

## COMUNE di EMPOLI

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

### **CONVENZIONE PER IL PIANO DI RECUPERO “EX VITRUM”, IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDE NORMA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO (PUA 1.2) LOCALITÀ EMPOLI CAPOLUOGO**

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 ..... dell'Ufficio  
Tecnico Comunale, 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) LA COOPERATIVA EDIFICATRICE RICASOLI SOC. COOP.  
A.R.L. con sede in PRATO (PO), via F. Brunelleschi n.3, c.f. e p. iva  
....., in persona del suo Legale Rappresentante  
FERDINANDO POLI, nato a PRATO il 19 OTTOBRE 1946,  
domiciliato per la carica presso ....., autorizzato in forza  
....., nel prosieguo del presente atto indicata per

brevità anche quale “SOGGETTO ATTUATORE”; con il presente atto da tenere e valere ad ogni effetto di ragione e di legge, dell'identità personale dei componenti io Notaio sono certo.

#### **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 stata 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 vigente Regolamento Urbanistico include l'area interessata dal tra gli ambiti di recupero contraddistinti dall'etichetta Br e soggetti obbligatoriamente a Piano di Recupero di cui alla Scheda Norma PUA 1.2;
- d) che il Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinata della Regione Toscana del luglio 1992, definisce la zona come “area industriale dismessa con piano a medio termine”, per cui qualsiasi intervento sarà subordinato all'attuazione delle opportune operazioni di bonifica;
- e) che il Piano di Caratterizzazione per la bonifica è stato presentato all'Ufficio Ambiente del COMUNE DI EMPOLI in data 24/07/02 e che è in corso di aggiornamento alla luce delle nuove normative entrate in vigore;
- f) che il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario dell'area del complesso industriale denominato “Ex Vitrum”, ubicato in Empoli, compreso tra via Ricasoli, via Tripoli, via Giovanni da Empoli e via Curtatone e Montanara;
- g) che il suddetto immobile risulta individuato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 17 dalla particelle n.351, 352 e 651 per una superficie complessiva di mq. 6.787 come risulta dalle certificazioni rilasciate

dall'ufficio del Territorio di Firenze in data ....., che si allegano a integrare il presente atto sotto la lettera “.....”;

- h) 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 di Recupero in conformità ai disposti dell'art. 73 della L.R. n. 1/2005;
- i) che il SOGGETTO ATTUATORE come sopra rappresentato e identificato, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle leggi sopra citate hanno presentato in data 20 marzo 2014 con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero 0014012, un Piano di Recupero relativo all'area in oggetto, allegando gli elaborati progettuali a firma dell'Arch. Fabio Alderotti , iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 5274.
- j) che il Piano di Recupero ha per oggetto l'utilizzazione edilizia dell'area e prevede la realizzazione di un complesso residenziale-commerciale-direzionale, con spazi pubblici a parcheggio, a verde e spazi ad uso pubblico pavimentati, con tutte le reti di servizi necessarie, previa la demolizione degli edifici esistenti;
- k) che il Piano di Recupero in oggetto è costituito dalla documentazione come di seguito specificata, che costituisce parte integrante del presente atto:

#### TAVOLE

- Tavola 1 Riferimenti cartografici
- Tavola 2 Stato Attuale e di Progetto – Planimetria Generale
- Tavola 3 Stato Attuale – Piante
- Tavola 4 Stato attuale – Prospetti
- Tavola 5 Stato di Progetto – Piante Piano Interrato
- Tavola 6 Stato di Progetto – Piante Piano Terra e Piano 1°
- Tavola 7 Stato di Progetto – Piante Piano 2° e Piano 3°

- Tavola 8 Stato di Progetto – Piante Piano Sottotetto e Piano Copertura
- Tavola 9 Stato di Progetto – Prospetti fronte strada
- Tavola 10 Stato di Progetto – Prospetti corte interna
- Tavola 11 Stato di Progetto – Sezioni
- Tavola 12 Verifica Superficie Coperta
- Tavola 13 Verifica Superficie Permeabile
- Tavola 14 Verifica Superficie utile Lorda PT, P1 e P2
- Tavola 15 Verifica Superficie utile Lorda P3 e P4 (mansarde non autonome)
- Tavola 16 Verifica parcheggio pubblico da standard: punto 5 lettera B della scheda norma 1.2
- Tavola 17 Verifica verde pubblico da standard: punto 5 lettera B della scheda norma 1.2
- Tavola 18 Verifica Volume utile Lordo PT, P1 e P2
- Tavola 19 Verifica Volume utile Lordo P3 e P4 (mansarde non autonome)
- Tavola 20 Verifiche parcheggio Art. 41 sexies L. 17 Agosto 1942 n. 1150 e Art. 130 punto 1 lettera b delle Norme Tecniche del RU
- Tavola 21 Verifica altezza massima di Piano – Scheda norma n. 1.2 del RU
- Tavola 22 a Viste prospettiche
- Tavola 22 b Viste prospettiche
- Tavola 23 Opere di urbanizzazione – Pianta quotata con indicazione delle aree pubbliche e di uso pubblico
- Tavola 24 Opere di urbanizzazione – Parcheggio pubblico – Particolari
- Tavola 25 Opere di urbanizzazione – Piazze lineari – Particolari

- Tavola 26 Opere di urbanizzazione – Pianta Percorsi Tattili
- Tavola 27 Opere di urbanizzazione – Pianta sistemazione del Verde
- Tavola 28 Schema di smaltimento reflui
- Tavola 29 Schema impianto illuminazione pubblica

#### RELAZIONI

- Regole per la Tutela Ambientale – RTA
- Relazione storico-urbanistica - RSU
- Relazione geologica – RGF
- Relazione sul rischio idraulico – RRI
- Relazione tecnico-illustrativa del progetto - RTI
- Relazione fotografica - RF
- Computo metrico Opere di Urbanizzazione Pubbliche

#### PARERI PREVENTIVI

- Parere preventivo antincendio del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Firenze
- Nulla Osta Preventivo per la rete ENEL
- Nulla Osta Preventivo per la rete di adduzione acqua
- Nulla Osta Preventivo per la rete fognaria
- Nulla Osta Preventivo per la rete gas
- Nulla Osta Preventivo per la rete Telecom
- Nulla Osta Preventivo Circondario Empolese-Valdelsa

#### DICHIARAZIONI

- Dichiarazione di Conformità L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 – Dpgr 29/07/09 N.41/R
- Norme Tecniche
- Perizia Monetizzazione
- Fascicolo dati catastali

– Schema di Convenzione

Detti documenti, in unico inserto, si allegano al presente atto sotto la lettera "...", previa sottoscrizione dei comparenti e me notaio come per legge;

- l) che il piano prevede la realizzazione a totale cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE di tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica;
- m) che l'istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del Piano di Recupero e ai sensi dell'art. 5bis co.2 della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005, nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali;
- n) che la previsione di Piano di Recupero è stata opportunamente valutata nell'ambito del procedimento di approvazione del 2° Regolamento urbanistico. Per tale procedimento la valutazione ambientale strategica (VAS) ha stabilito che ricorrano 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 per il quale "La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati;
- o) che l'istruttoria ha verificato che non sussistono effetti significativi

sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati, confermando pertanto l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della L.1150/1942 che esclude il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica, senza la necessità di ulteriori valutazioni.

- p) che il progetto di cui sopra ha riportato il definitivo parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del ..... ;
- q) che il Piano di Recupero 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 materia urbanistica.
- r) che il Consiglio Comunale di Empoli, con propria deliberazione n. .... del ....., divenuta esecutiva ai sensi della legge, ha adottato il PIANO DI RECUPERO, presentato dal SOGGETTO ATTUATORE, nonché lo schema di convenzione;
- s) che il PIANO DI RECUPERO oggetto della presente Convenzione, definitivamente approvato con delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., secondo le procedure i cui all'art. 69 della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni; risulta conforme allo Strumento Urbanistico ed offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione degli immobili nel rispetto della vigente normativa;
- t) che la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Provincia di Firenze ed alla Unione dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa;
- u) che il PIANO DI RECUPERO prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione, 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. 13.

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 PROVINCIA: la Provincia di Firenze;
- 1.3 SOGGETTO ATTUATORE: Cooperativa Edificatrice Ricasoli Soc. coop. A.R.L. o suoi aventi causa;
- 1.4 CONVENZIONE: la presente Convenzione;
- 1.5 PIANO DI RECUPERO: Piano Urbanistico di iniziativa privata ai sensi dell'art. 73 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1; approvato in via definitiva con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 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 (fatto salvo lo scomputo) dal SOGGETTO ATTUATORE al momento della presentazione degli atti abilitativi per l'esecuzione del PIANO DI RECUPERO;
- 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, a



scomputo dei relativi oneri;

- 1.9 URBANIZZAZIONI SECONDARIE:** le aree da cedere al COMUNE, come previsto dalla scheda norma dell'area;
- 1.10 MONETIZZAZIONE:** pagamento di una somma di denaro in luogo alla cessione gratuita di aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- 1.11 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 per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) Ad attuare il PIANO DI RECUPERO 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. 78 della LR n° 1/2005.
- b) ad eseguire prioritariamente l'intervento di bonifica dell'area ed a ottenere il relativo certificato di bonifica;
- c) a trasferire gratuitamente al COMUNE, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo Art. 12 le aree destinate alle opere di urbanizzazione di seguito indicate:
- il parcheggio pubblico esterno pari a circa mq. 1209,48;
  - l'area a verde attrezzato/piazze sui fronti strada dell'isolato pari a circa mq. 1.126,59;
- d) ad asservire ad uso pubblico gli spazi di proprietà privata di pertinenza degli edifici e precisamente:
- i portici antistanti i locali ad uso commerciale, direzionale ecc, ubicati al piano terra, per circa mq 502,33;

- la porzione di spazio retrostante le rampe di accesso al parcheggio privato a raso su via Ricasoli mq. 531.54.
- e) ad eseguire a proprie cura e spese tutte le opere di urbanizzazione oltre a tutto quanto necessario per l'allacciamento ai pubblici servizi così come previsto dal PIANO DI RECUPERO le cui modalità saranno meglio precisate nei progetti esecutivi da redigere a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE e soggetti a rilascio di titolo abilitativo. 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;
- f) a trascrivere in eventuali atti di alienazione anche parziali delle aree edificabili rientranti nel PIANO DI RECUPERO tutti gli impegni, i vincoli, le clausole e le condizioni descritte nella presente convenzione;
- g) a far realizzare, le, impegnandosi altresì ad assumersene i costi. Il SOGGETTO ATTUATORE richiede, fin d'ora al COMUNE, lo scomputo dell'ammontare dei contributi dovuti ai sensi del successivo Art. 6 per i costi assunti per la realizzazione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE,
  - a) a rispettare, nei progetti esecutivi, tutte le condizioni impartite dagli enti erogatori e tutte le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli enti;
  - b) a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quelli relativi al costo di costruzione, secondo le modalità di cui al successivo Art. 6;
  - c) 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 si impegna:

- a) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al PIANO DI RECUPERO 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 è subordinata alla certificazione di avvenuta bonifica dell'area e potrà avvenire previo rilascio di uno o più titoli edilizi, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO DI RECUPERO e dalle Norme tecniche ad esso allegato.

Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie.

Fino alla avvenuta bonifica non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di agibilità.

Il PIANO DI RECUPERO dovrà essere attuato secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto, nelle Norme tecniche di attuazione, nel Regolamento urbanistico vigente e del Regolamento Edilizio.

### **Art. 5 – Opere - Esecuzione**

Le opere di URBANIZZAZIONI PRIMARIE, così come definite nel Progetto Esecutivo e comprensivo delle eventuali prescrizioni di tutti gli enti preposti ai servizi pubblici, dovranno essere eseguite in un'unica fase contestualmente alla realizzazione degli edifici.

Il SOGGETTO ATTUATORE dovrà comunicare, per iscritto, all'Ufficio Tecnico Comunale, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del Direttore dei Lavori.

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.

Gli schemi grafici relativi alla rete fognaria, idrica, del gas, telefonica e di illuminazione pubblica rappresentati negli elaborati grafici allegati al PIANO DI RECUPERO 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 DI RECUPERO 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 all'art. 11 delle Norme tecniche del PIANO DI RECUPERO i seguenti elementi:

- l'ordine dei lavori;
- la viabilità urbana che sarà interessata dal transito dei veicoli pesanti 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 DI RECUPERO;

- il posizionamento degli accessi carrabili al cantiere, che non potranno essere superiori ad 1 (uno) in entrata da via Curtatone e Montanara ed 1 (uno) in uscita da via Tripoli;
- il confinamento dell'area di cantiere intesa come estesa a tutto il limite esterno del comparto di PIANO DI RECUPERO, mediante opportune barriere schermanti contestualmente atte a limitare anche la diffusione delle polveri e del rumore, fermo restando le necessità di cui al punto successivo;
- il mantenimento temporaneo del marciapiede esistente su tutte le vie pubbliche a confine del limite esterno del comparto di PIANO DI RECUPERO ovvero la realizzazione di presidi atti al mantenimento della funzionalità pedonale, anche notturna, intorno all'area confinata di cui al precedente punto, 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 DI RECUPERO

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.

Al termine dei lavori riguardanti le URBANIZZAZIONI PRIMARIE il SOGGETTO ATTUATORE dovrà inoltrare istanza al COMUNE affinché entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento lo stesso accerti l'avvenuto completamento delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE allegando analogo dichiarazione della Direzione dei lavori attestante l'esecuzione a perfetta regola d'arte e la conformità al progetto esecutivo.

Entro 30 giorni dal ricevimento dell'istanza, Il COMUNE rilascerà una certificazione di avvenuta ultimazione lavori.

A seguito del rilascio della sopradetta certificazione, potranno essere attestati i permessi di abitabilità, agibilità ed uso comunque denominati dalla vigente normativa e relativi agli edifici.

Alla fine dei lavori relativi alla rete fognaria e le pertinenti sistemazioni stradali, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà fornire al COMUNE una certificazione dell'ente gestore (Acque S.p.A Settore fognature e depurazione) circa la corretta esecuzione delle opere. Tale attestato sarà vincolante ai fini del collaudo finale dell'opera e per il successivo trasferimento della gestione e manutenzione all'ente gestore.

L'avvenuta regolare esecuzione delle reti di sottoservizi di distribuzione acqua idropotabile, gas, energia elettrica e linee telefoniche dovrà essere certificata dai rispettivi Enti Erogatori/Gestori il pubblico servizio. Dovrà essere altresì presentata la certificazione della regolare esecuzione dell'impianto elettrico di pubblica illuminazione.

A corredo della dichiarazione di fine lavori il SOGGETTO ATTUATORE dovrà allegare il certificato di collaudo statico di eventuali opere strutturali, con allegato dichiarazione di conformità, degli impianti realizzati.

Le URBANIZZAZIONI PRIMARIE così realizzate dovranno intendersi ad ogni effetto "private di uso pubblico", con ogni onere di sorveglianza e manutenzione, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale derivanti dall'uso, a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE, sino ad avvenuto loro positivo collaudo e presa in carico da parte del COMUNE.

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 effettuare 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 DI RECUPERO.

Il SOGGETTO ATTUATORE in relazione al Piano di cantierizzazione, potrà ultimare la realizzazione degli edifici prospettanti su ciascun fronte stradale (Via G. da Empoli, via Curtatone e Montanara, via Tripoli e via Ricasoli) a condizione che risultino completate le URBANIZZAZIONI PRIMARIE che interessano quel fronte strada.

In tale circostanza verrà certificata l'avvenuta ultimazione parziale delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE e potrà essere attestata l'abitabilità, agibilità ed uso comunque denominati dalla vigente normativa e relativa agli edifici posti su fronte strada interessato.

Resta fermo il collaudo in linea tecnica delle opere di urbanizzazioni realizzate di cui al successivo Art. 7 e gli effetti ad esso conseguenti.

#### **Articolo 6 - Opere di urbanizzazione - Adempimenti**

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

- a) ad eseguire direttamente le URBANIZZAZIONI PRIMARIE funzionali al PIANO DI RECUPERO, 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 di 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.

L'Amministrazione 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 dell'Amministrazione.

**Articolo 7 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.**

Il COMUNE ha la più ampia facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezioni, indagini, richieste di informazioni, l'esecuzione delle



URBANIZZAZIONI PRIMARIE avvalendosi sia di propri tecnici.

All'Ufficio Tecnico Comunale è riservata l'alta sorveglianza, nell'esclusivo interesse del COMUNE.

Il collaudo in linea tecnica delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, non prima di 9 (nove) mesi dalla data di certificazione di fine lavori di tutte URBANIZZAZIONI PRIMARIE.

Trascorso tale periodo, il COMUNE si impegna a verificare l'eseguibilità del collaudo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della richiesta.

Alla richiesta di collaudo dovrà essere allegata dichiarazione della Direzione Lavori che attesti l'esatta rispondenza qualitativa e dimensionale delle opere realizzate, al Progetto esecutivo.

**Articolo 8 - 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 DI RECUPERO, avverrà a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree, fatto salvo quanto previsto nel successivo Art. 12.

**Articolo 9 - 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 10 - 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. 15, 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 realizzazione 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 11 – Opere di urbanizzazione – contributo e scomputi**

Il contributo per le opere di urbanizzazione 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 ..... dei quali:

- A – Urbanizzazione Primaria
  - Volume residenziale - mc. 13.110 x €/mc 15,19 (IF>3mc/mq)
  - = Euro 199.140,90
  - Volume comm/dir - mc. 5790 x €/mc 20,82 (IF>3mc/mq)
  - = Euro 120.547,80
- B – Urbanizzazione Secondaria
  - Volume residenziale - mc. 13.110 x €/mc 45,89 (IF>3mc/mq)
  - = Euro 601.617,90
  - Volume comm/dir - mc. 5790 x €/mc 10,54 (IF>3mc/mq)
  - = Euro 61.026,60

- C - Costo di Costruzione
  - Superficie residenziale - mq. 4370,00 x €/mq 248,11 x 7%  
= Euro 75.896,85
  - Superficie commerciale - mq. 1930,00 x €/mq 639,08 x 10%  
= Euro 123.342,44

Totale oneri primaria € 319.688,70

Totale oneri secondaria € 662.644,50

Totale costi di costruzione € 199.239,29

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, sulla base dei progetti esecutivi che saranno presentati al COMUNE, 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 in applicazione del *Prezzario lavori pubblici della Regione Toscana*, in corso di validità, integrato, per le voci non in esso comprese, dai prezzi di altri prezzari ufficiali e/o 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 DI RECUPERO 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 ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del contributo concessorio.

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.

### **Articolo 12 – Monetizzazione**

In attuazione della Scheda norma Pua 1.2, si procede alla MONETIZZAZIONE delle seguenti aree

A. Aree da destinare a verde pubblico. In attuazione della clausola contenuta nella scheda Norma PUA 1.2 punto 5 Elementi prescrittivi (invarianti di progetto) lettera f, la quale prevede che nel caso in cui le quantità da destinare a verde pubblico, che non fossero reperibili nell'area oggetto di intervento, potranno essere garantite mediante monetizzazione.

La MONETIZZAZIONE del verde pubblico sarà effettuata in base a quanto previsto all'art. 63 "Prescrizioni per la formazione dei Piani di recupero e dei piani non disciplinati da scheda norma del vigente Regolamento urbanistico" che prevede, a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno delle zone oggetto di PIANO DI RECUPERO da destinare a standard urbanistici, soddisfare le dotazioni corrispondendo al comune la somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

Pertanto nell'ipotesi di dimensionamento massimo a fronte di mq 1890,00 richiesti, saranno reperiti all'interno del PIANO DI RECUPERO mq 1182,88 risultando così da monetizzare una quantità residua, pari a mq 707,13.

Per la valutazione del valore della MONETIZZAZIONE, oltre alla necessaria condizione che lo stesso non potrà essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree a ciò destinabili.

Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponderà al COMUNE una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito

dal suolo a seguito di una trasformazione edilizia.

Tale valore dovrà essere accertato mediante stima del valore venale ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 da predisporre a cura del proponente, prima della stipula della convenzione.

– Monetizzazione verde pubblico

Valore venale area a mq €./mq..... X mq 707,13 =  
€.....

Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE la somma omnicomprensiva di Euro ..... (.....) da destinarsi alla realizzazione di opere di urbanizzazione di urbanizzazione primaria (verde pubblico)

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno..... al Capitolo in entrata ..... e allocata in uscita al Capitolo .....

Detta somma è pagata 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 “...”

B. Aree da destinarsi a URBANIZZAZIONI SECONDARIE. In attuazione della clausola contenuta nella scheda Norma PUA 1.2 punto 5 Elementi prescrittivi (invarianti di progetto) lettera g, la quale prevede che le quantità da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria 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 1;
- 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.

Pertanto nell'ipotesi di dimensionamento massimo a fronte di mq 1890,00 richiesti, non sarà reperita all'interno del PIANO DI RECUPERO nessuna quantità a ciò destinata risultando, così da monetizzare una quantità residua pari a mq 1365,00.

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.

– Monetizzazione urbanizzazione secondaria

Valore venale area a mq €/mq..... X mq 1365,00 =  
€.....

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno..... al Capitolo in entrata ..... e allocata in uscita al Capitolo .....

Detta somma è pagata 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 “....”

C. Area da destinare alla realizzazione di 40 posti auto pubblici. In attuazione della clausola contenuta nella scheda Norma PUA 1.2 punto 5 Elementi prescrittivi (invarianti di progetto) lettera c, la quale è prescritto la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato per 40 posti auto, in corrispondenza del parcheggio pubblico a raso collocato su via Ricasoli, aggiuntivi alle quantità minime prescritte dalla Scheda norma.

La Scheda norma consente, se la superficie fondiaria risultasse insufficiente, utilizzare i 40 posti auto sottostanti il parcheggio pubblico a raso, per soddisfare la richiesta di parcheggio di relazione. In tale ipotesi il SOGGETTO ATTUATORE si impegna:

- a realizzare la stessa quantità di posti auto pubblici in altra area indicata dall'Amministrazione Comunale o, se tale area non risultasse reperibile, a garantire mediante monetizzazione le quote di parcheggio pubblico non realizzate;
- a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli, e ad assumersi i conseguenti impegni di manutenzione, estesi anche agli impianti del parcheggio.

Preso atto che in qualsiasi ipotesi progettuale la superficie impegnata dal parcheggio interrato copre interamente quella fondiaria disponibile, consentendo al massimo una superficie di parcheggio reperibile pari a mq 3.631,88, risulta:

- che 40 posti auto da prevedere nel parcheggio interrato al di sotto di quello pubblico in fregio a Via Ricasoli corrisponde a circa 900 mq;
- che gli stessi risultano, per precisa previsione di norma, aggiuntivi rispetto a quelli minimi richiesti che risultano comunque soddisfatti;
- che ai sensi dell'Art. 10.11 del Regolamento urbanistico vigente il parcheggio di relazione è rappresentato dalla superficie pubblica o di uso pubblico, coperta o scoperta, destinata alla sosta temporanea dei veicoli.
- che l'Art. 16 del Regolamento urbanistico vigente conferma la possibilità, per il soggetto attuatore, di richiedere la monetizzazione alternativa alla cessione dei aree per il parcheggio di relazione.
- che la quantità, in caso di dimensionamento massimo del PIANO DI RECUPERO, dei parcheggi di relazione risulta pari a circa 1930,00 mq;

- che tale quantità, in caso di dimensionamento massimo del Piano, non risulta localizzabile interamente nel parcheggio interrato privato per carenza di superficie fondiaria;
- che la quantità non localizzabile afferente ai parcheggi di relazione risulta, in caso di dimensionamento massimo del PIANO DI RECUPERO, pari a circa 891,00 mq;
- che per quanto previsto nella scheda Norma PUA 1.2 punto 5 lettera c ai soggetti attuatori è consentito realizzare la stessa quantità di posti auto pubblici (40 posti auto pari ad una superficie di parcheggio di circa 900 mq) in altra area indicata dall'Amministrazione Comunale o, se tale area non risultasse reperibile, a garantire mediante monetizzazione le quote di parcheggio pubblico non realizzate;
- che ad oggi l'Amministrazione non ha indicato un'area a ciò destinabile.

Il COMUNE ed il SOGGETTO ATTUATORE hanno convenuto la MONETIZZAZIONE.

Risulta pertanto applicabile il valore stimato dalla Determinazione dei costi di costruzione diretti e indiretti per la realizzazione di un parcheggio pubblico di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 5/03/2014 "Determinazione dei valori per la monetizzazione dei parcheggi privati ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Regolamento Urbanistico" stabilito in € 125,00/mq (Euro Centoventicinque/00) quale minimo applicabile, fermo restando che il valore a mq della monetizzazione non potrà essere inferiore a quello stabilito a mq dal computo metrico estimativo e relativo al parcheggio in fregio a via Ricasoli e previsto dal PIANO DI RECUPERO .

– Monetizzazione parcheggio di relazione

Valore di costo parcheggio a mq €./mq..... X mq 900,00 =  
 €.....



Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE la somma omnicomprensiva di Euro ..... (.....) da destinarsi alla realizzazione di opere di urbanizzazione di importanza strategica previste dal Regolamento urbanistico comunale e destinate al parcheggio pubblico.

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno..... al Capitolo in entrata ..... e allocata in uscita al Capitolo .....

Detta somma è pagata 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 "..."

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a mantenere la destinazione a parcheggio pubblico a raso dell'area collocata su via Ricasoli, e ad assumersi i conseguenti impegni di manutenzione, estesi anche agli impianti del parcheggio.

#### **Articolo 13 - 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 14 - Garanzie prestate.**

Il SOGGETTO ATTUATORE a garanzia dell'esecuzione delle URBANIZZAZIONE PRIMARIE da atto di aver costituito polizza fideiussoria, del tipo a prima richiesta a favore dell'Amministrazione Comunale 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 fideiussione 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 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, alla fine dell'intervento o alla scadenza del PIANO DI RECUPERO, 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 URBANIZZAZIONE 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 DI RECUPERO, idonea polizza fideiussoria o deposito cautelativo per un importo da calcolarsi sulla base del piano di cantierizzazione.

#### **Articolo 15 - Validità del Piano di Recupero**

L'esecuzione del PIANO DI RECUPERO 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 DI RECUPERO non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi.

#### **Art. 16 – Varianti al Piano di Recupero**

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 di Recupero, 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.

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà apportare in fase di esecuzione, attraverso una variante all'atto abilitativo rilasciato, e senza che ciò comporti la necessità di approvazione di una preventiva variante al PIANO DI RECUPERO o al Regolamento urbanistico comunale, le modifiche di carattere non sostanziale che non alterino le caratteristiche planivolumetriche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle Norme di attuazione del piano stesso, non modifichino le destinazioni d'uso ammesse, non incidano sul dimensionamento globale degli edifici stabilito dalla scheda norma, non comportino un aumento della Superficie Coperta e dell'altezza massime previste dalla scheda norma, non diminuiscano la dotazione di aree per spazi pubblici o di uso pubblico e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Regolamento urbanistico.

Fermo restando i contenuti prescrittivi delle Norme tecniche di attuazione del PIANO DI RECUPERO e il disegno ordinatore della proposta progettuale del PIANO DI RECUPERO, gli aspetti architettonici degli edifici saranno definiti nell'atto abilitativo.

Più specificatamente la suddivisione delle unità immobiliari, le destinazioni d'uso ad esse associate e l'individuazione dei vani scala riportate negli elaborati grafici allegati al PIANO DI RECUPERO, sono da considerarsi indicative.

In fase di richiesta dei titoli abilitativi, questi elementi potranno variare

senza costituire variante al PIANO DI RECUPERO, purché tali variazioni non modifichino gli elementi vincolanti della Scheda norma e delle Norme tecniche di attuazione.

Sono consentite modifiche alle unità immobiliari, per quanto concerne il numero, le dimensioni e le singole destinazioni d'uso, fermo restando:

- che la Superficie utile lorda realizzata non ecceda quella massima consentita dalla Scheda norma, pari a mq. 6300,00;
- che per ciascuna delle funzioni previste, è possibile una variazione della quantità massima pari al 10%, in più o in meno di quella indica nella scheda Norma e nel rispetto della SUL massima;
- che il numero massimo delle unità immobiliari residenziali non potrà essere superiore a 100.
- Le contenute negli elaborati di progetto sono indicative e potranno essere modificate secondo quanto previsto nella scheda norma del Regolamento urbanistico.

Non potranno invece variare e quindi sono da considerare come elementi vincolanti nella realizzazione del PIANO DI RECUPERO e modificabili solo mediante variante allo stesso, i seguenti elementi:

- disposizione a corte dei fabbricati;
- altezza massima dei fabbricati;
- numero massimo dei piani fuori terra;
- posizione del verde pubblico;
- numero massimo delle unità immobiliari;

La riduzione delle unità immobiliari rispetto al numero massimo fissato, non costituisce variante al Piano di Recupero

#### **Art. 17 – 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. 18 - Nuove previsioni urbanistiche**

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

#### **Art. 19 - Cessione a terzi**

In caso di alienazione delle aree oggetto di PIANO DI RECUPERO, 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. 20 – 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 DI RECUPERO e per quelle esterne ad esso ma funzionalmente correlate.

**Art. 21 – 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 comparanti, 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.....