

Repertorio N.

Raccolta N.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

RELATIVO ALL'AREA UBICATA NEL COMUNE DI EMPOLI IN LOC.

CASTELLUCCIO, IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL VIGENTE

REGOLAMENTO URBANISTICO - P.U.A. n° 12.13.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque il giorno _____ del mese di _____ (__. __. 2025) in Empoli, Via Giuseppe del Papa n. 41, presso il Palazzo Comunale.

Avanti a me dott. _____, Notaio in _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

sono comparsi:

da una parte:

- Ing. ANNUNZIATI Alessandro nato a Firenze il 23 Luglio 1966, domiciliato per la carica in Empoli via Giuseppe del Papa n. 41, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore IV Gestione del Territorio del Comune in nome e per conto del **"COMUNE DI EMPOLI"**, con sede in Empoli via Giuseppe del Papa n.41, codice fiscale 01329160483 e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso ai sensi del decreto legislativo del 18 agosto 2000 n. 267, in applicazione dell'art. 51 comma 5 dello Statuto Comunale, nonché dell'art. 45 del Regolamento della disciplina dei contratti, al presente

atto legittimato dal Decreto Sindacale n.107 del 30 luglio

2024(nel prosieguo del presente atto indicato per brevità

"**COMUNE**");

e dall'altra:

- **società "ZIGNAGO VETRO S.P.A."** con sede in Fossalta di

Portogruaro (VE), Via Ita Marzotto n. 8 e domicilio

digitale/pec: zignago.vetro@legalmail.it, C.F. e numero di

iscrizione al Registro Imprese di Venezia Rovigo 00717800247,

P.IVA 00884050279 ed al R.E.A. al n.VE-159186, capitale

sociale deliberato Euro 8.932.000,00, sottoscritto e versato

Euro 8.889.650,00, in persona dell'Amministratore Delegato

Costantini Biagio, nato a Galatina (LE) il giorno 21/05/1969,

domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto

appresso autorizzato con delibera del Consiglio di

Amministrazione del _____, che conferma essere efficace e

non revocata, (di seguito anche "**SOGGETTO ATTUATORE**");

PREMESSO:

1. che il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale,

approvato con delibera del Consiglio Comunale del 30 marzo

2000 n. 43, efficace a partire dalla data di pubblicazione sul

BURT n. 18 del 3 maggio 2000;

2. 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,

divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24

dicembre 2013;

3. che con delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 18 dicembre 2023 è stata approvata la Variante Urbanistica al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, pubblicata sul BURT n. 5 del 31/01/2024, che ha ridefinito alcune delle aree produttive del territorio adattandole alle mutate esigenze degli insediamenti ivi esistenti;

4. che con la medesima deliberazione n. 93 del 18 dicembre 2023 è stata approvata la scheda norma 12.13 avente ad oggetto l'ampliamento del comparto produttivo D1 oggi esistente ed occupato da un polo vetraio e da un centro di recupero dei rifiuti;

5. che con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 9 aprile 2024 è stato adottato il Piano Operativo Comunale

6. che il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario del complesso immobiliare, costituito da terreni compresi all'interno della scheda norma 12.13 e nell'U.T.O.E. n. 12 "La Piana Industriale" collocati nella Zona Ovest del Castelluccio, località Terrafino, adiacenti allo stabilimento esistente già di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE, aventi una superficie complessiva effettiva di 175.634 mq;

7. che l'edificazione delle suddette aree è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (di cui all'art. 107 della Legge Regionale n. 65/2014, d'ora in poi nel presente atto per brevità "**PIANO ATTUATIVO**") che preveda

la realizzazione degli interventi edificatori e di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla scheda norma 12.13 e del raccordo con le urbanizzazioni esistenti e la cessione delle aree all'Amministrazione Comunale;

8. che il SOGGETTO ATTUATORE ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo in data 12 marzo 2024, con protocolli generali n. 18427,28,29 e 18433;

9. che la Scheda Norma prevede quali obbiettivi qualitativi generali la valorizzazione e il consolidamento del polo vetrario empoiese, consentendo l'ampliamento funzionale dell'impianto esistente con la dotazione di nuovi spazi di deposito e logistici;

10. Che la scheda norma prevede la realizzazione e la cessione di opere di urbanizzazione primaria necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione;

11. che con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stato adottato il PIANO ATTUATIVO di cui alla Scheda Norma n. 12.13, richiesto dalla proprietaria Società "ZIGNAGO VETRO S.P.A." e con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stato definitivamente approvato;

12. che il PIANO ATTUATIVO in oggetto risulta costituito da tavole e allegati come di seguito specificato, redatti dall'Arch. Dani Massimiliano iscritto all'ordine degli architetti della provincia di_____, da considerarsi parte integrante del presente atto:

- Tavola 1: Estratti cartografici;
- Tavola 2: Planimetria stato attuale dell'area relativa al PUA 12.13 (scala 1:1000);
- Tavola 2a: Planimetria stato attuale dell'area compatta (scala 1:500);
- Tavola 2b: Planimetria stato attuale delle aree a verde pubblico (scala 1:500);
- Tavola 2c: Sezioni stato attuale;
- Tavola 2d: Calcolo della superficie territoriale;
- Tavola 2e: Planimetria stato attuale con sovrapposizione del rilievo strumentale;
- Tavola 2f: Planimetria stato attuale con indicazione delle proprietà fondiarie;
- Tavola 2g: Calcolo della superficie fondiaria;
- Tavola 3: Planimetria stato di progetto con indicazione delle aree a diversa destinazione;
- Tavola 4: Verifica dei parametri urbanistici e individuazione lotti;
- Tavola 5: Planimetria stato di progetto dell'area relativa al PUA 12.13 (scala 1:1000);
- Tavola 5a: Planimetria stato di progetto del lotto 1 (scala 1:500);
- Tavola 5b: Sezioni stato di progetto;
- Tavola 6: Planimetria stato sovrapposto;
- Tavola 6a: Sezioni stato sovrapposto;

- Tavola 7: Verifica parcheggi privati (lotto 1);

- Tavola 7a: Triangolazioni verifica parcheggi privati;

- Tavola 8: Verifica superficie permeabile (lotto 1);

- Tavola 8a: Triangolazioni verifica superficie permeabile;

- Tavola 9: Planimetria con indicazione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale;

- Tavola 9a: Triangolazioni aree da cedere all'Amministrazione Comunale;

- Tavola 10: Planivolumetrico;

- Tavola 11: Planimetria aree a verde pubblico (scala 1:1000);

- Tavola 11a: Planimetria area a verde pubblico attrezzato;

- Tavola 11a bis: Verde attrezzato primario

- Tavola 11b: Planimetria area a verde pubblico primario;

- Tavola 11c: Verifica art. 85 delle NTA per le aree a verde pubblico;

- Tavola 11d: Schema di impianto elettrico e adduzione acqua area a verde attrezzato;

- Tavola 11e: Planimetria delle aree a verde pubblico con indicazione della segnaletica stradale;

- Tavola 12: Planimetria con indicazione dei vincoli e del corridoio ecologico;

- Tavola 13a: Schema impianto smaltimento acque meteoriche

e reflue (lotto 1);

- Tavola 13b: Schema linea elettrica MT Enel e fotovoltaico (lotto 1).

- Tavola 14: Fotoinserimento.

Relazioni:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Relazione sul rischio idraulico e relativi allegati;
- Relazione di fattibilità geologica e sismica;
- Valutazione previsionale impatto acustico.
- Relazione progetto esecutivo impianto elettrico.

Altra documentazione:

- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dall'avente titolo alla presentazione dell'istanza;
- Cronoprogramma;
- Norme Tecniche di Attuazione
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Calcolo oneri di urbanizzazione
- Studio illuminotecnico

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 _____;

13. che il P.U.A. 12.13 del Comune di Empoli oggetto della presente Convenzione è stato redatto nel pieno rispetto del vigente Regolamento Urbanistico, del Piano Operativo Comunale adottato e delle Leggi vigenti in materia urbanistica;

14. che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. _____ del _____, divenuta esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato il PIANO ATTUATIVO sopra citato, nonché il presente schema di convenzione;

15. che, ai sensi dell'Art. 111 della L.R. 65/2014, la sopracitata deliberazione con i relativi allegati sono stati trasmessi alla Città Metropolitana di Firenze;

16. che, ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati sono stati trasmessi alla Regione Toscana;

17. che il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione, a totale cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE, delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto, costituite della realizzazione di aree a verde pubblico primario, aree a verde pubblico attrezzato da cedere al COMUNE una volta realizzate;

18. che il PIANO ATTUATIVO prevede inoltre la cessione gratuita al COMUNE dell'area extra comparto destinata all'ampliamento del canile comunale posta a nord e individuata nelle tavole del RU come "Attrezzature e servizi a scala comunale - Attrezzature speciali di progetto", identificata catastalmente al Nuovo Catasto terreni del Comune di Empoli,

foglio n. _____ particelle n. _____;

19. che dette opere risultano necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e sono previste all'interno della Scheda norma n. 12.13.

20. che il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primaria, come da progetto di fattibilità tecnica ed economica allegato, da definirsi in esecutivo in sede di rilascio del titolo abilitativo previsto per la realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA; il tutto da realizzarsi a totale cura e spesa dal SOGGETTO ATTUATORE il quale a tal fine fornirà la garanzia al COMUNE di cui all'Art. 15;

21. che l'importo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, dedotto dal relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica e dal computo metrico estimativo, risulta inferiore alla soglia di cui all'articolo 14 (soglie di rilevanza comunitaria) del Decreto legislativo 36/2023 ss.mm.ii.;

22. che il progetto in questione è stato depositato presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze in data al n.____, per gli adempimenti di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014;

23. che il SOGGETTO ATTUATORE, mediante la stipula della presente convenzione, intende assumere in via diretta, ricorrendone i presupposti di legge, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale del contributo

relativo agli oneri comunali di urbanizzazione primaria previsto per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e comunque da eseguirsi in regime di convenzione;

24. che il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad assumere gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del COMUNE ai sensi della presente convenzione. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del COMUNE, tolleranza o silenzio di quest'ultimo;

25. che quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del COMUNE, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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

Articolo 1 - Oggetto della Convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi tra il COMUNE ed il SOGGETTO ATTUATORE, finalizzati alla realizzazione degli interventi

previsti dal PIANO ATTUATIVO di cui alla Scheda Norma n.

12.13, su area catastalmente identificata:

al **Catasto Terreni** del Comune di Empoli,

- nel **foglio 21** dalla particella **8**, qualità vigneto, Classe 2, superficie mq. 2.880, reddito dominicale euro 18,61, reddito agrario euro 13,39;

- nel **foglio 21** dalla particella **17**, qualità seminativo, Classe 1, superficie mq. 15.560, reddito dominicale euro 108,02, reddito agrario euro 76,34;

- nel **foglio 21** dalla particella **18**, qualità seminativo, Classe 1, superficie mq. 7.280, reddito dominicale euro 50,54, reddito agrario euro 35,72;

- nel **foglio 21** dalla particella **19**, qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq. 15.870, reddito dominicale euro 87,38, reddito agrario euro 49,18;

- nel **foglio 21** dalla particella **20**, qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq. 8.360, reddito dominicale euro 46,03, reddito agrario euro 25,91;

- nel **foglio 21** dalla particella **39**, qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq. 10.380, reddito dominicale euro 57,15, reddito agrario euro 32,16;

- nel **foglio 21** dalla particella **40**, qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq. 12.850, reddito dominicale euro 70,75, reddito agrario euro 39,82;

- nel **foglio 21** dalla particella **41**, qualità seminativo

arborato, Classe 2, superficie mq. 31.500, reddito dominicale euro 173,43, reddito agrario euro 97,61;

- nel **foglio 21** dalla particella **42**, qualità seminativo, Classe 1, superficie mq. 8.700, reddito dominicale euro 60,40, reddito agrario euro 42,69;

- nel **foglio 21** dalla particella **43**, qualità seminativo, Classe 1, superficie mq. 13.260, reddito dominicale euro 92,05, reddito agrario euro 65,06;

- nel **foglio 21** dalla particella **63**, qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq. 31.030, reddito dominicale euro 170,84, reddito agrario euro 96,15;

- nel **foglio 21** dalla particella **125**, qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq. 1.520, reddito dominicale euro 8,37, reddito agrario euro 4,71;

- nel **foglio 21** dalla particella **603**, qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq. 1.878, reddito dominicale euro 10,34, reddito agrario euro 5,82 (proprietà D'Anzi);

- nel **foglio 21** dalla particella **396**, qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq. 1.126, reddito dominicale euro 6,20, reddito agrario euro 3,49 (porzione);

- nel **foglio 21** dalla particella **2**, qualità vigneto, Classe 2, superficie mq. 3.770, reddito dominicale euro 24,37, reddito agrario euro 17,52 (porzione);

- nel **foglio 21** dalla particella **469**, qualità relitto di strada pubblica, superficie mq. 50, (porzione);

- nel **foglio 21** dalla particella **497**, qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq. 955, reddito dominicale euro 5,26, reddito agrario euro 2,96 (porzione);

- nel **foglio 21** dalla particella **501**, qualità seminativo arborato, Classe 2, superficie mq. 1.170, reddito dominicale euro 6,44, reddito agrario euro 3,63 (porzione);

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Empoli:

- nel **foglio 21** dalla particella **361**, subalterno 514, categoria D/1, rendita euro 257.411,06 (porzione);

- nel **foglio 21** dalla particella **596**, subalterno 500, categoria C/6, Classe 1, superficie mq. 131, rendita euro 270,62;

- nel **foglio 21** dalla particella **596**, subalterno 501, categoria C/2, Classe 1, superficie mq. 136, rendita euro 252,86;

- nel **foglio 21** dalla particella **596**, subalterno 502, bene comune non censibile.

Il tutto come risultante dal Fascicolo dei Dati Catastali contenente l'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data _____ ed i certificati di visura catastale, che si allegano in un unico inserto ad integrare il presente atto sotto la lettera____, firmato dalle Parti e da me Notaio, omessane la lettura per espressa e concorde volontà dei comparenti.

Art. 2 - Impegni ed Obblighi delle parti

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ed obbliga, per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare:

a) ad attuare il PIANO ATTUATIVO nel pieno rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale e secondo i progetti sottoposti all'esame dei competenti Uffici Comunali e soggetti alle condizioni contenute nei relativi atti abilitativi;

b) ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, così come previsto nel PIANO ATTUATIVO, secondo le indicazioni contenute nei progetti esecutivi da redigere a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE e subordinati al rilascio del permesso di costruire e con le modalità di cui all'Art. 5 (Opere Di Urbanizzazione Esecuzione) 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;

c) ad ultimare le opere di urbanizzazione primaria previste dal PIANO ATTUATIVO in oggetto entro e non oltre 3 (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire, fatte salve proroghe

derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute ovvero proroghe derivanti da provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del SOGGETTO ATTUATORE che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione;

d) a trasferire gratuitamente al COMUNE, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo Art. 14 (Cessione delle Aree), le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di seguito indicate:

- verde pubblico primario di previsione, completo in ogni sua parte per una superficie complessiva di circa 17.734,00 mq (diciassettemilasettecentotrentaquattro/00);

- verde pubblico attrezzato di previsione, completo in ogni sua parte per una superficie complessiva di circa mq circa 8.835,00 mq (ottomilaottocentotrentacinque/00);

- area interna al PUA destinata a sentieristica e ad attraversamento ciclopedonale sul Rio di Friano, completo in ogni sua parte per una superficie complessiva di circa 56 mq (cinquantasei/00);

il tutto per un totale di circa 26.569,00 mq di verde pubblico primario e verde pubblico attrezzato, pienamente soddisfacente le dotazioni minime richieste dalla Scheda Norma 12.13;

e) ad assolvere agli adempimenti relativi alla cessione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria, con le modalità di cui al successivo Art. 13 (Cessione delle

opere di urbanizzazione);

f) a versare, laddove dovuto, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui all'Art. 184 della L.R.. n. 65/2015 e secondo le modalità indicate successivo Art. 7, al momento del ritiro degli atti abilitativi per l'esecuzione del PIANO ATTUATIVO;

g) a riportare nella nota di trascrizione degli eventuali atti di trasferimento anche parziali degli immobili rientranti nel PIANO ATTUATIVO, la clausola in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna ad adempiere a tutti gli impegni, condizioni e prescrizioni in essa contenute. Le clausole devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

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.

Il COMUNE si impegna:

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

b) a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di

urbanizzazione primaria, realizzate come da progetto esecutivo;

- c) 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.

Art. 3 -Utilizzazione edilizia dell'area

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

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

Art. 4 - Condizioni e modalità attuative

Nell'attuazione del PIANO ATTUATIVO, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà rispettare quanto previsto nell'art. 6 "*Elementi prescrittivi (invarianti di progetto)*", nonché quanto previsto nell'art. 11 "*Modalità Attuative*" della Scheda Norma 12.13.

L'area oggetto del PIANO ATTUATIVO è suddivisa in **due lotti urbanistici**.

Nel **lotto urbanistico n. 1** si andrà:

- a realizzare l'ampliamento dello stabilimento di produzione del vetro cavo già di proprietà del SOGGETTO

ATTUATORE come area di deposito e di stoccaggio e la realizzazione dei due attraversamenti fra il Rio Pagnana e Rio Friano;

Nel **lotto urbanistico n. 2** saranno realizzate:

- le aree a verde pubblico e precisamente l'area adibita a **verde pubblico attrezzato**, costituita da un percorso vita, un'area adibita a parcheggio, un tratto del percorso ciclopedonale e un'area a giardino, nonché **l'area a verde pubblico primario**, composta dal prolungamento del percorso ciclopedonale proveniente dall'area a verde pubblico attrezzato e le relative aree di sosta, oltre alla realizzazione dell'attraversamento ciclopedonale sul Rio Friano.

Successivamente alla stipula del presente atto, per l'esecuzione del PIANO ATTUATIVO, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà ottenere uno o più titoli abilitativi e/o atti di assenso previsti dalle vigenti norme legislative e regolamentari. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione, come prescritto nella Scheda Norma 12.13.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione - Esecuzione

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria 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 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 e di illuminazione pubblica potranno essere modificati ed adeguati in accordo con gli enti ed uffici competenti, senza che ciò costituisca variante urbanistica al PUA.

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.

In ragione della natura delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, l’esecuzione delle opere avverrà in **due fasi** distinte consecutive.

a) nella PRIMA FASE si provvederà ai seguenti interventi:

- rete di fognatura principale e di fognatura di collegamento;

- realizzazione e completamento delle opere relative al percorso ciclopedonale, all’attraversamento ciclopedonale sul

Rio Friano, al percorso vita e all'area a parcheggio, salvo quanto eventualmente necessario alla sicurezza del transito;

- realizzazione e 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;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- movimenti terra,

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.

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:

- piantumazione delle essenze di alto fusto previste nelle aree a verde pubblico.
- 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.
- restauro e/o riparazione di eventuali danni arrecati alle opere già realizzate;
- opere di allacciamento dei singoli lotti;
- segnaletica stradale definitiva, se necessaria;
- tutto quanto necessario al completamento a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria previste.

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 per la realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, d'ora in poi nel prosieguo del presente atto per brevità denominata DIREZIONE LAVORI.

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.

Le opere di urbanizzazione primaria, al termine della SECONDA FASE e fino alla cessione al COMUNE, 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.

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.

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, all'adduzione idrica (alimentazione fontanelle) e di illuminazione pubblica

rappresentati negli elaborati grafici allegati al PIANO

ATTUATIVO sono indicativi e potranno essere modificati e

adeguati, in sede di presentazione dei progetti esecutivi, in

accordo con gli enti ed uffici competenti.

Laddove il SOGGETTO ATTUATORE decidesse di richiedere un unico

titolo abilitativo per la realizzazione di entrambi i lotti

urbanistici 1 e 2, che preveda quindi la realizzazione

contestuale sia delle opere di urbanizzazione primaria che gli

interventi privati, sarà onere del COMUNE rilasciare detto

titolo abilitativo e l'esecuzione delle opere di

urbanizzazione primaria previste nella PRIMA FASE da parte

del SOGGETTO ATTUATORE potrà avvenire contestualmente alla

costruzione degli interventi edilizi privati.

Nel caso invece il SOGGETTO ATTUATORE decidesse di richiedere

due distinti titoli abilitativi, uno per la realizzazione

delle opere di urbanizzazione primaria e uno per gli

interventi edilizi privati, il rilascio del permesso di

costruire di detti interventi privati da parte del COMUNE

avverrà solo dopo l'avvenuta realizzazione e positiva verifica

da parte dell'Ufficio tecnico comunale della PRIMA FASE delle

opere di urbanizzazione primaria. L'esecuzione delle opere di

urbanizzazione primaria previste nella SECONDA FASE da parte

del SOGGETTO ATTUATORE potrà avvenire contestualmente alla

costruzione degli interventi edilizi privati.

Ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico

Comunale della SECONDA FASE, potranno essere presentate le Attestazioni di agibilità relative ai singoli fabbricati privati.

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

- l'ordine dei lavori;
- la viabilità urbana che sarà interessata dal transito dei veicoli pesanti per l'allontanamento dei materiali provenienti dagli scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi previsti dal PIANO ATTUATIVO;
- il posizionamento degli accessi carrabili al cantiere (da verificare e completare);
- il confinamento dell'area di cantiere intesa come estesa a tutto il limite esterno del comparto di PIANO ATTUATIVO, mediante opportune soluzioni schermanti, atte a limitare anche la diffusione delle polveri, fermo restando le necessità di cui al punto successivo;
- il mantenimento temporaneo della funzionalità dei percorsi pedonabili, anche notturna, su tutte le vie pubbliche a confine del limite esterno del comparto di PIANO ATTUATIVO, il

tutto nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui cantieri;

- le fasi di smontaggio del cantiere e l'esecuzione delle opere di raccordo tra le URBANIZZAZIONI PRIMARIE in progetto e quelle esistenti a confine del limite esterno del comparto di PIANO ATTUATIVO.

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

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

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

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

Resta fermo il collaudo in linea tecnica delle opere di urbanizzazioni primarie realizzate, di cui al successivo Art. 8 e gli effetti ad esso conseguenti.

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

Tutti gli spazi di verde primario e attrezzato saranno da intendersi, dopo l'avvenuta ultimazione dei lavori accertata dall'Ufficio Tecnico comunale mediante sopralluogo e relativo verbale, come spazi ed aree pubbliche.

Da tale momento queste aree non potranno pertanto essere soggette ad alcun limite di transito e uso e saranno, in caso di occupazione anche temporanea, soggette al pagamento della tassa di occupazione degli spazi ed aree pubbliche.

Art. 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 ATTUATIVO, in applicazione del comma 2 bis all'Art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001), preso atto che l'importo complessivo delle stesse risulta complessivamente inferiore alla soglia comunitaria;

b) a produrre al COMUNE, ai fini del rilascio del permesso di costruire per le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, il progetto esecutivo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA. 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 opere di urbanizzazione primaria.

La DIREZIONE LAVORI delle opere di urbanizzazione primaria 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 comunicato contestualmente, oltre che al COMUNE, anche ai relativi Enti Erogatori/Gestori affinché possano seguire gli stessi, fermo restando che l'alta sorveglianza è di competenza esclusiva dell'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Lavori Pubblici.

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

Il COMUNE, anche in corso di esecuzione delle opere, potrà

richiedere quelle modifiche, correzioni ed integrazioni del progetto esecutivo, che risultino necessarie, per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione, nonché le variazioni concordate tra le parti.

Art. 7 Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è determinato in applicazione del prezzo ufficiale del Provveditorato Regionale alle OO.PP. per la Toscana in corso di validità ed integrato, per le voci non in esso comprese, dai prezzi di altri prezzi ufficiali e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP.

Il costo sommario totale delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, secondo quanto contenuto nel computo metrico estimativo allegato al PIANO ATTUATIVO ammonta a Euro 848.231,45 (ottocentoquarantottoduecentotrentuno/45).

La determinazione definitiva del costo sarà effettuata in sede di progetto esecutivo, fermo restando che le quantità effettivamente realizzate, saranno verificate in sede di collaudo secondo la normativa e la prassi comunale.

Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo o di regolare esecuzione, saranno rilevanti per la quantificazione definitiva 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 e Collaudo delle opere di urbanizzazione.

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

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

Il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione, espletate tutte e due le fasi di realizzazione.

La visita di collaudo comprensiva di deposito, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, dovrà essere eseguita non prima di sei mesi e non oltre nove mesi dalla data di ultimazione di tutte le opere previste. In

applicazione dell'art. 28, Allegato II.14 del D.Lgs 36/2023

(Codice degli appalti), visto l'importo complessivo dei lavori inferiore a 1 milione di euro, dedotto dal computo metrico estimativo richiamato all'art. 7, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione (di seguito CRE) da emettere a cura del Direttore dei Lavori entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Alla richiesta di collaudo o al CRE deve essere allegata dichiarazione della DIREZIONE LAVORI che attesti l'esatta corrispondenza qualitativa e dimensionale delle opere realizzate al progetto esecutivo approvato.

Articolo 9 - Manutenzione ordinaria di tutte le opere.

La manutenzione ordinaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree, comprese nel PIANO ATTUATIVO, avverrà a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, anche dopo la cessione delle aree, in conformità del punto d) dell'art. 6 "ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)" della Scheda Norma. La manutenzione straordinaria sarà invece in carico al COMUNE dopo l'avvenuta cessione delle aree.

Articolo 10 - Vizi delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo o il CRE delle opere non solleva il SOGGETTO ATTUATORE ed i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo anche particolare, 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 o il CRE, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati, da parte del SOGGETTO ATTUATORE.

Articolo 11- Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione.

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fissato nei termini dalla presente convenzione, queste non siano state realizzate o completate, il COMUNE inviterà il SOGGETTO ATTUATORE o aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare, 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'escussione 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.

Art. 12- Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del

costo di costruzione - contributo e scomputi

Il contributo relativo agli oneri viene provvisoriamente determinato (in applicazione delle vigenti tabelle e modalità di calcolo comunali e fatta salva la definitiva verifica e l'eventuale congruaggio da effettuarsi al momento della presentazione del titolo abilitativo e sue varianti) in complessivi Euro 2.291.400 (Due milioni duecentonovantuno mila e quattrocento) dei quali:

- A - Urbanizzazione Primaria

- Intervento di nuova edificazione a destinazione artigianale - industriale - tot. mc/mq 60.000 - €/mq 19,65 (Coef. Tab.C: 0,9)

- = Euro 1.179.000 (un milione e centosettantanove mila)

- B - Urbanizzazione Secondaria

- Intervento di nuova edificazione a destinazione artigianale - industriale - tot. mc/mq 60.000 - €/mq 18,54 (Coef. Tab.C: 0,9)

- = Euro 1.112.400 (un milione e centododici mila e quattrocento)

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 intende assumere in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come determinati al precedente Art. 7, dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria.

Resta espressamente convenuto che laddove il costo definitivamente quantificato, a consuntivo delle opere di urbanizzazione primaria risulti inferiore agli importi degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto al versamento della relativa differenza nei modi e con le forme previste dalla vigente disciplina.

Art. 13 - Cessione delle opere di urbanizzazione

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a cedere gratuitamente al COMUNE le aree di cui è proprietario, sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria 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 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 opere di urbanizzazione primaria 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 del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, dà atto di aver costituito **polizza fideiussoria**, n. _____ rilasciata in data _____ da _____ che prevede espressamente:

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 c.c.;
- l'operatività della garanzia a semplice richiesta scritta del COMUNE entro 10 giorni dalla richiesta;
- liberazione dall'obbligo di pagamento dei supplementi di premio. Il SOGGETTO ATTUATORE per essere liberato dall'obbligo di pagamento dei supplementi di premio dovrà consegnare alla Società assicuratrice: l'originale della polizza restituitole dal COMUNE, con annotazione di svincolo oppure una dichiarazione rilasciata dal COMUNE che liberi la Società assicuratrice da ogni responsabilità in ordine alla garanzia

prestata;

- il pagamento delle somme dovute in base alla polizza assicurativa sarà effettuato dalla Società assicuratrice entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del COMUNE. Il pagamento avverrà dopo un semplice avviso al SOGGETTO ATTUATORE senza bisogno del preventivo consenso da parte del SOGGETTO ATTUATORE, che nulla potrà eccepire alla Società assicuratrice in merito al pagamento stesso;

- che il Foro competente per ogni controversia fra il garante ed il COMUNE è esclusivamente quello di Firenze.

La polizza assicurativa dovrà essere disposta a favore del COMUNE per un importo di euro _____ (Euro _____/_____), corrispondenti 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 dalla _____.

Copia certificata conforme all'originale 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 fideiussoria 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 PUC, idonea Polizza Fideiussoria o Deposito Cautelativo per un importo da calcolarsi sulla base del Piano di Cantierizzazione.

Art. 15 - Validità del Piano Attuativo

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

Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite con le modalità di cui agli articoli che precedono.

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

Art. 16 - Allacciamento ai pubblici servizi

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 ATTUATIVO, impegnandosi ad eseguire i necessari lavori secondo quanto previsto e prescritto dagli Enti Gestori.

Le parti concordano che, alla luce del livello di urbanizzazione dell'area, allo stato non sono previste, né prevedibili opere di urbanizzazione integrative e/o di potenziamento correlate all'intervento.

Sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE l'adeguamento e/o l'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 il SOGGETTO ATTUATORE o del singolo utilizzatore.

Art. 17 - Varianti al Piano Attuativo

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

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

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

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

Il COMUNE ed il SOGGETTO ATTUATORE si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che nel rispetto delle

caratteristiche generali del PIANO ATTUATIVO, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico, che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia e comunque fermi restando i contenuti prescrittivi delle Norme Tecniche di Attuazione del PIANO ATTUATIVO e il disegno ordinatore della proposta progettuale del PIANO ATTUATIVO.

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

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

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

Scheda Norma, nonché gli allineamenti dei fabbricati.

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

- la riduzione o l'aumento delle unità immobiliari;
- la riduzione delle superfici edificabili di interesse privato, intendendosi il dimensionamento del progetto allegato il massimo ammissibile, in base alle prescrizioni della 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 necessari in fase di progettazione di dettaglio delle opere di interesse privato da valutare in sede di titolo abilitativo;
- le modifiche alle verifiche edilizie svolte in via preliminare in sede di PUA le quali, per la scala di maggior dettaglio del titolo abilitativo, dovessero subire riadattamenti
- le modifiche, correzioni ed integrazioni dei progetti, che risultino necessarie per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative, anche in materia di sicurezza, di inderogabile applicazione o alla volontà concordata tra le

parti.

Art. 18. Ritrovamenti

In adempimento degli obblighi derivanti dalla sussistenza, nelle aree di PIANO ATTUATIVO, di potenziale alto rischio di ritrovamenti archeologici, il SOGGETTO ATTUATORE, prima dell'effettuazione di operazioni di scavo di qualsiasi natura e profondità, dovrà assumere le misure e modalità di indagine contenute nel parere della Soprintendenza archeologica della Toscana MIBACT-SBA-TOS ARC_PROT 00189000 07/12/2015.

Resta comunque fermo che 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.

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. 19 - Nuove previsioni urbanistiche

Il SOGGETTO ATTUATORE dà atto che è piena facoltà del COMUNE, in caso di mancata attuazione del PIANO ATTUATIVO entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica dell'area interessata dal PIANO ATTUATIVO medesimo.

Art. 20 - 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.

Art. 21 - 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 e/o dei suoi aventi causa, ivi comprese quelle tecniche relative alla progettazione esecutiva, Direzione Lavori, tipi di frazionamento, relazioni e cessione delle aree e simili.

Art. 22 - 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 ATTUATIVO Scheda Norma n° 12.13.

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.

Le parti di quest'atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente, del D.Lgs 196/2003 e del regolamento UE 679/2016 GDPR; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed adempimenti fiscali.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto da persona di mia fiducia mediante elaboratore elettronico e completato di mio pugno, ho letto ai comparenti che dichiarano di approvarlo riconoscendolo conforme alla propria volontà.

Fin qui, consta di fogli e pagine, oltre quanto allegato.

Viene sottoscritto dalle parti e da me Notaio alle ore