

COMUNE di EMPOLI

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

**CONVENZIONE PER LA LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI A SCOPO EDILIZIO,  
UBICATI NEL COMUNE DI EMPOLI, LOCALITA' TERRAFINO, IN  
ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
(PUA12.7)**

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:

- 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) I Signori:

- Galgani Marcella nata a Montaione il 04/07/1946, residente a Empoli (FI) Via  
Curtatone e Montanara 63, cod.fisc. GLGMCL46L44F398L.
- Galgani Graziano nato a Montaione il 27/11/1942, residente a Ponte a Elsa, San  
Miniato (PI) in Via delle Siepi 90, cod.fisc. GLGGZN42S27F398J,
- Bernini Luigi nato a San Miniato il 20/04/1955, residente a San Miniato (PI) in via  
Covina 16, cod. fisc. BRNLGU55D20I046J.
- Galgani Simonetta nata a Empoli il 18/12/1963, residente in San Miniato (PI) in  
Via Covina 16, cod.fisc. GLGSNT 63T58D403R.
- Galgani Silvia nata a Empoli il 01/03/1970, residente a Empoli (FI) in Via Senese  
Romana 117, cod. fisc. GLGSLV70C41D403Z.

- Galgani Tamara nata a San Miniato (PI) il 18/06/1953, residente a Ponte a Elsa, Empoli (FI) in Via di Corniola 105, cod.fisc. GLGTMR53H58I046Y.
- Capodarca Gaetano nato a Montalto delle Marche (Ap), il 11/03/1941, residente in Castelfiorentino (Fi), via R. Luxemburg n°4, C.F.: CPDGTN41C11F415A,
- Giunti Ireo nato a Empoli il 21/01/1948, residente in Empoli via E. Mattei n°15, cod. fisc. GNTRIE48A21D403R.

che intervengono non in proprio ma in nome e per conto delle ditte proprietarie pro-quota delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione , come appresso specificato.

I suddetti componenti, in seguito denominati lottizzanti, intervengono ed agiscono:

- a) - Galgani Marcella, Galgani Graziano, Galgani Simonetta, Galgani Silvia, Galgani Tamara e Reali Fabio con procura speciale del padre Reali Ermanno intervengono in proprio.
- b) - Galgani Graziano quale legale rappresentante della ditta “Galgani Edilmanufatti”, con sede in Empoli (Fi), via Pirandello n°44, P.IVA 05545710484.
- c) - Bernini Luigi quale legale rappresentante della ditta “Bernini Luigi s.r.l.” con sede in Empoli (FI), Via Senese Romana 229, cod.fisc. e P.I. 05546520486.
- d) - Capodarca Gaetano quale legale rappresentante della ditta “Terrafino Immobiliare srl.”, con sede in Empoli, Via Maiorana 7, cod.fisc. e P.I. 05237890487.
- e) – Giunti Ireo quale legale rappresentante della ditta “Riviera sas. di Giunti Ireo & C.”, con sede in Empoli (FI) Via Enrico Mattei 17, cod.fisc. e P.I. 03603240486.

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 è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 30 marzo 2000 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale numero 137 del 21 dicembre 2004 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana numero 4 del 26 gennaio 2005;
- b) che al momento è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale 19 gennaio 2013 n.1, una variante al Piano Strutturale ed al Regolamento urbanistico, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana numero 5 del 30 gennaio 2013.
- c) che la zona del Terrafino, vulnerata più volte da fenomeni di esondazione, presenta problematiche di rischio idraulico riconducibili al fiume Elsa ed ai rii minori;
- d) che la messa in sicurezza dell'area del Terrafino dal rischio derivante dal fiume Elsa è affidata ad opere anche esterne al territorio comunale, in parte già realizzate ed entrate in funzione;
- e) che in conseguenza di quanto sopra sono stati sottoscritti un accordo di pianificazione

ed un accordo di programma, per la realizzazione di una cassa di espansione sul fiume Elsa in località Madonna della Tosse in comune di Castelfiorentino e rinforzo dall'argine destro del fiume Elsa nel Comune di Empoli;

- f) che l'accordo di Pianificazione è stato sottoscritto dai comuni di Empoli e Castelfiorentino, dalla Provincia di Firenze e dalla Regione Toscana, il 22 Marzo 1999 e l'accordo di Programma, dai comuni di Empoli e Castelfiorentino, dalla Provincia di Firenze, dalla Regione Toscana, dal Provveditorato alle OO.PP per la Toscana e dall'Autorità di bacino del fiume Arno, il 24 Marzo 1999;.
- g) che i suddetti accordi sono stati ratificati con delibera del Consiglio comunale n.34 del 29 .03.1999, approvati con decreto del Presidente della Giunta regionale n.133 del 23.04.1999 e pubblicati sul B.U.R.T. n.17 bis del 28.04.1999;
- h) che, in particolare, l'Art. 8 dell'Accordo di programma e l'Accordo di pianificazione, autorizzano il Comune di Empoli a consentire l'utilizzo dell'area industriale nelle more di realizzazione delle opere idrauliche programmate ai fini della sicurezza, a condizione che sia predisposto uno specifico piano di protezione civile per la suddetta area;
- i) che con delibera Giunta Comunale n. 174 del 18 maggio 1999 è stato approvato il Piano di Protezione Civile previsto con l'accordo di pianificazione/programma pubblicato sul B.U.R.T. n. 17/bis del 28.04.99, propedeutico all'utilizzo della zona industriale nelle more di realizzazione della cassa di Espansione di Madonna della tosse e delle altre opere programmate per la messa in sicurezza del fiume.
- j) che le opere di competenza comunale sono per il superamento del rischio idraulico dovuto ai rii minori Volpi e Friano per la zona del Terrafino e consistenti nella realizzare il bacino di invaso lungo la nuova strada di Regolamento urbanistico sono state realizzate, come da progetto esecutivo per gli "Interventi per il superamento del rischio idraulico dovuto ai rii minori Volpi e Friano nella zona industriale del Terrafino nel Comune di Empoli", approvato dal COMUNE con Delibera di Giunta Comunale n. 203 del 5/12/2007;
- k) che il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario del complesso immobiliare in Empoli, loc. Terrafino, costituito da terreni compresi per intero all'interno dell'UTOE n. 12. Detti terreni sono classificati in zona omogenea del Regolamento urbanistico vigente Ambiti della produzione compatta, zona di espansione da attuare D1/E (art. 65.1 Norme) soggetti obbligatoriamente a Piano Urbanistico Attuativo PUA scheda Norma n. 12.7. Gli stessi risultano classificati nella medesima condizione dal Regolamento urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale 19 gennaio 2013 n.1;
- l) 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 Lottizzazione;

- m) che con deliberazione numero 28 del 10 marzo 2011 la giunta comunale ha approvato un avviso pubblico per la selezione di proposte di P.U.A. da attivare nelle more di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico mediante apposita variante anticipatoria al fine di favorire la ripresa economica e le attività riconducibili all'edilizia;
- n) che in data 21/04/2011 con protocollo generale 20898 i soggetti interessati (proprietari) hanno presentato la propria candidatura, corredata da specifica proposta progettuale elaborata nel rispetto delle disposizioni contenute nel sopraccitato avviso pubblico.
- o) che il comune di Empoli ha approvato con deliberazione della Giunta comunale numero 4 dell' 11 gennaio 2012 la graduatoria delle proposte ammesse, con l'indicazione del punteggio riportato da ciascuna proposta e che il Piano di Lottizzazione in oggetto è tra quelli ammessi in graduatoria;
- p) che con delibera del consiglio comunale n. 96 del 19 dicembre 2012 è stata definitivamente approvata la Variante parziale al RU per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 5 del 30 gennaio 2013;
- q) che il Piano di Lottizzazione è inoltre assoggettato al rispetto delle modalità, condizioni e tempistiche stabilite dall'accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, sottoscritto in data 9 febbraio 2012 tra il SOGGETTO ATTUATORE la proposta di PUA ed il COMUNE. Tale accordo stabilisce i reciproci impegni delle parti contraenti in merito al procedimento urbanistico con riferimento all'approvazione del singolo PUA;
- r) che il SOGGETTO ATTUATORE ha richiesto l'autorizzazione a lottizzare, a scopo edilizio, i terreni di loro proprietà, individuati all'Agenzia del Territorio di Firenze:
- In conto a Galgani Marcella nata a Montaione il 04/07/1946, residente a Empoli (FI) Via Curtatone e Montanara 63, cod.fisc. GLGMCL46L44F398L e Galgani Graziano nato a Montaione il 27/11/1942, residente a Ponte a Elsa, San Miniato (PI) in Via delle Siepi 90, cod.fisc. GLGGZN42S27F398J; proprietari al 50% ciascuno: Fg. 28 part. 980 – 981 – 982 – 983 – 984 – 985 – 994- 995 – 996 – 997 – 998 – 999 – 1000 per una superficie catastale complessiva di 13.921 mq.
  - In conto alla ditta Edilmanufatti di Galgani Graziano con sede in Empoli (FI), via Pirandello n°44, P.I. 05545710484 : Fg. 28 part. 1007 – 1008 – 1009 – 1010 per una superficie catastale complessiva di 1.706 mq.
  - In conto alla ditta Bernini Luigi srl , con sede in via Senese Romana n°229 Empoli (FI), P.I. 05546520486 : Fg. 28 part. 1004 – 1005 – 1006 per una superficie catastale complessiva di 1.706 mq.
  - In conto Galgani Simonetta nata a Empoli il 18/12/1963, residente in San Miniato (PI) in Via Covina n°16, cod.fisc. GLGSNT 63T58D403R e Galgani Silvia nata a

Empoli il 01/03/1970, residente a Empoli (FI) in Via Senese Romana n°117, cod. fisc. GLGSLV70C41D403Z; proprietarie al 50% ciascuna: Fg. 28 part. 1001 – 1002 - 1003 per una superficie catastale complessiva di 3.230 mq.

- In conto a Galgani Tamara nata a San Miniato il 18/06/1953, residente a Ponte a Elsa, Empoli (FI) in Via Bastia Case Gerini, cod.fisc. GLGTMR53H58I046Y e Reali Ermanno rappresentato con procura speciale da Reali Fabio nato a Empoli il 24/01/1972, residente a Empoli (FI) in Via Corniola n°105, cod. fisc. RLEFBA72A24D403F; proprietari al 50% ciascuno: Fg. 28 part. 986 – 987 – 988 – 989 – 990 – 991 – 992 – 993, per una superficie catastale complessiva di 5.494 mq.
- In conto alla “Terrafino Immobiliare srl.”, con sede in Empoli, Via Maiorana 7, cod. fisc. e P.I. 05237890487 : Fg. 28 part. 1026 – 1027 – 1079 – 1081 – 1083 – 1011 – 1012 – 1013 – 1028 – 1085, per una superficie catastale complessiva di 8.707 mq.
- In conto alla “Riviera sas. di Giunti Ireo & C.”, con sede in Empoli (FI) Via Enrico Mattei 17, cod.fisc. e P.I. 03603240486 : Fg. 28 part. 1018 – 1019 – 1020 – 1021 – 1022 – 1023 – 1024 – 1025 per una superficie catastale complessiva di 6.510 mq.

Il tutto come risulta dall’estratto di mappa e dai certificati di visura catastale, che in unico inserto si allegano ad integrare il presente atto sotto la lettera "...", previa sottoscrizione dei comparenti e me notaio come per legge;

- s) che al Piano di Lottizzazione sono funzionalmente correlate, oltre all’area di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE, anche aree non in disponibilità del SOGGETTO ATTUATORE sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione, ovvero aree già in proprietà del COMUNE ed aree di proprietà privata sottoposte a vincolo preordinato all’esproprio, restando fin d’ora inteso che le aree necessarie all’esecuzione di dette opere verranno gratuitamente messe a disposizione a favore del SOGGETTO ATTUATORE dal COMUNE;
- t) che il Piano di Lottizzazione in oggetto, redatto dall’ Ing. Renzo Mazzantini iscritto all’Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze con il n° 1349, con studio in Empoli P.zza Guido Guerra n°4, è costituito da tavole ed allegati come di seguito specificato:
  - Relazione tecnica;
  - Documentazione fotografica;
  - Relazione di valutazione degli effetti ambientali;
  - Documentazione previsionale clima acustico;
  - Estratto catastale 1:2000
  - Scheda Norma PUA 12.7
  - Accordo procedimentale;
  - Schema di convenzione;

- Norme tecniche di attuazione.
- Tav. 1 – Planimetri a lottizzazione;
- Tav. 2 – Rilievo planimetrico terreno: quote altimetriche e planimetriche;
- Tav. 3 – Sezioni del terreno allo stato attuale e di progetto;
- Tav. 4 – Tipologia edifici e sistemazioni esterne;
- Tav. 5 – Planimetria lottizzazione – tavola servizi;
- Tav. 6 – Planimetria lottizzazione con proprietà, urbanizzazioni da eseguire e da cedere al comune;
- Tav. 6A – Planimetria lottizzazione con reticolo per il calcolo della superficie territoriale;
- Relazione di fattibilità geologica;
- Dichiarazione inerente al progetto esecutivo per gli “Interventi per il superamento del rischio idraulico dovuto ai rii minori Volpi e Friano nella zona industriale del Terrafino nel Comune di Empoli” (Comune di Empoli -2006) redatto dall’Ing. G. Caroli, già agli atti del COMUNE.

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

- u) che l’istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del Piano di Lottizzazione 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;
- v) che per quanto attiene all’attività di valutazione ambientale, il Piano di Lottizzazione è stato opportunamente valutato nell’ambito del procedimento di approvazione della variante c.d. “anticipatoria” approvata 19 dicembre 2012. Per tale procedimento la valutazione ambientale 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;
- w) che a conclusione delle valutazioni strategico ambientali condotte sulla proposta di

variante, la Conferenza dei servizi ha proposto condizioni e prescrizioni assunte poi in maniera integrale con provvedimento di verifica dell'Autorità competente (Determina dirigenziale n. 958 del 27/06/2012);

- x) che il Consiglio Comunale di Empoli, con propria deliberazione n. .... del ....., divenuta esecutiva ai sensi della legge, ha adottato il Piano di Lottizzazione , presentato dal SOGGETTO ATTUATORE, nonché lo schema di convenzione;
- y) che il Piano di Lottizzazione oggetto della presente Convenzione, definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. .... del ....., risulta conforme allo Strumento Urbanistico ed offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione degli immobili nel rispetto della vigente normativa;
- z) che il Piano prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primaria (di seguito anche "opere di urbanizzazione"), come da Progetto Definitivo da approvarsi 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;
- aa) che il progetto delle Opere di Urbanizzazione, redatto e firmato dall'Ing. ...., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con n. ...., con studio professionale in ....., è costituito da tavole ed allegati di seguito specificati:

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

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

#### **Articolo 1 - 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) a realizzare il Piano di Lottizzazione 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 e di seguito indicate;
  - a. strade mq. 6.269,31;
  - b. verde mq 3896,72 e parcheggi mq. 2125,25 quali risultanti dalla tavola n.1 per un totale globale di mq. 12.291,28.
- b) a trasferire gratuitamente all'Amministrazione Comunale, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo Art.12 le aree destinate alle opere di urbanizzazione di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE. Le parti si danno vicendevolmente atto che alcune delle aree sulle quali dovranno realizzarsi le opere di raccordo delle opere di

urbanizzazione di cui al punto a) con quelle esistenti, non sono nella disponibilità del SOGGETTO ATTUATORE e potranno configurarsi come:

- a. aree di proprietà del COMUNE da mettere a disposizione del SOGGETTO ATTUATORE;
- b. aree di proprietà privata sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio da acquisire al patrimonio del COMUNE.

Le suddette aree sono evidenziate nell'allegato "....." e catastalmente individuate nello schema allegato alla presente convenzione con la lettera "...". Si precisa che nel suddetto schema sono state provvisoriamente indicate le particelle derivate. Quest'ultime assumeranno la consistenza e l'identificativo, in modo definitivo, a seguito dell'approvazione da parte dell'Agenzia del Territorio del Tipo di Frazionamento.

- c) ad eseguire a proprie cura e spese tutte le opere di urbanizzazione di cui al capoverso a), oltre a tutto quanto necessario per l'allacciamento ai pubblici servizi così come previsto dal Piano di Lottizzazione le cui modalità saranno meglio precisate nei progetti definitivi 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;
- d) 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.
- e) Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga, 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.
- f) Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga altresì a far realizzare, le opere di urbanizzazione previste, impegnandosi altresì ad assumersene i costi, senza per ciò che il medesimo possa pretendere dal COMUNE lo scomputo dell'ammontare dei contributi dovuti,
- g) a rispettare, nei progetti esecutivi, tutte le condizioni impartite dagli enti erogatori e tutte le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli enti;
- h) a versare, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità di cui al successivo Art. 6;
- i) a realizzare le opere di riduzione del rischio idraulico;
- j) a predisporre prima del rilascio dei titoli edilizi il piano di protezione civile, per i singoli



fabbricati, secondo le prescrizioni del piano di protezione civile comunale;

- k) a designare, prima del rilascio dei titoli edilizi, un responsabile dell'attuazione del piano di protezione civile interno, obbligandosi a comunicare all'Amministrazione Comunale eventuali sostituzioni.

### **Articolo 2 - Obblighi dell'Amministrazione Comunale**

Il COMUNE si impegna:

- a) ad acquisire tempestivamente e nei termini di legge, a propria cura e spese, la disponibilità dei terreni di proprietà privata sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio e quelli per i quali è necessario disporre l'occupazione temporanea per esigenze di cantiere
- b) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al Piano di Lottizzazione entro i termini minimi di legge.
- c) a mettere a disposizione gratuita del SOGGETTO ATTUATORE, le altre aree necessarie all'attuazione delle opere di urbanizzazione funzionali e/o di raccordo con quelle esistenti;
- d) a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di urbanizzazione primaria, realizzate come da progetto esecutivo;
- e) 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;
- f) a designare un responsabile dell'esecuzione del piano di protezione civile comunale.

### **Articolo 3 – Contributo economico**

In attuazione della clausola contenuta all'Articolo 2 dell'Accordo procedimentale ex Art. 11 L.241/90, sottoscritto in data 9/02/2012 tra il SOGGETTO ATTUATORE ed il COMUNE, Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE la somma omnicomprensiva di Euro 136.000/00 (centotrentaseimila/00) da destinarsi alla realizzazione di opere viarie di importanza strategica previste dal Regolamento urbanistico comunale.

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 "..."

### **Articolo 4 - Rischio Idraulico**

I lottizzanti dichiarano di essere a conoscenza del rischio idraulico che grava sulla zona e

prendono atto del Piano di Protezione Civile redatto dall'Amministrazione Comunale, in particolare dichiarano di essere a conoscenza del tempo intercorrente tra il secondo livello di allarme (momento in cui le aziende vengono allertate) ed il terzo (momento in cui le aree devono risultare evacuate e messe in sicurezza con il fiume Elsa ancora contenuto negli argini) e dichiarano, sotto la loro esclusiva responsabilità, che tale tempo è sufficiente alla messa in sicurezza delle costruzioni e di persone e cose, e, nella fase di realizzazione delle urbanizzazioni e dei fabbricati alla messa in sicurezza del cantiere ed all'evacuazione di tutto il personale in esso presente.

I lottizzanti si impegnano:

- a) a predisporre un piano di protezione civile per i nuovi insediamenti, correlato e congruente con il "Piano di Protezione Civile, I° stralcio, area industriale del Terrafino" redatto dal Comune di Empoli. Tale piano dovrà rimanere vigente per tutto il periodo transitorio necessario per completare gli interventi di riduzione del rischio idraulico derivante dal fiume Elsa, in corso di realizzazione da parte degli enti competenti;
- b) - a realizzare il piano di calpestio degli ambienti e della viabilità a quote minime di 26,50 m.s.m.;  
- a provvedere alla sistemazione definitiva del bacino di invaso previsto, lungo la nuova strada di Regolamento urbanistico ricadente all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione, come da progetto esecutivo per gli "Interventi per il superamento del rischio idraulico dovuto ai rii minori Volpi e Friano nella zona industriale del Terrafino nel Comune di Empoli" - Comune di Empoli 2006- redatto dall'Ing. G. Caroli, già agli atti del COMUNE, e qui inteso integralmente richiamato.
- c) a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale il terreno di proprietà necessario per l'allargamento del Rio Friano e ad istituire una servitù permanente sulla fascia a lato del rio Friano per una larghezza di m. 10.00 per gli interventi di manutenzione del rio stesso. Tale fascia dovrà risultare priva di manufatti di qualsiasi genere.

#### **Articolo 5 - Opere di urbanizzazione primaria**

Il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna, a propria cura e spese, agendo nella veste di stazione appaltante:

- a) ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria, trovando applicazione il comma 2 bis all'Artolo 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 opere di urbanizzazione e di quello per la realizzazione dei fabbricati, 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 e per i fabbricati.

Resta a carico del SOGGETTO ATTUATORE ogni competenza relativamente alla regolamentazione dei rapporti contrattuali con l'operatore economico aggiudicatario dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, assumendosi la piena ed esclusiva responsabilità in merito alla completa realizzazione delle opere da eseguire.

La Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione 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.

Condizioni e modalità di manomissioni e ripristini si intendono assentiti 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 dei progetti, 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 6 – Opere di urbanizzazione - contributo**

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) Euro ..... per oneri di urbanizzazione primaria;
- b) Euro ..... per oneri di urbanizzazione secondaria.

Il SOGGETTO ATTUATORE non potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle urbanizzazioni, preso atto della clausola contenuta al comma 3 dell'Articolo 1 dell'Accordo procedimentale ex Art. 11 L. 241/90, sottoscritto in data 9/02/2012 tra il

SOGGETTO ATTUATORE ed il COMUNE, per la quale è specificatamente inteso che i costi per le opere di urbanizzazioni saranno sostenuti a totale carico del proponente il piano, senza per ciò che il medesimo possa pretendere dal Comune lo scomputo degli oneri.

#### **Art. 7 – Opere di urbanizzazione - Esecuzione**

Prima dell'inizio dei lavori, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà comunicare per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, la data di inizio dei lavori e il nominativo del Direttore dei Lavori nonché confermare l'aggiudicazione definitiva alla ditta risultata vincitrice della gara per l'affidamento dell'esecuzione dei lavori e comunicata per conoscenza al Comune.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, 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 sono indicativi e potranno essere modificati e adeguati, in sede di presentazione dei progetti esecutivi, in accordo con gli enti ed uffici competenti.

Le opere di urbanizzazione, così come definite nel Progetto Esecutivo e comprensivo delle prescrizioni di tutti gli enti preposti ai servizi pubblici, dovranno essere eseguite in tre distinte fasi di seguito indicate:

Nella **prima fase** dovranno risultare eseguiti:

- le opere per la messa in sicurezza idraulica del terreno oggetto di lottizzazione, secondo il piano stralcio approvato;
- tutte le opere inerenti la costruzione di strade e parcheggi pubblici con la sola esclusione dei conglomerato bituminosi, delle zanelle in porfido e dei cordonati, fornitura e posa dei pali per l'impianto di pubblica illuminazione;
- la rete di fognatura bianca e nera;
- le eventuali cabine di trasformazione richieste dall'Enel SpA;
- i movimenti terra e sistemazione completa delle aree a verde pubblico con posa a dimora di essenze di alto fusto e arbustive;
- le reti dell'impianto idropotabile e di distribuzione del gas;
- i basamenti e pali di illuminazione pubblica.

I lavori eventualmente da eseguirsi sulla viabilità esistente, o in prossimità ad essa, dovranno essere eseguiti 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.

L'avvenuta realizzazione della Prima fase delle opere in oggetto sarà verificata con apposito

sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale – Sezione LL.PP. entro 30 giorni dalla richiesta del SOGGETTO ATTUATORE, corredata da dichiarazione della Direzione Lavori che ne attesti la esecuzione a perfetta regola d'arte e la sua conformità al progetto esecutivo. Alla dichiarazione dovrà allegarsi il certificato di collaudo delle eventuali opere in c.a. realizzate, redatto da tecnico abilitato incaricato del SOGGETTO ATTUATORE.

Successivamente ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale Sezione LL.PP. potranno essere rilasciati i titoli edilizi dei singoli fabbricati. In tutta l'area da urbanizzare dovrà essere mantenuta in efficienza idonea segnaletica e recinzione di cantiere.

Nella **seconda fase** dovranno risultare eseguiti:

- l'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e realizzazione linee telefoniche, la regolare esecuzione degli impianti dovrà essere certificata dai rispettivi enti erogatori;
- il completamento delle opere stradali e di parcheggio con la sola esclusione dei manti di usura in conglomerato bituminoso, salvo quanto eventualmente necessario alla sicurezza del transito;
- Il completamento dell'impianto di illuminazione pubblica compreso quadro di comando e quant'altro necessario a renderlo funzionante. L'esecuzione nel pieno rispetto delle vigenti norme dell'impianto elettrico, dovrà essere attestata dal SOGGETTO ATTUATORE con idonea certificazione.
- la segnaletica stradale provvisoria verticale, orizzontale e toponomastica e ogni altra opera o finitura necessaria a garantire l'uso pubblico delle opere realizzate, in condizioni di totale sicurezza
- l'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e realizzazione linee telefoniche, la regolare esecuzione degli impianti dovrà essere certificata dai rispettivi enti erogatori; completamento delle opere stradali e di parcheggio con la sola esclusione dei manti di usura in conglomerato bituminoso, salvo quanto eventualmente necessario alla sicurezza del transito; completamento dell'impianto di pubblica illuminazione compreso quadro di comando ed allacciamenti necessari a renderlo funzionante.

L'esecuzione nel pieno rispetto delle vigenti norme dell'impianto dovrà essere certificata a cura dei lottizzanti tramite verbale di collaudo dell'impianto elettrico redatto da tecnico allo scopo abilitato; segnaletica verticale, orizzontale e toponomastica; sistemazione completa degli spazi a verde pubblico, ogni altra opera o finitura necessaria a garantire l'uso pubblico delle opere realizzate in condizioni di totale sicurezza.

L'esecuzione della seconda fase delle opere di urbanizzazione primaria avverrà dopo la certificazione dell'avvenuta realizzazione a regola d'arte delle opere previste nella prima

fase.

L'esecuzione delle opere previste in seconda fase potrà avvenire contemporaneamente alla costruzione degli edifici e comunque nei termini di cui al successivo Art. 15.

Al termine dei lavori di seconda fase, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà inoltrare altra istanza al COMUNE affinché, entro 30 giorni dal ricevimento, ne accerti l'avvenuto completamento, allegando analoga dichiarazione della Direzione Lavori attestante la esecuzione a perfetta regola d'arte e la conformità al progetto esecutivo.

Successivamente ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale potranno essere rilasciati i permessi di abitabilità ed uso.

Le opere di urbanizzazione 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, a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Nella **terza fase** dovranno essere eseguite le restanti opere di completamento e più precisamente:

- restauro e/o riparazione di eventuali danni alle opere in precedenza realizzate; opere di allacciamento di tutti i lotti edificabili e di quant'altro in genere possa determinare la necessità di manomettere le sedi stradali (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognatura e quant'altro);
- esecuzione di tutti i manti di usura in conglomerato bituminoso e/o delle pavimentazioni in genere;
- la segnaletica stradale definitiva;
- quanto altro necessario al completamento a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria in oggetto.

Al termine dei lavori di Terza fase il SOGGETTO ATTUATORE dovrà inoltrare istanza al COMUNE perché accerti l'avvenuto completamento di tutte le opere previste nella presente convenzione: detta istanza sarà corredata da dichiarazione della Direzione Lavori attestante la regolare esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere compiute.

Dalla data di certificazione di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in convenzione e sino ad avvenuto loro positivo collaudo e presa in carico da parte del COMUNE, continueranno a far carico al SOGGETTO ATTUATORE tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale derivanti dall'uso.

Per l'esecuzione delle opere, le aree da realizzarsi dovranno essere opportunamente recintate, assicurando il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui cantieri.

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, il nominativo dei proprietari dei suoli, il nominativo e

recapito telefonico del Direttore dei lavori, dell'Impresa o Imprese costruttrici, del responsabile di cantiere e del responsabile del piano di protezione civile della sicurezza..

Il COMUNE anche in corso di esecuzione delle opere potrà richiedere quelle modifiche, correzioni ed integrazioni dei progetti, che risultino necessarie, per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione come pure derivanti da Enti preposti al controllo delle opere, che potranno differire dalle originarie prescrizioni nel rispetto comunque delle linee generali contenute negli elaborati allegati al progetto esecutivo, nonché le variazioni concordate tra le parti.

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

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, 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 ed il certificato di collaudo, con allegato dichiarazione di conformità, degli impianti realizzati.

#### **Articolo 8 - 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 opere di urbanizzazione, avvalendosi sia di propri tecnici che di professionisti appositamente incaricati.

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

Il collaudo in linea tecnica delle opere realizzate, 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 le opere di urbanizzazione. 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 9 - Manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere.**

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere di urbanizzazione e delle relative aree, comprese nel Piano di Lottizzazione, avverrà a cura e spese dei lottizzanti, fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree, fatto salvo quanto previsto nel successivo Art. 12.

#### **Articolo 10 - 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 11 - 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.

#### **Articolo 12 - Cessione delle aree.**

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a cedere gratuitamente al COMUNE le aree di cui è proprietario, sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione di cui all'Art. 1 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.

Il trasferimento avverrà unitamente alle opere di urbanizzazione e non oltre trenta giorni dal collaudo delle stesse.

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 parte di terzi.

Nel caso in cui venga ceduta solo una parte delle opere di urbanizzazione e relative aree, resta inteso che il SOGGETTO ATTUATORE assumerà la manutenzione a proprie spese delle zone non cedute, fino alla completa cessione di tutte le aree.

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



Il SOGGETTO ATTUATORE a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione da atto di aver costituito polizza fidejussoria, del tipo a prima richiesta a favore dell'Amministrazione Comunale dell'importo di € ..... (in lettere.....) corrispondenti al valore delle opere di urbanizzazione 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 opere di urbanizzazione in progetto ed alla seguente cessione gratuita al COMUNE, nei termini fissati con la presente convenzione, di tutte le aree urbanizzate.

Nel caso di collaudo parziale, lo svincolo sarà proporzionale alle opere collaudate.

#### **Articolo 14 - Utilizzazione edilizia dell'area.**

L'utilizzazione edilizia delle aree urbanizzate potrà avvenire previo rilascio di uno o più titoli edilizi, anche per parti funzionalmente autonome dei complessi immobiliari, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal Piano di Lottizzazione e dalle Norme tecniche ad esso allegate.

Le sagome degli edifici previsti nella lottizzazione sono puramente indicative ed i progetti saranno regolati dalle norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico, e del Regolamento Edilizio e delle Norme allegate al Piano di Lottizzazione .

#### **Articolo 15 - Validità del Piano di Lottizzazione .**

L'esecuzione del Piano di Lottizzazione dovrà avvenire entro 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.

Le opere di urbanizzazione primaria individuate saranno eseguite entro e non oltre 3 (tre) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, salvo eventuali proroghe fino alla concorrenza dei termini di validità del Piano di Lottizzazione, concesse dal COMUNE per motivate esigenze e comunque entro 3 (tre) anni dal rilascio del relativo titolo abilitativo.

Il COMUNE, nella futura attività urbanistica terrà adeguatamente conto, nel periodo di efficacia sopra precisata, dei diritti vantati dal SOGGETTO ATTUATORE alla

conservazione della disciplina urbanistica introdotta dal Piano di Lottizzazione e di quanto previsto nella presente convenzione.

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

Per l'autorizzazione ed introdurre varianti sostanziali ai progetti delle opere di urbanizzazione 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, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano di Lottizzazione o al Regolamento urbanistico comunale, le modifiche di carattere non sostanziale, che non alterino le caratteristiche planivolumetriche e altimetriche generali di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle Norme di attuazione del piano stesso, non modificchino le destinazioni d'uso, non incidano sul dimensionamento globale degli edifici stabilito dalla scheda norma 12.7, non comportino un aumento della Superficie Coperta e dell'altezza massime previste dalla scheda norma 12.7, non diminuiscano la dotazione di aree per spazi pubblici o di uso pubblico.

Sono da intendersi vincolanti e modificabili solo mediante variante al Piano di Lottizzazione :

- a) la soluzione urbanistica del comparto, salvo le modeste variazioni derivanti dai progetti definitivi ed esecutivi;
- b) le destinazioni d'uso previste dal Piano di Lottizzazione di cui alla scheda norma 12.7;

Il COMUNE e il SOGGETTO ATTUATORE si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che, nel rispetto delle caratteristiche generali del Piano di Lottizzazione, 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.

#### **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 scotico 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 – 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 Lottizzazione e per quelle esterne ad esso ma funzionalmente correlate.

#### **Art. 19 – 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.

-oOo-