

**Arch. Folco Ancillotti**  
**Arch. Franco Ancillotti**  
**Via XI Febbraio 113 - Empoli**

Empoli, Luglio 2016

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

**NOTAIO DOTT. ORLANDO MARIANNA**

**N. di Repertorio**

**N. di Raccolta**

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA DITTA: "I.M. S.r.l.",  
PER LA LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI A SCOPO EDILIZIO, UBICATI  
NEL COMUNE DI EMPOLI, LOCALITA' TERRAFINO, COMPARTO  
DISCIPLINATO DALLA SCHEDA NORMA PUA 12.3 , AI SENSI DELLA  
LEGGE 17.8.1942 N. 1150 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED  
INTEGRAZIONI.**

R E P U B B L I C A   I T A L I A N A

L'anno duemilasedici, il giorno        del mese di                    (   /   /2016),

In Comune di Empoli, Via Giuseppe del Papa al n.41, presso la Casa Comunale,

OPPURE

In Comune di Vinci, nel mio studio, sito in Viale Togliatti n. 111 interno 9,

Avanti a me Dott. Orlando Marianna, Notaio in Vinci e iscritto al Ruolo del Collegio  
dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

TRA I SIGNORI:

1) - "COMUNE DI EMPOLI", con domicilio in Empoli, via Giuseppe del Papa n. 41,  
Codice Fiscale e Partita IVA 01329160483, in persona del Signor:

- ..... nato a ..... il ..... domiciliato e  
residente per la carica nel Palazzo Comunale, il quale agisce non in proprio, ma nella  
sua esclusiva qualità di Dirigente del Settore ..... dell'Ufficio Tecnico  
Comunale, in applicazione dell'art. 51, comma 5, dello Statuto Comunale, nonché  
dell'art. 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti, in conformita' alla  
deliberazione del Consiglio Comunale n., del , esecutiva ai sensi di legge, che, in copia  
conforme all'originale, al presente atto si allega, sotto la lettera "A", omessane la lettura,  
per espressa dispensa avutane dalle parti;

2) - Società "I.M. S.R.L.", con sede in Empoli (FI), via Donizetti n.21, capitale sociale  
deliberato e sottoscritto di Euro 100.000,00 (centomila / zero zero), versato di Euro  
100.000,00 (centomila / zero zero), avente codice fiscale e numero d'iscrizione nel

Registro Imprese di Firenze 01124490523 e n. 630042 del R.E.A., Partita I.V.A. 01124490523, in persona del Signor:

-MACII ROBERTO, nato a Firenze (FI), il 12 Maggio 1955, imprenditore, domiciliato per la carica, presso la sede sociale, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, in esecuzione della delibera del Consiglio, del , che, in estratto autenticato da me Notaio, in data odierna, al n. di Rep., al presente atto si allega, sotto la lettera "B", omissane la lettura, per espressa dispensa avutane dalle parti, in seguito denominato "lottizzante" interviene ed agisce in nome e per conto della ditta proprietaria dell'area interessata dal piano di lottizzazione, come appresso specificato.

#### **PREMESSO CHE**

- 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;
- che con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed al 2° Regolamento urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- 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 e s.m. e i., d'ora in poi nel prosieguo del presente atto per brevità denominato piano di lottizzazione;
- che il piano di lottizzazione è previsto dal vigente Regolamento Urbanistico con Scheda Norma n. 12.3, che reca le direttive da rispettare nella definizione del comparto;
- che la Scheda Norma prevede la realizzazione di opere pubbliche necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;
- il sopradDETTO lottizzante ha richiesto l'autorizzazione a lottizzare a scopo edilizio i terreni di sua proprietà, aventi una Superficie Territoriale risultante da rilievo planimetrico di mq. 22.825, compresi nel comparto delimitato da: Via 1° Maggio a Sud, Verde pubblico adiacente all'innesto e superstrada FI-PI-LI sui lati Ovest e Nord, terreno di altra proprietà ad Est;
- che i terreni ricadenti nel comparto urbanistico suddetto al Catasto Terreni del

Comune di Empoli risultano così contraddistinti, nel foglio di mappa 21, dalle particelle:

- 293, di mq 3.135;
- 354, di mq 650;
- 381, di mq 9.210;
- 383, di mq 2.405;
- 385, di mq 1.055;
- 387, per porzione di mq 6.370;

**SUPERFICIE CATASTALE TOTALE mq 22.825**

Il tutto come risulta dagli estratti di mappa rilasciati dall'ufficio del Territorio di Firenze, in data 08.04.2015, e dai certificati di visura, che, firmati dalle parti e da me Notaio, si allegano, al presente atto, sotto le lettere " ", omessane la lettura di tutti gli allegati, per espressa e concorde volontà dei comparenti;

- che il Piano di lottizzazione in oggetto, redatto dagli Architetti Folco e Franco Ancillotti, iscritti all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze rispettivamente ai numeri 3602 e 4537, con studio in Empoli Via XI Febbraio n° 113, è costituito da tavole ed allegati come di seguito specificato:

- Relazione tecnica generale e norme tecniche di attuazione + certificazione professionale di conformità alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti;
- Schema di convenzione;
- Allegato "A" - Verifica triangoli visibilità;
- Relazione tecnica e dichiarazione di conformità ai sensi della L.13/1989, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96, D.P.G.R. 29/07/2009 n.41/R;
- Scheda Norma;
- Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà della proprietà;
- Documentazione catastale : estratto di mappa catastale + visure;
- Tav. 00 - Documentazione fotografica;
- Tav. 01 - Estratto di RU vigente – Estratto di mappa – Planimetria generale – Profili di sezione;

- Tav. 02 - Dimostrazione analitica delle superfici;
- Tav. 03 - Dimostrazione analitica delle superfici di progetto;
- Tav. 04 – Planimetria generale di progetto;
- Tav. 05 - Planimetria generale di progetto con rete servizi e pubblica illuminazione;
- Tav. 06 - Sezione trasversale – Dettagli costruttivi;
- Tav. 07 - Dimostrazione Legge 13/89 parcheggio pubblico;
- Tav. 08 - Planivolumetrico di progetto;
- Progetto fognatura bianca (Ing. Alessio Mangini) - Relazione di calcolo;
- Progetto fognatura bianca (Ing. Alessio Mangini) Tav. 1-2-3-4-5;
- Valutazioni ambientali (Studio Ambientale Ing. Paolo Pucci);
- Relazione inquinamento acustico (Geom. G. Bonansegna);
- Valutazione del campo elettromagnetico (Terna);
- Relazione di fattibilità geologica, sismica e idraulica (Dott. Geol. Luca Peruzzi);
- Fascicolo pareri enti gestori pubblici servizi (Enel, Telecom, Toscana Gas, Acque);
- Calcolo preventivo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- Computo metrico estimativo;
- Stima costi della sicurezza;
- Scheda per il deposito delle indagini geologico-tecniche - Modulo 1 D.P.G.R.T. n° 53/R/2011 (Dott. Geol. Luca Peruzzi);
- Attestazione di compatibilità degli elaborati progettuali alle indagini geologiche Modulo 2 D.P.G.R.T. n° 53/R/2011 (Arch. Folco Ancillotti – Arch. Franco Ancillotti);
- Certificazione dell'adeguatezza delle indagini geologiche Modulo 3 D.P.G.R.T. 53/R/2011 (Dott. Geol. Luca Peruzzi);
- Si precisa che è agli atti anche la "Relazione riepilogativa sulla fragilità del territorio" redatta dal Geom. G. Bonansegna e datata 28/07/2006.
- Tavole e relazioni, che, firmate dalle parti e da me Notaio, si allegano, al presente atto, sotto le lettere " ", omessane la lettura di tutti gli allegati, per espressa e concorde volontà dei comparenti;
- che il progetto ha acquisito i nulla osta di fattibilità degli Enti Gestori:

a) Acque Spa – protocollo 12708/2014, come aggiornamento della precedente comunicazione prot. 79124/2010 del 14/10/2010;

b) Enel - rif. DIS-06/06/2014-0500036, in data 06/06/2014;

c) Toscana Gas – protocollo 8064, in data 14/04/2014;

d) Telecom – mail del 26/03/2014;

- che il piano di lottizzazione 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);

- 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;

- 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;

- che per il piano di lottizzazione 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 ri-valutazione 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;

- che con Determina Dirigenziale UER n. 8 del 09 luglio 2016 l'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di piano di lottizzazione 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 di lottizzazione in oggetto dalla procedura di VAS;
- che resta pertanto confermata l'applicazione dell'ultimo comma dell'Art. 16 della L.1150/1942 escludendo il piano di lottizzazione 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;
- che in ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del piano di lottizzazione è stata redatta una relazione, nel rispetto delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, "Regole per la tutela ambientale" del Regolamento Urbanistico vigente;
- che il piano di lottizzazione 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;
- che il progetto in questione è stato depositato presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze con Prot. n. .... del 06 ottobre 2016 per gli adempimenti di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014;
- che il Consiglio Comunale di Empoli con propria deliberazione n. ...., del ....., divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il piano di lottizzazione e il presente schema di convenzione;
- che con atto n. Rep. .... del .....l'area a verde pubblico, posta a nord e adiacente al perimetro del comparto, dove è stata realizzata la cassa di espansione per la messa in sicurezza idraulica, e contraddistinta al CT del Comune di Empoli nel Fg 21 dalle particelle n. 382 – 384 – 386 – 388 è stata ceduta all'Amministrazione Comunale, come prescritto dalla Scheda Norma n. 12.3;

- che il piano di lottizzazione è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. ...., del ..... secondo le procedure. di cui all'art. 111 L.R. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni;
- 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;
- 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;
- che il piano di lottizzazione prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primaria, come da progetto allegato, da definirsi in esecutivo in sede di rilascio del titolo abilitativo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; il tutto da realizzarsi a totale cura e spesa dal lottizzante il quale a tal fine fornirà la garanzia al Comune di cui all'Art. 12;
- che la quantità delle dotazioni risultano superiori ai minimi stabiliti dalla Scheda Norma in conseguenza dei necessari adeguamenti progettuali e funzionali;
- che è stato preventivamente valutata la rispondenza del progetto definitivo di fattibilità delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione, che permette di qualificarle quali opere pubbliche, dando indicazioni del tempo massimo in cui devono essere completate;
- che le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazioni sono da realizzarsi in diretta attuazione del Regolamento Urbanistico e si inquadrano come funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;
- che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, dedotto dal computo metrico estimativo risulta inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D. Lgs 18 aprile 2016, n. 50;
- che il lottizzante, mediante la stipula della presente convenzione, prende atto che le maggiori quantità di dotazioni pubbliche previste nel piano di lottizzazione, rispetto ai minimi definiti nella Scheda Norma, sono significativamente di modesta entità e necessari per il corretto assetto del comparto;
- che il lottizzante 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.

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

### **Articolo 1 - Obblighi del lottizzante**

La Società "I.M. S.r.l." come sopra individuata e come in atto rappresentata, quale proprietaria dei terreni interessati dal piano di lottizzazione per una superficie territoriale di mq 22.825 (ventiduemilaottocentoventicinque) ed una superficie fondiaria di mq 18.419,00 (diciottomilaquattrocentodiciannove), si obbliga, per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a quanto di seguito precisato, fermi restando gli obblighi comunque previsti dalla presente convenzione:

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 primaria 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 e s.m. e i.;

b) a trasferire gratuitamente all'Amministrazione Comunale, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo Art. 9, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria (strade mq. 352,20, e parcheggi mq. 2.417,81, verde pubblico mq 1597,01) quali risultanti dalla tavola n. 4 per un totale di mq. 4.367,02;

c) ad eseguire a proprie cure e spese, preso atto di quanto indicato in premessa, tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, come di seguito indicate:

- strade di penetrazione, spazi pubblici per la sosta, parcheggio e verde pubblico, complete e tutto quanto necessario per l'allacciamento ai pubblici servizi delle opere previste dal piano di lottizzazione ed individuate nella tavola n. 5, le cui modalità

costruttive saranno meglio precisate nei progetti esecutivi da redigere a cura e spese del lottizzante.

Si specifica che oggetto dell'intervento, oltre alle aree definite graficamente, sarà tutto quanto eventualmente necessario al raccordo funzionale agli spazi e servizi pubblici preesistenti secondo le indicazioni che saranno fornite rispettivamente dall'U.T.C. e dagli Enti gestori i servizi pubblici.

- d) a rispettare, nei progetti esecutivi, tutte le condizioni impartite dagli enti erogatori e tutte le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli enti;
- e) a versare, se dovuti, gli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le modalità di cui al successivo art. 4;
- f) a corrispondere il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché al costo di costruzione, se dovuto, come previsto dalla L.R. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, così come sarà determinato sulla base delle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo del costo di costruzione vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire;
- g) a realizzare le opere di riduzione del rischio idraulico previste dal P.d.L.;
- h) a trascrivere in eventuali atti di alienazione anche parziali delle aree edificabili tutti gli impegni, i vincoli, le clausole e le condizioni descritte nel presente atto.
- i) a riportare nella nota di trascrizione degli eventuali atti di trasferimento anche parziali degli immobili ricadenti nel piano di lottizzazione 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'art. 1341 del Codice Civile.

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

L'Amministrazione Comunale, come in atto rappresentata, si impegna:

- a) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al Piano in oggetto entro i termini minimi di legge;
- b) a mettere a disposizione gratuita del lottizzante, le altre aree pubbliche esistenti per consentire il raccordo con quelle di progetto;

c) a verificare e vigilare che le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione siano eseguite conformemente al progetto presentato; a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di urbanizzazione primaria, realizzate come da progetto esecutivo;

d) ad assicurare con tempestività l'adozione di tutti gli atti necessari, utili od anche solo opportuni, al fine di garantire al lottizzante l'esecuzione dei lavori di propria competenza, coordinando a tal fine gli interventi/atti degli altri Enti eventualmente coinvolti.

### **Articolo 3 - Opere di urbanizzazione primaria**

Il lottizzante si impegna, a propria cura e spese, a produrre al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria 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 urbanizzazioni primarie e per i fabbricati.

Il lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria funzionali al piano di lottizzazione, in applicazione all'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza del lottizzante sarà realizzata altresì nel rispetto delle linee generali fissate nel progetto allegato al P.d.L. approvato, in conformità al progetto esecutivo e nel rispetto delle condizioni contenute nelle "Norme tecnico-costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti privati (All.1) e Capitolato speciale d'appalto – Norme tecniche per opere stradali (All.2)" allegate alla Del.ne C.C. n° 31/2015.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà rispettare le eventuali prescrizioni impartite da tutti gli enti preposti ai pubblici servizi direttamente coinvolti nell'attuazione del piano di lottizzazione.

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.

La Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione primaria è posta a carico del lottizzante e dovrà essere da questi affidata ( anche distintamente a seconda della tipologia delle opere ) 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 primaria, 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 LL.PP.

Le manomissioni e i relativi ripristini del suolo pubblico dovranno essere eseguiti alle condizioni tutte di cui al disciplinare tecnico esecutivo approvato con atto di indirizzo della giunta comunale n. 391 del 7 ottobre 2009 rilasciato agli enti erogatori/gestori dei pubblici servizi, per l'interramento delle rispettive percorrenze nel territorio comunale di Empoli.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite in tre distinte fasi.

Al termine della prima fase di lavoro dovranno essere compiuti i 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 in porfido, dei cordonati e dei marciapiedi;
- palificazione impianto di pubblica illuminazione;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e della telefonia.
- movimenti terra e piantumazione delle essenze di alto fusto previste nelle aree a verde pubblico.

La regolare esecuzione delle reti 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 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 lottizzante.

Ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale potranno essere rilasciati i permessi 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.

Al termine della seconda fase di lavoro dovranno essere compiuti i seguenti interventi:

- 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 lottizzante 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 potrà avvenire solo dopo l'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere previste nella prima fase, attestata dal Direttore dei lavori.

L'esecuzione delle opere previste nella seconda fase potrà avvenire contestualmente alla costruzione dei singoli fabbricati e, comunque, entro tre anni dalla data di ultimazione della prima fase.

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

A detta istanza deve essere allegata dichiarazione della direzione dei 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 lottizzante.

Alla terza fase attengono 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 lottizzante deve inoltrare altra istanza all'Amministrazione Comunale, al fine di permettere all'Ufficio Tecnico di accertarne l'avvenuta completa e regolare esecuzione.

Il lottizzante 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 dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale 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 dell'Amministrazione Comunale.

Il progetto esecutivo delle urbanizzazioni primarie, che il lottizzante 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 lottizzante 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.

In prossimità dell'accesso e ben visibile al pubblico dovrà essere installato, a cura del lottizzante, 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/e costruttrice/i, del responsabile di cantiere e del responsabile del piano di protezione civile della sicurezza.

#### **Articolo 4 – 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 opere di urbanizzazione primaria da realizzare, secondo quanto contenuto nel computo metrico estimativo allegato al piano di lottizzazione 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, ferma 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 lottizzante ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del contributo concessorio dovuto e lo svincolo delle garanzie prestate.

#### **Articolo 5 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: scomputo**

Il lottizzante richiede fin d'ora lo scomputo ex art. 16 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 191 comma 11 della LRT 65/2014, dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, preso atto che mediante la stipula della presente convenzione il lottizzante ricorrendone i presupposti di legge, intende assumere in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria previsto per il rilascio del permesso di costruire.

Lo scomputo avrà luogo in riferimento all'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria ed al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione come determinato all'art. 4 della presente convenzione.

Resta convenuto che laddove il costo definitivamente quantificato a consuntivo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate risulti inferiore agli importi concessori dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria il lottizzante 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 inferiore agli importi concessori dovuti per oneri di urbanizzazione primaria, il lottizzante beneficiario dello scomputo si impegna, mediante la stipula della presente convenzione a sostenere a proprie spese anche la parte del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente maggiore rispetto all'importo degli oneri scomputabili.



#### **Articolo 6 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione**

L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione 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 sarà consentito, in qualsiasi momento, l'accesso al cantiere, mediante ispezioni, sopralluoghi, indagini, e sarà loro consentito formulare richieste di informazioni.

I lavori saranno 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, a seguito di specifica richiesta da parte del lottizzante, è 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 dei lavori che attesti l'esatta corrispondenza qualitativa e dimensionale delle opere realizzate al progetto esecutivo approvato.

Il collaudo delle opere non solleva il lottizzante ed i suoi aventi causa dalla responsabilità conseguente il riscontro di vizi occulti che venissero manifestati anche successivamente al collaudo medesimo, in conformità ai disposti degli artt. 1667 e 1169 del codice civile.

#### **Articolo 7 - 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 del lottizzante, fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree, fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo 9.

#### **Articolo 8 - Vizi delle opere di urbanizzazione**

Il collaudo delle opere, non solleva il soggetto esecutore 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 articoli 1667-1669 codice civile.

A tale scopo il Comune potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati, da parte del soggetto esecutore.

#### **Articolo 9 - Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione**

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, queste non siano state realizzate o completate, il Comune inviterà i lottizzanti o aventi causa, con semplice raccomandata, all'esecuzione dei lavori stessi.

In caso non sia dato inizio ai 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 prestata, per un importo pari al costo delle opere da realizzare, fatto salvo ogni diritto per i danni derivanti dall'inadempimento.

Nel verificarsi di tale ipotesi, il lottizzante autorizza fin da subito il comune o le ditte dallo stesso incaricate, ad eccedere alle aree oggetto della necessità di intervento, al solo fine della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione mancanti.

#### **Articolo 10 - Cessione delle aree**

Il lottizzante si obbliga a cedere gratuitamente all'amministrazione comunale la proprietà delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria.

Tali aree devono essere trasferite nelle loro consistenze catastali, secondo i tipi di frazionamento, approvati dall'ufficio del territorio di Firenze. Il lottizzante, a propria cura e spese, provvede alla predisposizione degli atti necessari per la presentazione della richiesta all'ufficio del territorio di Firenze e alle spese notarili ed erariali previste per il passaggio di proprietà.

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

Qualora il trasferimento non risulti possibile per fatto imputabile all'amministrazione il lottizzante è esonerato da ogni obbligo di manutenzione e dalla responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere da parte di terzi

#### **Articolo 11 - Uso degli spazi interessati dalle opere di urbanizzazione**

Tutte le aree stradali per zone di sosta e di parcheggio e tutti gli spazi di verde attrezzato sono da intendersi, dopo l'avvenuta ultimazione dei lavori accertata dall'Ufficio Tecnico comunale mediante sopralluogo e relativo verbale, come spazi ed aree pubbliche.

Tali 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.

Potranno inoltre essere richieste apposite garanzie per danni e/o manomissioni, successive alla loro esecuzione ed ultimazione. In tal caso la garanzia dovrà essere pari al costo delle opere che si presume di danneggiare e/o manomettere, determinato in applicazione del prezzario ufficiale delle OO.PP. della Regione Toscana – Provincia di Firenze, in corso di validità, integrato per le voci in esso non comprese, da altri prezzari ufficiali (es. Bollettino degli Ingegneri) e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP.

Gli spazi pubblici destinati a strade, fino alla loro classificazione fra le strade comunali, da richiedersi a cura e spese del lottizzante, sono classificati come spazi vicinali di uso pubblico. Restano pertanto a carico del lottizzante 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 12 - Garanzie prestate**

La Società "I.M. S.r.l.", come in atto rappresentata, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, da atto di aver costituito, una polizza fideiussoria del tipo a prima richiesta, a favore dell'Amministrazione Comunale, per l'importo di ..... (.....), corrispondenti al

valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, aumentato del 50% (cinquanta per cento).

Copia certificata conforme all'originale, della suddetta polizza, firmata dalle parti e da me Notaio, si allega, al presente atto, sotto la lettera " ", omessane la lettura di tutti gli allegati, per espressa e concorde volontà dei comparenti.

Qualora l'importo della garanzia, in conseguenza di un aumento dei costi di costruzione risulti non più adeguato, è facoltà della Amministrazione Comunale richiederne l'integrazione dell'importo nella misura necessaria a ripristinare l'originaria congruità.

La polizza fideiussoria prodotta a garanzia della corretta e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è restituita al lottizzante appena intervenuto il positivo collaudo dei lavori eseguiti, da parte degli uffici tecnici comunali e la conseguente cessione gratuita di dette opere al comune, nei termini fissati con la presente convenzione.

In caso di parziale esecuzione dei lavori o di accertata non regolare esecuzione dei medesimi in sede di collaudo, l'Amministrazione Comunale è autorizzata al loro completamento e/o modifica, decorsi inutilmente sessanta giorni dal preavviso datone al lottizzante con lettera raccomandata, mediante escussione della polizza prodotta a garanzia. Nel verificarsi di tale ipotesi, il lottizzante 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 13 - Utilizzazione edilizia dell'area e valore delle previsioni del Piano di Lottizzazione**

L'utilizzazione edilizia delle aree urbanizzate potrà avvenire previo rilascio di uno o più permessi di costruire, anche per parti funzionalmente autonome dei complessi immobiliari, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano di lottizzazione. Il piano attuativo dovrà essere attuato secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto, nelle norme tecniche di attuazione, nel regolamento urbanistico vigente e del regolamento edilizio.

Per l'autorizzazione ed introdurre varianti sostanziali ai progetti delle urbanizzazioni primarie è richiesto lo stesso iter procedurale previsto per il progetto esecutivo originario. Sono da considerarsi sostanziali quelle varianti che, secondo la normativa vigente in materia di appalti pubblici, esulano dalla competenza del direttore dei lavori. Le varianti non sostanziali possono essere ordinate direttamente dalla direzione dei lavori previa approvazione dell'ufficio tecnico/lavori pubblici.

Il lottizzante 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 lottizzante 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.

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 eventualmente richiesti dalle norme vigenti.

#### **Articolo 14 - Validità del piano di lottizzazione**

L'esecuzione del piano di lottizzazione dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla conseguita efficacia della delibera consiliare di approvazione. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in tre fasi entro i termini di cui ai precedenti articoli.

#### **Articolo 15 - Spese**

Tutte le spese del presente atto nessuna eccettuata esclusa, e quelle conseguenti ai patti della presente convenzione sono a totale carico del lottizzante e/o del suo avente causa,

ivi comprese quelle tecniche relative alla progettazione esecutiva, direzione lavori, tipi di frazionamento, relazioni, cessione delle aree e simili.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'Atto ed ho dello stesso data lettura, alle Parti, le quali lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e sottoscrivono con me Notaio alle ore .

Questo Atto, dattiloscritto ai sensi di legge, da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione, occupa di fogli, facciate intere e la sin qui.