Il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste in Convenzione.

La visita di collaudo, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, dovrà essere eseguita non prima di nove mesi dalla data di ultimazione di tutte le opere previste. Il certificato collaudo sarà rilasciato entro 6 mesi dalla avvenuta positiva verifica. 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.

Per il collaudo il Comune si avvarrà di personale all'uopo qualificato. Il compito del collaudatore consisterà nell'effettuare verifiche in corso d'opera ed il collaudo tecnico amministrativo finale di tutti i lavori afferenti le opere di urbanizzazione.

Dalla data di presentazione della sopraddetta istanza e sino ad avvenuto loro positivo collaudo e il loro trasferimento al COMUNE, secondo il successivo art. 12, continueranno a far carico al SOGGETTO ATTUATORE tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale.

L'avvenuto regolare allacciamento esecuzione alle reti di sotto servizi esistenti di distribuzione acqua, gas, energia elettrica e linee telefoniche dovrà essere certificata dai rispettivi ENTI EROGATORI/GESTORI e

gestori il pubblico servizio.

Trascorso infruttuosamente il termine sopra previsto per il rilascio del certificato di collaudo, le opere da cedere al COMUNE e quelle oggetto di servitù pubblica si considerano consegnate formalmente al COMUNE stesso, con ogni conseguente obbligo a carico di quest'ultimo.

Alla richiesta di collaudo dovrà inoltre essere allegata la documentazione tecnica e catastale necessaria per la cessione gratuita al COMUNE delle nuove aree pubbliche urbanizzate.

Le operazioni di collaudo e quelle di presa in consegna, definitiva o provvisoria, delle opere verranno verbalizzate con l'intervento dei rappresentanti del SOGGETTO ATTUATORE e del Dirigente del Settore Lavori Pubblici del Comune o da tecnico da lui designato.

Il SOGGETTO ATTUATORE dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni, che saranno impartite dal collaudatore, nel termine che sarà fissato dal collaudatore stesso.

E' facoltà del COMUNE di procedere a collaudi in corso d'opera, anche parziali.

Il trasferimento delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA avrà luogo nei 30 (trenta) giorni successivi al positivo collaudo delle stesse, secondo le modalità di cui al successivo articolo 15.

Articolo 12 – Manutenzione straordinaria e ordinaria delle opere

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Al 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, fino al loro positivo collaudo e presa in carico da parte del Comune.

Articolo 13 – Vizi delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il collaudo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA non solleva il SOGGETTO ATTUATORE ed i loro 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 14 – Mancata realizzazione o completamento delle opere di
URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, comprese eventuali proroghe, queste non siano state realizzate o completate, il COMUNE inviterà il SOGGETTO ATTUATORE o avente 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 15 – Cessione delle opere di URBANIZZAZIONE
PRIMARIA**

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, descritte nella presente convenzione. Le opere 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 propria 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 aree 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 responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.

Articolo 16 – Monetizzazione delle aree per opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA

In attuazione della Scheda Norma 6.3 la superficie destinata alla realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA pari a complessivi mq 1.816, viene garantita mediante corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di un'analogo area destinata a opere di urbanizzazioni secondaria nell'UTOE 6, in applicazione al punto 6, lett. e) della scheda Norma.

Per la valutazione di detto importo è stato preso in considerazione il costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute, ed è coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo a seguito di una trasformazione edilizia. Tale valore è stato accertato mediante stima del valore venale ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 8.06.2001 n. 327.

Il valore di dette aree viene accertato in Euro (.....,....) che i Soggetti Attuatori corrispondono al Comune quale somma da destinarsi alla realizzazione di opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA previste dal Regolamento Urbanistico Comunale.

Valore area a mq €/mq x mq 1.816 = €
(.....).

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno _____.

Detta somma è pagata secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione Comunale.

A prova dell'avvenuto versamento i Soggetti Attuatori esibiscono relativa quietanza n° del, che si allega alla presente sotto la lettera "...".

Articolo 17 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione e scomputo

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria 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 _____

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria 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 _____

Il SOGGETTO ATTUATORE richiede fin d'ora al Comune lo scomputo, ex Art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e Art. 191, comma 11 della L.R. n. 65/2014:

- dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le consuete modalità previste dal Comune, preso atto che, mediante la stipula della presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE, si assume in via diretta l'esecuzione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE. Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare il costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ricavato dal computo metrico estimativo presentato ed approvato dall'Ufficio tecnico e dal Consiglio comunale, dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria relativi alle opere di interesse privato, calcolati in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

- dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le consuete modalità previste dal Comune, preso atto che, mediante la stipula della presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE provvede a corrispondere al Comune una somma pari al costo di esproprio di un'area destinata a superficie per opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA, come determinata all'art. 16.

Lo scomputo avrà luogo:

- in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria, confrontando l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria con il costo di realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA ricavabile dal Computo Metrico estimativo approvato;

- in riferimento agli oneri di urbanizzazione secondaria, confrontando l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria con l'importo

corrisposto a titolo di garanzia di cui all'art. 5, lett. d) e all'art. 6, lett. e) della Scheda Norma, determinato dal Comune, al precedente art.16.

Resta espressamente convenuto che, laddove il costo definitivamente quantificato, a consuntivo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, 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.

Qualora il costo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, sommato all'importo corrisposto a titolo di monetizzazione, risultasse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non sarà beneficiato di alcun risarcimento.

Qualora quanto corrisposto in applicazione della Scheda Norma, a titolo di garanzia della superficie destinata ad opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA (art. 5 lett. d) e art. 6 lett. e) fosse maggiore dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, non sarà beneficiato di alcun risarcimento. Nell'ipotesi contraria, il Soggetto Attuatore sarà tenuto al versamento della relativa differenza nei modi e con le forme previste dalla vigente disciplina.

Art. 18 – Garanzia finanziaria

Il SOGGETTO ATTUATORE presenta in data odierna garanzia finanziaria per garantire la perfetta esecuzione di lavori e l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente CONVENZIONE, mediante sottoscrizione di polizza, a prima richiesta a favore del Comune, n. del, corrispondente al valore delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA da realizzare determinato mediante computo metrico estimativo, verificato dal competente Ufficio Comunale,

aumentato del 50% (cinquanta per cento), rilasciata da _____

Copia della suddetta polizza, previa sottoscrizione dei comparenti 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 prestata a garanzia sarà svincolata e restituita al SOGGETTO ATTUATORE soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria 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 o nel 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, il SOGGETTO ATTUATORE autorizza fin d'ora il Comune 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 opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, 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 URBANISTICO ATTUATIVO, idonea Polizza Fideiussoria o Deposito Cautelativo per un importo da calcolarsi sulla base del Piano di Cantierizzazione.

Articolo 19 – Validità della convenzione

Fermo restando che gli interventi dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità stabiliti dal relativo titolo abilitativo (salvo proroghe motivate), la validità della presente convenzione è fissata in 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione.

Saranno tuttavia consentite proroghe motivate, da concordare tra le parti in ragione delle opere da completare, da richiedere al Comune ad opera del SOGGETTO ATTUATORE prima dello scadere dei termini di validità.

Articolo 20 – Vigilanza

In qualsiasi momento il COMUNE ha facoltà di verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO approvato, a regola d'arte e nel rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri settori competenti, con modalità e tempi da stabilire.

Articolo 21 – Nuove previsioni urbanistiche

Il SOGGETTO ATTUATORE dà atto che il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO è fatto salvo solo quando convenzionato ed è piena facoltà del COMUNE, in caso di mancata attuazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO entro il termine di validità della convenzione, di variare la disciplina urbanistica dell'area interessata dal PIANO URBANISTICO ATTUATIVO medesimo, senza che ciò comporti alcun riconoscimento del proprietario dell'area interessata.

Articolo 22 – Assunzione e trasferimento degli obblighi

In caso di alienazione, parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali, diverse o contrarie, clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento, le eventuali garanzie già prestate dal SOGGETTO ATTUATORE vengono meno e/o estinte e/o volturate e/o ridotte, solo dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato idonea garanzia in sostituzione. In tal caso, il Comune nulla potrà obiettare riguardo il rilascio di eventuale nullaosta.

Articolo 23 – Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione

Tutte le spese del presente atto - nessuna esclusa – e comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti la presente convenzione, quelle afferenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE o dei suoi aventi causa.

Articolo 24 – Rinvio, controversie e sanzioni

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, nonché agli strumenti urbanistici del Comune vigenti alla data di approvazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di cui alla Scheda Norma n° 6.3.

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.

Per la violazione e inadempimento degli obblighi convenzionalmente
assunti, si applicheranno le sanzioni penali e amministrative previste dalle
Leggi vigenti in materia e dai Regolamenti comunali.

Per il SOGGETTO ATTUATORE

Per il COMUNE