

COMUNE di EMPOLI

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE PER IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA UBICATA NEL COMUNE DI EMPOLI (FI) IN LOCALITA' S. MARIA, IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO P.U.A. 2.6 UMI 1.

L'anno, il giorno del mese di..... (../../....),
nel Comune di Empoli, Via Giuseppe del Papa, al numero civico 41, presso
una sala del Palazzo Comunale.

Avanti a me Dott., Notaio in e iscritto al
Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di, sono
personalmente comparsi da una parte:

- 1) COMUNE DI EMPOLI (nel prosieguo del presente atto indicato
per brevità COMUNE), con domicilio in Empoli, via Giuseppe del
Papa n. 41, Codice Fiscale e Partita IVA 01329160483, in persona
del/della Sig./Sig.ra:

....., nato/a a il
domiciliato/a e residente per la carica nel Palazzo Comunale, il
quale agisce non in proprio, ma nella sua esclusiva qualità di
Dirigente del Settore III Politiche Territoriali del Comune di
Empoli, nominato a tale carica con Decreto del Sindaco, e quindi in
rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune ai sensi
dell'Art. 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero 267,
dell'articolo 51, comma 5 dello Statuto Comunale, nonché
dell'articolo 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti;
e dall'altra:

- 1) Sig.re BAGNI RENZO detto ROMANO, nato a Firenze il 26.01.1938, residente a Empoli, Via Guido Reni n.c. 1, C.F. BGN RNZ 38A26 D612P e per esso il suo procuratore speciale sig.re DI STEFANO DIEGO, nato a Firenze il 18/11/1961, residente nel Comune di Lastra Signa (FI) Via Maremmana n.c. 65, C.F. DST DGI 61S18 D612H in ordine di Atto di Procura Speciale Notaio Leonardo Ruta del 02.10.2014 rep. n. 133400/34145.
- 2) Sig.ri BAGNI GIOVANNI, nato a Empoli il 19.04.1972, residente a Capraia e Limite, Via G. D. Polverosi n.c. 57, C.F. BGN GNN 72D19 D403C e per esso il suo procuratore speciale sig.re DI STEFANO DIEGO, nato a Firenze il 18/11/1961, residente nel Comune di Lastra Signa (FI) Via Maremmana n.c. 65, C.F. DST DGI 61S18 D612H in ordine di Atto di Procura Speciale Notaio Leonardo Ruta del 14.07.2015 rep. n. 134680/35070.
- 3) Sig.ra BAGNI FIORELLA nata a Empoli il 28.08.1958, residente a Vinci, Via Filippo Turati n.c. 14, C.F. BGN FLL 58M68 D403Z e per essa il suo procuratore speciale sig.re DI STEFANO DIEGO, nato a Firenze il 18/11/1961, residente nel Comune di Lastra Signa (FI) Via Maremmana n.c. 65, C.F. DST DGI 61S18 D612H in ordine di Atto di Procura Speciale Notaio Leonardo Ruta del 14.07.2015 rep. n. 134680/35070.
- 4) Sig.re MALVENTI ALESSIO, nato a Empoli il 19.11.1986, residente a Vinci, Via della Commenda n.c. 30/C, C.F. MLV LSS 86S19 D403C e per esso il suo procuratore speciale sig.re DI STEFANO DIEGO, nato a Firenze il 18/11/1961, residente nel Comune di Lastra Signa (FI) Via Maremmana n.c. 65, C.F. DST DGI 61S18 D612H in ordine di Atto di Procura Speciale Notaio Leonardo Ruta del 14.07.2015 rep. n. 134680/35070.
- 5) Società a responsabilità limitata "COSTRUZIONI DI STEFANO S.R.L.", società con unico socio, iscritta al R.E.A. di Firenze al n.

244899, con sede in Montelupo Fiorentino, via F.lli Cervi n. 94, codice fiscale e numero di iscrizione 00812170488, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentate DI STEFANO DIEGO nato a Firenze il giorno 18 novembre 1961 residente a Lastra a Signa, via Maremmana n. 65.

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

PREMESSO

1. che il comune di Empoli è dotato di Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000;
2. che con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stato approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il 2° Regolamento urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
3. che il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario del complesso immobiliare, costituito da terreni compresi per intero all'interno dell'UTOE n. 2, identificabili orientativamente nell'area delimitata da Via Livornese a Nord, da Via Guido Reni a Ovest, da Piazza di Regolamento Urbanistico Comunale a Sud e da altre proprietà a Est, aventi una Superficie Territoriale risultante da rilievo planimetrico di 6.264 mq circa;
4. che i terreni ricadenti nel comparto urbanistico suddetto, al Catasto Terreni del Comune di Empoli risultano così contraddistinti, nel foglio di mappa 12, dalle particelle:
 - 1010, di 527 mq.;
 - 1551, di 2.593 mq.;
 - 1552, di 1.562 mq.;
 - 1553, di 624 mq.;

- 1011, di 363 mq.;
 - 1012, di 744 mq.
 - 1276, di 16 mq.
5. per una superficie catastale complessiva di 6.429 mq. 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;
 6. che l'edificazione nelle aree suddette è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 107 della L.R. n. 65/2014, d'ora in poi nel prosieguo del presente atto per brevità denominato PIANO ATTUATIVO;
 7. che il PIANO ATTUATIVO è previsto dal vigente Regolamento Urbanistico con Scheda Norma (all'Art. 2 capoverso E) n. 2.6, che reca le direttive da rispettare nella definizione del comparto;
 8. che la Scheda Norma prevede la realizzazione di opere pubbliche necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio; autonomamente realizzabili per stralci funzionali anche se comunque quota parte del progetto complessivo;
 9. che la Scheda norma PUA 2.6, si articola con la suddivisione dell'intero comparto in due Unità Minime di Intervento, contraddistinte in UMI 1 e UMI 2;
 10. che le modalità attuative della Scheda Norma consentono l'attuazione della previsione urbanistica tramite due distinti Piani urbanistici attuativi, corrispondenti alle due Unità Minime di Intervento;
 11. che per quanto previsto nell'articolazione della zonizzazione dalla Scheda Norma, è possibile presentare i progetti delle opere di urbanizzazione relativi alle singole UMI, a stralcio rispetto al

progetto complessivo di urbanizzazione, sempre che rientranti in una logica funzionale dell'intero comparto e delle singole UMI.

12. che il SOGGETTO ATTUATORE come sopra rappresentato e identificato, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle leggi sopra citate ha presentato in data 13/05/2015, con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero 26093, un PIANO ATTUATIVO relativo all'area in oggetto ed identificata come UMI 1 dalla Scheda Norma 2.6;
13. che il SOGGETTO ATTUATORE dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili ricadenti nell'Unità Minima d'Intervento UMI 1 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
14. che il PIANO ATTUATIVO prevederà la realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione in maniera separata e distinta per la sola UMI 1; fermo restando che dovrà essere garantita la piena e totale e autonoma funzionalità delle opere di urbanizzazione funzionali alle singole UMI.
15. che il PIANO ATTUATIVO, costituito da elaborati grafici progettuali, è stato redatto dall' arch. Claudio Tani, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n. 2598 con studio in Empoli Via Buonarroti n° 31, e dal geom. Riccardo Morini, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Firenze al n. 2289/10 con studio in Empoli Via Vincenzo Salvagnoli n° 45, ciascuno nei limiti delle rispettive competenze professionali;
16. che il PIANO ATTUATIVO ha per oggetto l'utilizzazione edilizia dell'area e prevede la realizzazione di un complesso prevalentemente a destinazione residenziale, previa realizzazione delle urbanizzazioni necessarie e delle quali ne è prevista a realizzazione a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, suddivise in:
 - 16.1 concordemente stimate come di pubblica utilità e funzionali

all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio anche esterne al perimetro del PIANO ATTUATIVO, in quanto possiedono un nesso logico e funzionale con l'ambito di intervento. Queste opere d'ora in poi nel prosieguo del presente atto per brevità denominate URBANIZZAZIONI PRIMARIE, per loro natura e consistenza, non sono da considerarsi a servizio esclusivo del PIANO ATTUATIVO ma strettamente correlate al complesso edilizio da realizzare, e qui nel dettaglio vengono identificate dal parcheggio pubblico lungo Via Guido Reni complessivamente pari a mq. 482,00 circa, dall'area a verde pubblico con pista ciclopedonale lungo Via Livornese, Via Guido Reni e nuova Piazza di Regolamento Urbanistico Comunale complessivamente pari a mq. 1.831,00 circa e dalla Piazza di Regolamento Urbanistico di complessivamente pari a mq. 358,00 circa, (tratto prolungamento di Via B. da Maiano a Via G. Reni), l'impianto di pubblica illuminazione e i marciapiedi pubblici, comunque tutte da cedere gratuitamente al COMUNE.

Le quantità di dotazioni risultano superiori ai minimi stabiliti dalla Scheda norma in conseguenza dei necessari adeguamenti progettuali e funzionali.

Sono altresì comprese tutte le reti principali di sottoservizi, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica esclusivamente poste, ad fine intervento, su suolo pubblico;

- 16.2 concordemente stimate come esclusivamente a servizio del complesso edilizio da realizzare e pertanto da non considerarsi di pubblica utilità; qui nel dettaglio vengono identificate le idoneizzazioni dei singoli lotti e comunque tutte le aree da non cedere al COMUNE. Sono altresì comprese tutte le reti di sottoservizi esclusivamente funzionali al complesso edilizio da realizzare poste, a fine intervento, su suolo diversi da quello

pubblico.

17. che il PIANO ATTUATIVO in oggetto è costituito dalla documentazione come di seguito specificata, che costituisce parte integrante del presente atto:

a) Norme tecniche di attuazione

b) Elaborati grafici progettuali:

- TAVOLA N.1 Documentazione fotografica con individuazione dei diversi con visivi.
- TAVOLA N. 2 Estratto di R.U. (Scheda norma n.2.6) ed estratto di Mappa Catastale.
- TAVOLA N .3 Individuazione delle proprietà.
- TAVOLA N. 4 Elenco catastale delle proprietà.
- TAVOLA N. 5 Planimetria quote altimetriche esistenti.
- TAVOLA N. 6 Profili altimetrici dei fronti esistenti.
- TAVOLA N. 7 Schema piante degli edifici esistenti.
- TAVOLA N. 8 Schema computo superficie lorda e sezioni schematiche fabbricati esistenti di cui non è prevista la demolizione.
- TAVOLA N .9 Schema computo superficie coperta fabbricati esistenti di cui non è prevista la demolizione.
- TAVOLA N. 10 Documentazione storica fabbricati esistenti.
- TAVOLA N. 11 Schema calcolo superficie coperta dei fabbricati esistenti.
- TAVOLA N. 12 Schema computo superficie territoriale.
- TAVOLA N. 13 La Proposta di intervento. Planimetria generale - stato di progetto.
- TAVOLA N. 14 Sezione tipo. Stato di progetto.
- TAVOLA N. 15 Planimetria generale del P. d R. con riportato: Urbanizzazione primaria, Distacchi, Allineamenti e Superficie fondiaria.

- TAVOLA N. 16 Calcolo superfici per urbanizzazione primaria e superficie fondiaria.
- TAVOLA N. 17 Viste delle opere di urbanizzazione primaria (Rendering) e foto di inserimento.
- TAVOLA N. 18 Relazione Tecnico - Illustrativa del Progetto.
- TAVOLA N. 19 Planimetria generale di individuazione delle zone di sbancamento/scavo inerente il rilascio del parere preventivo Sovrintendenza Archeologica.
- TAVOLA N. 20 Planimetria generale della proposta. Planimetrie con individuazione dei varchi per accedere alle zone di insediamento dei cantieri.
- TAVOLA N.21 Relazione Tecnica ai sensi della Legge 09/01/1989 N. 13 -- D.M. 14/06/1989 N. 236. Planimetria dei percorsi agevolati.
- TAVOLA N. 22 Dichiarazioni di Conformità L. 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96, D.P.G.R. 41/R/2009.
- TAVOLA N.23 Planimetria della proposta. Verifica della superficie permeabile di progetto lotti edificabili "A" e " B ". (Ai sensi dell'Art. 16 del D P G R N° 2 /R 2007).
- TAVOLA N.24 Calcolo e verifica della superficie adibita a parcheggio.
- TAVOLA N. 25 Relazione essenze vegetali esistenti.
- TAVOLA N. 26 Schema della rete fognaria.
- TAVOLA N. 27 Schema della rete adduzione acqua. Schema della rete adduzione gas.
- TAVOLA N. 28 Schema della illuminazione pubblica, rete Enel, rete telefonica.
- TAVOLA N. 29 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione.
- TAVOLA N. 30 Elenco delle opere in progetto e cronologia dei

tempi di lavorazione.

- c) Norme tecniche di attuazione
- d) Disciplinari e pareri preventivi
- e) Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica.
- f) Valutazione previsionale del clima acustico.
- g) Relazione valutazione ambientale.
- h) Valutazione non necessità del piano di investigazione ambientale.
- i) Schema di Convenzione.
- j) Studio Idraulico di Verifica degli effetti della trasformazione urbanistica sul sistema fognario in occasione di eventi pluviometrici intensi.

Detti documenti, in un unico inserto, si allegano al presente atto sotto la lettera "... ", firmato dalle parti e da me Notaio, omessane la lettura, per espressa e concorde volontà dei componenti;

- 18. che l'istruttoria tecnico-amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del PIANO ATTUATIVO;
- 19. che il progetto in questione è stato depositato presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze con Prot. n. del per gli adempimenti di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014;
- 20. che il PIANO AUTTUATIVO in oggetto è previsto in attuazione del 2° Regolamento urbanistico, quest'ultimo già sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi (Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista anche la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente);
- 21. che le valutazioni ambientali hanno stabilito che ricorrevano le

condizioni di cui all'ultimo comma dell'Art. 16 della L.1150/1942 in merito all'esclusione dei piani attuativi dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, fermo restando la verifica delle condizioni di cui all'Art. 12 co. 6 del D.lgs n. 152/2006;

22. che per i combinati disposti dell'Art. 5bis, c. 2 e dell' Art. 5 c. 4 bis della L.R.T. n. 10/2010, con specifico rinvio all'Art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati;
23. che per il PIANO ATTUATIVO in oggetto sono state valutate, ai sensi del comma 6 dell'Art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla rivalutazione delle scelte strategiche già assunte ed il relativo quadro delle coerenze e congruità ai vari livelli, alla luce dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvata con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37, i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli;
24. che con Determina Dirigenziale UER n. 7 del 09/07/2016. l'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di PIANO ATTUATIVO in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di verifica delle disposizioni dell'Art. 5 comma 4 bis L.R.T. 10/2010 e dell'Art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006 redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo il PIANO ATTUATIVO in oggetto dalla procedura di VAS;
25. che resta pertanto confermata l'applicazione dell'ultimo comma

- dell'Art. 16 della L.1150/1942 escludendo il PIANO ATTUATIVO in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 e dell'Art. 14 della L.R.T. n. 65/2014;
26. che in ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del PIANO ATTUATIVO è stata redatta una relazione, nel rispetto delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, "Regole per la tutela ambientale" del Regolamento Urbanistico vigente;
 27. che il PIANO ATTUATIVO in oggetto non necessita del parere dalla Commissione Edilizia, preso atto della Del. C.C. n. 23 del 30/03/2015; inerente la soppressione di detto organo consultivo;
 28. che il PIANO ATTUATIVO, come proposto, è conforme al Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 e che è stato redatto nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia urbanistica;
 29. che il Consiglio Comunale di Empoli, con propria deliberazione n. del, divenuta esecutiva ai sensi della legge, ha adottato il PIANO ATTUATIVO, presentato dal SOGGETTO ATTUATORE, nonché lo schema di convenzione;
 30. che il PIANO ATTUATIVO oggetto della presente convenzione, definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. del, secondo le procedure di cui all'Art. 111 della L.R. 65/2014; offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione degli immobili nel rispetto della vigente normativa;
 31. che, ai sensi dell'Art. 111 co. 3 della L.R. 65/2014, la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Città Metropolitana di Firenze ed alla Unione dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa;
 32. che, ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata

deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Regione Toscana;

33. che il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, come da progetto definitivo allegato, da definirsi in esecutivo in sede di rilascio del titolo abilitativo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
34. che è stato preventivamente valutato la rispondenza del progetto definitivo di fattibilità delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, previste dal PIANO ATTUATIVO e che permette di qualificarle quali opere pubbliche e contiene l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate;
35. che le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste dal PIANO ATTUATIVO, sono interventi da realizzarsi in diretta attuazione del Regolamento Urbanistico e tali opere sono altresì funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;
36. che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, dedotto dal relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica, risulta inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 (soglie di rilevanza comunitaria) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
37. 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 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.
38. che il SOGGETTO ATTUATORE, mediante la stipula della

presente convenzione, prende atto che le maggiori quantità di dotazioni pubbliche previste dal PIANO ATTUATIVO, rispetto ai minimi definiti dalla Scheda norma, sono significativamente di modesta entità e necessari per un corretto assetto del comparto.

39. che il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad assumere gli oneri e 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.
40. 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 - Obblighi del Soggetto attuatore

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, nonché le opere di urbanizzazione ivi previste, fermo restando che l'attuazione potrà avvenire attraverso Permesso di Costruire, così come previsto dall'Art. 134 della L.R. n° 65/2014;
- b) ad eseguire a proprie cura e spese, preso atto di quanto espresso in premessa, tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, previste nel PIANO

ATTUATIVO, per le quali fornirà le necessarie garanzie al COMUNE di cui all'Art. 14, secondo le indicazioni contenute nei progetti esecutivi, redatti sulla base del progetto definitivo allegato al PIANO ATTUATIVO, da redigere a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE e subordinati a rilascio di permesso di costruire e con le modalità di cui all'Art. 4 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 URBANIZZAZIONI PRIMARIE previste dal PIANO ATTUATIVO in oggetto entro e non oltre 3 (tre) anni dal rilascio del relativo 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. 13, le aree destinate alle opere di urbanizzazione di seguito indicate:
- verde pubblico attrezzato di previsione, completo in ogni sua parte per una superficie complessiva di circa mq. 1.831, 00 mq (milleottocentotrentuno);
 - parcheggi pubblici di previsione, completi come da progetto esecutivo, per una superficie complessiva di circa mq. 482,00 (quattrocentoottantadue);
 - Nuova Piazza di Regolamento Urbanistico di previsione, completa come da progetto esecutivo, per una superficie complessiva di circa mq. 358,00 (trecentocinquantotto);

per un totale di circa 2.671,00 mq, pienamente soddisfacente le dotazioni minime richieste;

- e) ad assolvere agli adempimenti relativi alla cessione delle aree da destinare ad Opere di Urbanizzazione Secondaria, d'ora in poi nel prosieguo del presente atto per brevità denominate URBANIZZAZIONI SECONDARIE, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, con le modalità di cui al successivo Art. 12.
- f) a versare il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'Artt. 184 e 185 della L.R. n. 65/2014, fatto salvo l'eventuale scomputo secondo le modalità indicate successivo Art. 11, al momento della presentazione 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.

Articolo 2 - Obblighi dell'Amministrazione Comunale

Il COMUNE s' impegna:

- a) a verificare e vigilare , secondo quanto stabilito al successivo art. 7, che le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste dal PIANO siano eseguite conformemente al progetto presentato.

- b) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al PIANO ATTUATIVO entro i termini minimi di legge;
- c) a mettere a disposizione gratuita del SOGGETTO ATTUATORE, le altre aree pubbliche esistenti per consentire il raccordo con quelle di progetto;
- 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.

Articolo 3 - Utilizzazione edilizia dell'area.

L'utilizzazione edilizia del comparto potrà avvenire previo rilascio di più titoli edilizi, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO ATTUATIVO, nei singoli lotti e/o Unità minime d'intervento.

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

Art. 4 – Opere di urbanizzazione - Esecuzione

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

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

ATTUATIVO.

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

L'esecuzione delle opere avviene in tre fasi distinte consecutive:

Il SOGGETTO ATTUATORE dovrà comunicare, per iscritto, all'Ufficio Tecnico Comunale, la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo della ditta esecutrice in possesso della attestazione di qualificazione SOA, adeguata per categoria e classificazione all'esecuzione dei lavori, nonché l'acquisizione del Codice Identificativo Gara (CIG), ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, la comunicazione al COMUNE dell'inizio lavori ed il nominativo della DIREZIONE LAVORI.

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

Le tre distinte fasi sono di seguito indicate:

a) nella PRIMA FASE si provvederà ai seguenti interventi:

- rete di fognatura principale e fognatura di collegamento;
- opere stradali e i parcheggi pubblici, con la sola esclusione dei conglomerati bituminosi, delle zanelle, dei cordonati e dei marciapiedi;
- palificazione impianto di pubblica illuminazione;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefonia.
- movimenti terra e piantumazione delle essenze di alto fusto previste nelle aree a verde pubblico.

La regolare esecuzione delle reti dei servizi deve essere certificata dall'Ente erogatore e deve essere realizzato tutto quanto risulti necessario al regolare sgrondo delle acque meteoriche, al fine di

evitarne il ristagno.

L'avvenuta realizzazione della prima fase delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA è verificata con apposito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale su richiesta degli interessati, corredata da dichiarazione del Direttore dei Lavori che ne attesti la regolare esecuzione.

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

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

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

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

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

L'esecuzione della seconda fase delle opere di URBANIZZAZIONE

PRIMARIA potrà avvenire solo dopo l'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere previste nella prima fase, attestata dalla Direzione dei Lavori per la realizzazione delle URBANIZZAZIONE PRIMARIA, d'ora in poi nel prosieguo del presente atto per brevità denominata DIREZIONE LAVORI.

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

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

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

Ad avvenuta positiva verifica da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale della seconda fase, potranno essere presentate le Attestazioni di agibilità relative ai singoli fabbricati.

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

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

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

opere di urbanizzazione primaria previste.

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

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

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

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

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

Per l'attuazione del PIANO ATTUATIVO il SOGGETTO ATTUATORE dovrà provvedere a predisporre un Piano di Cantierizzazione, da concordarsi con gli uffici competenti del COMUNE e da allegarsi al progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE,

dal quale si evincano, oltre a quelli prescritti delle Norme Tecniche del PIANO ATTUATIVO i seguenti elementi:

- l'ordine dei lavori;
- la viabilità urbana che sarà interessata dal transito dei veicoli pesanti per l'allontanamento dei materiali provenienti dagli scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi previsti dal PIANO ATTUATIVO;
- il posizionamento degli accessi carrabili al cantiere;
- 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. 7, e gli effetti ad esso conseguenti.

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

Tutte le aree stradali per zone di sosta e di parcheggio e tutti gli spazi di verde 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.

Gli spazi pubblici destinati a strade, fino alla loro classificazione fra le strade comunali, da richiedersi a cura e spese del soggetto attuatore, sono classificati come spazi vicinali di uso pubblico. Restano pertanto a carico del soggetto attuatore tutte le opere manutentorie e di sorveglianza e le eventuali responsabilità civili e penali derivanti dai danni riportati da cose o persone conseguenti l'uso pubblico di tali spazi.

Articolo 5 - 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).

- b) a produrre al COMUNE, prima del rilascio del permesso di costruire per le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e di quello per la realizzazione dei fabbricati, il progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE. La correttezza formale della documentazione presentata, accertata dal settore Lavori Pubblici del COMUNE, è da intendersi condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire per le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e per i fabbricati.

La DIREZIONE LAVORI delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE è posta a carico del SOGGETTO ATTUATORE e dovrà essere da questi affidata (anche distintamente a seconda della tipologia sopra indicata) ad uno o più tecnici regolarmente abilitati iscritti all'Albo Professionale, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'ufficio tecnico comunale antecedentemente alla comunicazione di inizio dei lavori, unitamente al nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione, assumendone i relativi oneri.

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

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

Il COMUNE, anche in corso di esecuzione delle opere, potrà richiedere quelle modifiche, correzioni ed integrazioni del progetto esecutivo, che risultino necessarie, per dare attuazione ad eventuali nuove discipline

legislative di inderogabile applicazione, nonché le variazioni concordate tra le parti.

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

Articolo 6 – Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria.

Il costo di realizzazione delle opere è determinato in applicazione del prezzario 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 prezzari ufficiali e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP.

Il costo sommario totale delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE da realizzare, secondo quanto contenuto nel computo metrico estimativo allegato al PIANO ATTUATIVO ammonta a Euro (.....), la cui congruità è stata verificata dagli uffici comunali competenti.

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, saranno rilevanti ai soli fini della quantificazione della spesa sostenuta dal SOGGETTO ATTUATORE ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del CONTRIBUTO CONCESSIONARIO e dello svincolo delle garanzie prestate.

Articolo 7 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.

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

sopralluoghi, indagini, e sarà loro consentito formulare richieste di informazioni.

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

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

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

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

Articolo 8 - Manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere.

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e delle relative aree, comprese nel PIANO ATTUATIVO, avverrà a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree.

Articolo 9 - Vizi delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo 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, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati, da parte del SOGGETTO ATTUATORE.

Articolo 10 - Mancata realizzazione o completamento delle opere di

urbanizzazione.

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fissato nei termini 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.

Articolo 11 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione – contributo e scomputi

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, preso atto secondo le consuete modalità previste dal COMUNE, preso atto che mediante la stipula della presente convenzione il SOGGETTO ATTUATORE, ricorrendone i presupposti di legge, intende assumere in via diretta l'esecuzione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE a scomputo totale del contributo opere urbanizzazione primaria previsto per il rilascio del permesso e comunque da eseguirsi in regime di convenzione.

Lo scomputo avrà luogo in riferimento all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria ed al costo di realizzazione delle

URBANIZZAZIONI PRIMARIE di cui all'art. 12.1 della presente convenzione, determinato con le modalità di cui al precedente Art. 6.

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

Qualora invece, quanto definitivamente quantificato a consuntivo, risultasse superiore agli importi concessori per oneri di urbanizzazione primaria dovuti, il SOGGETTO ATTUATORE beneficiario dello scomputo si impegna, mediante la stipula della presente convenzione, a sostenere a proprie spese anche la parte del costo di realizzazione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE eventualmente maggiore rispetto all'importo degli oneri scomputabili.

Articolo 12 – Monetizzazione urbanizzazioni secondarie

In attuazione della Scheda Norma 2.6, si procede alla MONETIZZAZIONE delle seguenti aree:

a) Aree da destinarsi a URBANIZZAZIONI SECONDARIE. In attuazione della clausola contenuta nella Scheda Norma 2.6 punto 6 Elementi prescrittivi (invarianti di progetto) lettera e, la quale prevede che la quantità complessiva delle aree destinate alle URBANIZZAZIONI SECONDARIE dovranno essere garantite, a favore del COMUNE, nei modi che seguono:

- cessione al Comune di un'area anche esterna all'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 2;
- oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area e nella suddetta quantità.

Il valore della monetizzazione deve intendersi riferita alla media dei costi sostenuti dal COMUNE nell'anno precedente per l'acquisizione conclusasi

con accordo amichevole, di terreni nel territorio urbano; ovvero riferita al valore venale ai sensi dell'art. 37 del D.P.R.8-6-2001 n. 327.

Preso atto che nell'ipotesi di dimensionamento massimo del PIANO ATTUATIVO, la quantità richiesta di aree destinate alle URBANIZZAZIONI SECONDARIE risulta pari a mq 303,77, il SOGGETTO ATTUATORE intende soddisfare per intero tale richiesta mediante l'istituto della monetizzazione.

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

– Monetizzazione urbanizzazione secondaria

Valore venale area a mq €/mq x mq 303,77 = € (.....).

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 13 - Cessione delle aree.

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

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

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

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

Articolo 14 - Garanzie prestate.

Il SOGGETTO ATTUATORE a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti per l'esecuzione delle URBANIZZAZIONE PRIMARIE dà atto di aver costituito fideiussione bancaria (o polizza assicurativa) n. rilasciata in data da Banca / Società di Assicurazione Agenzia n..... che prevede espressamente:

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- La rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- l'operatività della garanzia a semplice richiesta scritta del Comune di Empoli, entro 10 giorni dalla richiesta;
- che il foro competente per ogni controversia fra il garante ed il Comune è esclusivamente quello di Firenze.

a favore del COMUNE dell'importo di € (in lettere) corrispondenti al valore delle URBANIZZAZIONE PRIMARIE da realizzare, determinato mediante computo metrico estimativo verificato dal competente Ufficio Comunale, aumentato del 50% (cinquanta per cento), rilasciata dalla
Copia 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 URBANIZZAZIONI PRIMARIE in progetto ed alla seguente cessione gratuita al COMUNE, nei termini fissati con la presente convenzione.

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

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

Articolo 15 - Validità del Piano attuativo

L'esecuzione del PIANO ATTUATIVO dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla conseguita efficacia della delibera consiliare di approvazione, salvo proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute.

Le URBANIZZAZIONI PRIMARIE primaria saranno eseguite in tre fasi con le modalità di cui ai precedenti articoli.

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

Art. 16 – Varianti al Piano Attuativo

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

Sono da considerarsi sostanziali quelle varianti che, secondo la normativa vigente in materia di appalti pubblici, esulano dalla competenza della DIREZIONE LAVORI.

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

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

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

contenuti prescrittivi delle Norme Tecniche di Attuazione del PIANO ATTUATIVO e il suo disegno ordinatore contenuto nella proposta progettuale.

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

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

Art. 17 – 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 MIBAC –SBA-TOS ARC_PROT 3750 Cl.34.13.01/851 del 11/03/2016, che si allega alla presente sotto la lettera “....”.

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. 18 - Nuove previsioni urbanistiche

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

Art. 19 - Cessione a terzi

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

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

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

Art. 20 – 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 a qualsiasi titolo anche particolare, ivi comprese quelle tecniche relative alla Progettazione Esecutiva, Direzione dei Lavori, tipi di frazionamento, relazioni e cessione delle aree e simili.

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

Sono a carico del COMUNE le eventuali spese di esproprio delle aree di

proprietà di terzi, funzionali all'esecuzione delle opere previste nel PIANO ATTUATIVO e per quelle esterne ad esso ma funzionalmente correlate.

Art. 21 – Controversie

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

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

Viene sottoscritto alle ore

Firmato:

per il COMUNE

per il SOGGETTO ATTUATORE