

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

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE, A SCOPO EDILIZIO, DEL PIANO ATTUATIVO DISCIPLINATO DALLA SCHEDE NORMA PUA 9.1 DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.**

*Repubblica Italiana*

L'anno duemilaventidue (2022) e questo giorno \_\_\_\_\_ ( ) del mese di \_\_\_\_\_ in Empoli, al civico numero 43 di via Giuseppe Del Papa, in una sala del Palazzo Comunale, avanti a me dott. \_\_\_\_\_ Notaio, sono comparsi i Signori:

- 1) Ing. Alessandro Annunziati, nato a Firenze il giorno 23 luglio 1966, domiciliato 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, come da nomina effettuata con decreto sindacale n.75 del 2019, in nome e per conto del Comune di Empoli, con domicilio in Empoli, via G. Del Papa n. 43 C.F. e Partita IVA del Comune n. 01329160483, e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Empoli ai sensi del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, art. 107, in conformità al vigente Statuto Comunale, nonché all'art. 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti;
- 2) Società SAN FELICE SRL con sede legale in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ iscritta nel Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Firenze al N. \_\_\_\_\_ e nel Repertorio delle notizie Economiche Amministrative tenuto presso la C.C.I.A.A. di Firenze al N.

\_\_\_\_\_, Codice Fiscale e Partita IVA \_\_\_\_\_, in persona del suo legale rappresentante Sig. \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, e residente a \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, nella sua qualità di AMMINISTRATORE UNICO domiciliato per quanto attiene al presente contratto presso e nella sede della società, rappresentante, a quanto infra autorizzato \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ forza \_\_\_\_\_,

- 3) Società IMMOBILIARE M.C.D. di Castellacci Mario & C. sas con sede legale in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ iscritta nel Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Firenze al N. \_\_\_\_\_ e nel Repertorio delle notizie Economiche Amministrative tenuto presso la C.C.I.A.A. di Firenze al N. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale e Partita IVA \_\_\_\_\_, in persona del suo legale rappresentante Sig. \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, e residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, nella sua qualità di AMMINISTRATORE UNICO domiciliato per quanto attiene al presente contratto presso e nella sede della società, rappresentante, a quanto infra autorizzato in forza \_\_\_\_\_, denominate entrambe di seguito SOGGETTO ATTUATORE.

#### Premesso

Che il SOGGETTO ATTUATORE come sopra rappresentato e identificato, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle leggi sopra citate hanno presentato in data 15 ottobre 2020, con istanza registrata al Protocollo Generale del Comune di Empoli ai numeri 64806 e 64807 il Piano Urbanistico Attuativo individuato nel secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli nella Scheda Norma 9.1, successivamente integrato fino a risultare formalmente completo in data 7

luglio 2022;

- Che la Società SAN FELICE SRL., come sopra rappresentata, agisce in qualità di proprietaria dell'area individuata al catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel Foglio di mappa n.41 dalla particelle 53,857,771 e 772;
- Che la Società IMMOBILIARE M.C.D. di Castellacci Mario & C. sas come sopra rappresentata, agisce in qualità di proprietaria dell'area individuata al catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel Foglio dimappa n.41 dalla particella 55.

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 in un unico inserto si allegano ad integrare il presente atto Allegato ".....", previa sottoscrizione dei componenti a me notaio come per legge, omessane la lettura, per espressa e concorde volontà dei componenti;

- Che i sopradetti SOGGETTI ATTUATORI hanno richiesto l'autorizzazione a lottizzare a scopo edilizio i terreni di loro proprietà, aventi una Superficie Territoriale risultante da rilievo planimetrico di mq. 10.516,00, compresi nel comparto delimitato da Via Senese Romana e via XXV Aprile;
- che i terreni ricadenti nel comparto urbanistico suddetto al Catasto Terreni del Comune di Empoli come sopra contraddistinti, risultano avere una SUPERFICIE CATASTALE TOTALE di mq. 10.516,00
- che il PIANO ATTUATIVO, redatto dall'Architetto Pasquale Diricatti iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al numero 4934, con studio in Empoli, Piazza del Popolo n. 23, è costituito da tavole e da allegati come di seguito specificato:
  - Tav. 1 Estratti cartografici

- Tav. 2 Documentazione fotografica
- Tav. 3 Stato attuale – rilievo dell’area
- Tav. 4 Stato attuale – Planimetria generale con sistemazioni e sottoservizi
- Tav. 5 Stato di progetto – Planivolumetrico e sezioni
- Tav. 5 bis Stato di progetto – Planivolumetrico e fotomodellazioni
- Tav. 6 Planimetria con distanza dai confini e dimensionamento strade e marciapiedi
- Tav. 7 Calcoli planivolumetrici, verifiche del dimensionamento di progetto e dei parametri urbanistico-edilizi
- Tav. 8 Verifica delle aree a parcheggio e delle aree permeabili
- Tav. 9 Superamento delle barriere architettoniche
- Tav. 10 Schema delle reti distribuzione servizi
- Tav. 11 Schema della rete delle fognature
- Tav. 12 Schema dell’impianto di illuminazione pubblica
- Tav. 13 Particolari costruttivi
- Valutazione di clima acustico;
- Relazione tecnica
- Relazione normativa barriere architettoniche e relativa certificazione;
- Relazione sulla valutazione degli Effetti Ambientali delle trasformazioni;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica;

Tavole e relazioni che si allegano ad integrare il presente atto sotto la lettera “\_\_\_\_\_”, omessane la lettura di tutti gli allegati, per espressa e concorde volontà dei comparenti;

- che l'istruttoria tecnico-amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del PIANO ATTUATIVO;
- che il progetto ha acquisito i pareri preventivi di fattibilità degli Enti Gestori:
  - a) Acque Spa
  - b) Enel
  - c) Toscana Gas
- 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 componenti;
- 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 il 2° Regolamento urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 25 novembre 2019 è stata approvata la variante al R.U. che ha consentito di riattivare alcune previsioni attuative di trasformazione, non convenzionate e per questo decadute alla scadenza dei cinque anni di vigenza del R.U., tra cui quella prevista alla Scheda Norma n. 9.1;
- che tale variante al R.U. contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n. 9.1 - U.T.O.E. n° 9 "L'espansione lineare: Ponte a Elsa – Brusiana" - zona territoriale omogenea C (di seguito indicato con il termine "PIANO ATTUATIVO");
- che la Scheda Norma prevede la realizzazione di opere pubbliche necessarie

e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio.

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 comunque tutte da cedere gratuitamente al **COMUNE**.

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

- che detto **PIANO ATTUATIVO** non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a **VAS**, perché si ascrive nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, coerente con la disciplina generale del vigente R.U., già sottoposto a **VAS**;
- che in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3ter della LRT 10/2010, l'autorità procedente ha richiesto all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità a **VAS** semplificata, al fine di verificare che tale **PIANO ATTUATIVO** non comporti impatti sull'ambiente, trasmettendo in data 30 dicembre 2020 con Prot. n. 85115 all'autorità competente una relazione motivata;
- che l'autorità competente in materia di **VAS**, individuata con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 21/01/2021 nell'Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione generale della Città Metropolitana, con atto del 21/01/2021, prot. n. 4297, ha ritenuto che l'intervento proposto non comporti impatti sull'ambiente e che, pertanto, possa essere escluso dal procedimento di **VAS**, ricorrendo le condizioni per lo svolgimento di una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3 ter della LRT 10/2010;

- che parte del terreno interessato dal progetto di Piano Attuativo e le opere esterne correlate ricadono in zona compresa negli ambiti di applicazione dell' art. 142 lett. c) del D.Lgs 42/2004 (Fiume Elsa);
- che a tal proposito in data \_\_\_\_\_ con prot. n. \_\_\_\_\_ è stata richiesta alla Regione Toscana l'attivazione della conferenza paesaggistica in applicazione dei disposti di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT allo scopo di verificare l'adeguatezza del PIANO ATTUATIVO alle finalità di tutela paesaggistica;
- che in data\_\_\_\_\_la Regione Toscana ha provveduto a convocare la Conferenza Paesaggistica alla quale hanno partecipato: la Regione stessa, nella persona del Direttore della Direzione Urbanistica e Politiche abitative, con funzione di Presidente; il competente organo del MiBACT (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo) e il Comune diEmpoli in qualità di Amministrazione interessata, senza diritto di voto;
- che in data\_\_\_\_la Conferenza Paesaggistica in sede di riunione conclusiva (verbale n.\_\_\_\_\_) si è espressa positivamente, verificatal'adeguatezza del PIANO ATTUATIVO alle finalità di tutela paesaggistica;
- che il PIANO ATTUATIVO 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 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;
- Che il PIANO ATTUATIVO è stato definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.\_\_\_\_del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, secondo le procedure di cui all'Art. 111 della L.R. 65/2014;

- che, ai sensi dell'Art. 111 della L.R. 65/2014, la sopracitata deliberazione con i relativi allegati sono stati trasmessi alla Città Metropolitana di Firenze;
- che, ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati sono stati trasmessi alla Regione Toscana;
- 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; il tutto da realizzarsi a totale cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE il quale a tal fine fornirà la garanzia al COMUNE di cui all'Art. 16.
- Che la SCHEDE NORMA PUA 9.1 prevede una quantità pari al 10 % della SUL da cedere quale quota di "housing sociale", che il PIANO ATTUATIVO garantirà tramite la cessione gratuita del lotto HS, come identificato nelle tavole allegate al PIANO ATTUATIVO, di superficie pari a 431,55 mq e con una capacità edificatoria di 305,5 mq di Superficie Utile Lorda (SUL), pari al 10% della SUL complessiva, quale quota da realizzare ad "Housing Sociale" da parte dell'Amministrazione;
- Che la SCHEDE NORMA PUA 9.1 prevede come dimensionamento di progetto superfici da destinare ad opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA in misura pari a mq 6,5 ogni 30 mq di SUL, e che tale quantità possa essere garantita mediante i modi che seguono:
  - cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 9;
  - corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio delle suddette quantità;
- 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;

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

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

#### **Art. 1 - Definizioni**

Le parti si danno atto che le premesse, gli elaborati cartografici e la documentazione tutta allegata, fanno parte integrante e sostanziale della presente CONVENZIONE e le seguenti definizioni hanno il significato

indicato di seguito a ciascuna di esse:

1. COMUNE: il Comune di Empoli;
2. RU: Regolamento Urbanistico
3. SOGGETTO ATTUATORE: i soggetti proponenti il Piano attuativo, come definiti in precedenza, o loro aventi causa;
4. CONVENZIONE: la presente Convenzione;
5. PIANO ATTUATIVO: Piano Urbanistico di Lottizzazione di iniziativa privata ai sensi dell'Art. 111 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65;
6. SCHEDA NORMA PUA 9.1: Scheda allegata al vigente Regolamento Urbanistico, recante le direttive e prescrizioni da rispettare nella definizione del comparto, soggetto obbligatoriamente a Piano urbanistico attuativo (PUA) di cui all'Art. 107 della L.R.T. n. 65/2014;
7. PARERI PREVENTIVI: i pareri preventivi rilasciati dagli Enti interessati dall'intervento;
8. CONTRIBUTO CONCESSORIO: il contributo comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, che dovrà essere corrisposto dal SOGGETTO ATTUATORE al momento del ritiro degli atti abilitativi, per l'esecuzione del PIANO ATTUATIVO;
9. URBANIZZAZIONI PRIMARIE: le opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del PIANO ATTUATIVO, concordemente stimate come funzionali e strettamente correlate, quand'anche non indispensabili, al complesso da realizzare, delle quali è comunque prevista nella presente Convenzione la realizzazione a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE;

10. URBANIZZAZIONI SECONDARIE: le aree od immobili da cedere al COMUNE, come previsto dalla SCHEDA NORMA PUA 9.1;
11. DIREZIONE LAVORI: la Direzione dei Lavori di realizzazione delle urbanizzazioni primarie a carico del SOGGETTO ATTUATORE.
12. EDILIZIA CONVENZIONATA: edilizia residenziale sociale denominata anche Social Housing, per la realizzazione della quale del terreno verrà ceduto da parte del SOGGETTO ATTUATORE.

## **Articolo 2 - Obblighi del Soggetto attuatore**

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

- a) ad attuare il PIANO 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) a trasferire gratuitamente al COMUNE, nei termini e secondo le modalità di cui ai successivi Artt. 14 e 15, le aree destinate alle opere di urbanizzazione di seguito indicate:
  - la viabilità pubblica di REGOLAMENTO URBANISTICO e di Piano di Lottizzazione, costituita dal prolungamento di Via XXV Aprile e dalla viabilità interna al comparto, completa di marciapiedi e di idonei raccordi alle viabilità esistenti (Via XXV Aprile, S.R. 429), per una superficie complessiva di circa mq. 2603;
  - il verde pubblico attrezzato di previsione per una superficie complessiva

di circa mq 2763, completo in ogni parte;

– il parcheggio pubblico di previsione, per una superficie complessiva di mq 409,1;

c) a realizzare lo spazio a verde attrezzato, la viabilità e il parcheggio adiacenti, c.d. “opere correlate”, sulle area già di proprietà del COMUNE, identificate nella tavv. 5-7.

d) a realizzare e trasferire gratuitamente tutto quanto necessario per l’allacciamento ai pubblici servizi, così come previsto nel PIANO ATTUATIVO e secondo le indicazioni contenute nei progetti delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e nei pareri degli enti gestori delle reti, allegati 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;

e) ad ultimare le URBANIZZAZIONI PRIMARIE così come previsto dal PIANO ATTUATIVO in oggetto entro i termini stabiliti dal successivo Art. 16;

f) a cedere il lotto HS, come denominato nelle tavole di progetto allegate al PIANO ATTUATIVO, di superficie pari a 431,55 mq e con una capacità edificatoria di 305,5 mq di Superficie Utile Lorda (SUL), pari al 10% della SUL complessiva, destinato ad “Housing Sociale”, secondo le modalità di cui ai successivi Artt. 7 e 14;

g) a trascrivere in eventuali atti di alienazione anche parziali dell’area interessata dal PIANO ATTUATIVO, nonché tutti gli impegni, i vincoli, le clausole e le condizioni descritte nella presente Convenzione;

h) a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quelli relativi al costo di costruzione, secondo le modalità di cui ai successivi Art. 12 e

13, laddove dovuti.

i) ad assolvere alla corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio delle aree da destinare ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (d'ora in poi per brevità denominate URBANIZZAZIONI SECONDARIE), contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga inoltre, a propria cura e spese, a presentare i pareri, i nulla-osta, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, finalizzati al rilascio degli atti abilitativi previsti dalla normativa vigente e necessari per dare attuazione agli interventi ed opere previsti.

### **Articolo 3 - Obblighi dell'Amministrazione Comunale**

Il COMUNE a sua volta si obbliga:

- a) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al PIANO ATTUATIVO entro i termini minimi di legge;
- b) a mettere a disposizione gratuita del SOGGETTO ATTUATORE le aree ed opere pubbliche esistenti per consentire il raccordo con quelle di progetto e consentire la realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA di cui al punto 6 "*ELEMENTI PRESCRITTIVI (Invarianti di progetto)*", lett. b) della scheda Norma;
- c) rendere libere e sgombre da eventuali manufatti o impedimenti le aree di proprietà comunale su cui il SOGGETTO ATTUATORE realizza le opere correlate al PIANO ATTUATIVO, mettendogliele a piena disposizione per eseguire le opere;
- d) a collaudare ed assumere a patrimonio tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, realizzate come da progetto esecutivo, ad avvenuta, esatta e regolare esecuzione da parte del DIRETTORE DEI LAVORI;
- 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 4 - Utilizzazione edilizia dell'area.**

L'utilizzazione edilizia dell'area inerente il PIANO ATTUATIVO dovrà avvenire secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto, nelle Norme Tecniche di Attuazione, nel Regolamento Urbanistico vigente e del Regolamento Edilizio. In particolare, in fase di titolo abilitativo e di attuazione degli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle N.T.A. e nel documento delle Valutazioni Ambientali allegati.

#### **Art. 5 – Opere - 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.

Tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA dovranno essere eseguite alle condizioni contenute nelle “Norme tecnico costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti privati (All. 1) e Capitolato Speciale di Appalto – Norme tecniche per opere stradali (All. 2)” allegate alla Delibera consiliare n. 31/2015.

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

Gli schemi grafici relativi alla rete fognaria, idrica, del gas, telefonica e di

illuminazione pubblica potranno essere modificati ed adeguati in accordo con gli enti ed uffici competenti, senza che ciò costituisca variante urbanistica al presente PIANO ATTUATIVO.

Oggetto dell'intervento, oltre alle aree definite graficamente, sarà tutto quanto eventualmente necessario al raccordo funzionale agli spazi e servizi pubblici preesistenti secondo le indicazioni che saranno fornite rispettivamente dall'UTC e dagli Enti gestori i pubblici servizi.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in tre fasi consecutive.

Le tre distinte fasi delle opere di urbanizzazione primaria 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 .

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.

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

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

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

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

- a) ad eseguire direttamente le URBANIZZAZIONI PRIMARIE funzionali al PIANO ATTUATIVO, in applicazione del comma 2 bis all'Art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) e preso atto che l'importo complessivo delle stesse risulta complessivamente inferiore alla soglia comunitaria;

b) a produrre al COMUNE, prima del rilascio del permesso di costruire per le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e di quello per la realizzazione dei fabbricati, il progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE.

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 il nominativo del Direttore dei Lavori.

La Direzione Lavori 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 sotto servizi 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 contenute nelle “Norme tecnico costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti privati (All. 1) e Capitolato Speciale di Appalto – Norme tecniche per opere stradali (All. 2)” allegate alla Delibera consiliare n. 31/2015.

#### **Articolo 7 – Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

A) Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è

determinato in applicazione del Prezzario Lavori Pubblici della Regione Toscana, in corso di validità, integrato, per le voci non in esso comprese, dal Bollettino degli Ingegneri della Toscana e da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP. Il costo totale delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE da realizzare, secondo quanto precisato nel computo metrico estimativo allegato al PIANO ATTUATIVO ammonta a Euro, \_\_\_\_ (\_\_\_\_, \_\_\_\_). La quantificazione definitiva del costo sarà effettuata in relazione alle quantità che saranno verificate in sede di collaudo, secondo la normativa e la prassi comunale. Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo, saranno rilevanti ai soli fini della quantificazione della spesa sostenuta dal SOGGETTO ATTUATORE ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del CONTRIBUTO CONCESSORIO e dello svincolo delle garanzie prestate.

B) In attuazione della Scheda Norma 9.1, punto 5 lett. d e punto 6 lett. i, la superficie richiesta destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, pari a complessivi a mq 661,92 in caso di utilizzo totale della SUL ammessa dalla SCHEDA NORMA 9.1, viene garantita nel seguente modo:

- In parte mediante la cessione del Lotto HS, in quanto area interna all'UTOE 9 destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Social Housing), corrispondente alla quantità di cui all'art. 15;
- Per la restante parte, mediante corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di un'analogo area destinata a opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 9, secondo le modalità di cui all'art. 14;.

**Articolo 8 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.**

L'esecuzione diretta di opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA è realizzata con l'alta sorveglianza del Dirigente del Settore LL.PP. e/o Responsabile del Servizio competente, nell'interesse 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 PRIMARIA previste in Convenzione, espletate tutte e tre le fasi di realizzazione. La visita di collaudo, 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 dei Lavori che attesti l'esatta corrispondenza qualitativa e dimensionale delle opere realizzate al progetto esecutivo approvato.

**Articolo 9 - Manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere.**

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le URBANIZZAZIONI PRIMARIE, anche quelle delle OPERE CORRELATE e del lotto destinato ad Housing Sociale, 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 e/o delle opere, da attuarsi comunque entro il termine di 30 (trenta) giorni dal suddetto deposito del Collaudo per quanto riguarda le urbanizzazioni interne al PIANO ATTUATIVO, e fino alla riconsegna delle aree al Comune per quanto riguarda le OPERE CORRELATE eseguite su proprietà comunale.

### **Articolo 10 - Vizi delle opere di urbanizzazione.**

Il collaudo delle opere non solleva il SOGGETTO ATTUATORE ed i suoi aventi causa dalla responsabilità per il riscontro dei vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli artt. 1667-1669 del c.c. A tale scopo il COMUNE potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati, da parte del SOGGETTO ATTUATORE.

### **Articolo 11 - Mancata realizzazione o completamento delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, fissato nei termini dal successivo Art. 17, queste non siano state realizzate o completate, il COMUNE inviterà il SOGGETTO ATTUATORE o aventi causa, con semplice raccomandata, all'esecuzione dei lavori stessi. In caso non sia dato inizio a detti lavori entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della raccomandata, il COMUNE potrà provvedere direttamente alla esecuzione delle opere non realizzate, attraverso l'incameramento delle somme di cui alla fideiussione presentata per un importo pari al costo delle opere da realizzare, fatto salvo ogni diritto per danni derivanti dall'inadempimento. Nel verificarsi di tale ipotesi, il SOGGETTO ATTUATORE autorizza, fin da subito, il COMUNE o le ditte dallo stesso incaricate, ad accedere alle aree oggetto della necessità di intervento, al solo fine della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione mancanti.

### **Articolo 12 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione – contributi**

Il contributo relativo agli oneri, sulla base della proposta progettuale, viene provvisoriamente determinato (in applicazione delle vigenti tabelle e

modalità di calcolo comunali e fatta salva la definitiva verifica e l'eventuale conguaglio da effettuarsi al momento della presentazione del titolo abilitativo e sue varianti) in complessivi Euro \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_,00) dei quali:

- A – Urbanizzazione Primaria - Euro \_\_,00( \_\_,00
- B – Urbanizzazione Secondaria - Euro \_\_,00( \_\_,00),
- C - Costo di Costruzione - Superficie a destinazione residenziale - Euro \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_,00)

### **Articolo 13 – Detrazioni incentivanti 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, secondo le consuete modalità previste dal COMUNE, preso atto che, mediante la stipula della presente convenzione, Il SOGGETTO ATTUATORE intende assumere in via diretta l'esecuzione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE. Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, come determinati al precedente Art. 7, dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria. Lo scomputo avrà luogo in riferimento all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria ed al costo di realizzazione delle opere determinato con le modalità di cui al precedente Art. 7.

Resta espressamente convenuto che laddove il costo definitivamente quantificato a consuntivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE risultino inferiori agli importi concessori dovuti, il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto al versamento della relativa differenza nei modi e con le forme previste dalla vigente disciplina.

### **Articolo 14 – Monetizzazione urbanizzazioni secondarie**

In attuazione della Scheda Norma 9.1, si procede alla MONETIZZAZIONE

delle seguenti aree:

Aree da destinarsi a URBANIZZAZIONI SECONDARIE, in attuazione della clausola contenuta nella Scheda Norma 9.1. *punto 6 “Elementi prescrittivi (invarianti di progetto)” lettera i*, per la parte non ceduta con le modalità di cui all’art. 15, riferite al Lotto HS.

Preso atto che nell’ipotesi di dimensionamento massimo del PIANO ATTUATIVO, la quantità richiesta di aree destinate alle URBANIZZAZIONI SECONDARIE risulta pari a mq 661,92, da tale quota devono essere detratti mq 431,55 del lotto HS.

Pertanto la quantità di aree destinate alle URBANIZZAZIONI SECONDARIE, detratti mq 431,55, risulta pari a mq 230,37, quantità che viene monetizzata.

Il valore della monetizzazione 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 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 230,37= € ..... (.....).

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell’anno \_\_\_\_\_ al Capitolo in entrata n. \_\_\_\_\_.

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 15 – Cessione aree come da Scheda Norma**

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a cedere gratuitamente al



COMUNE le aree di cui è proprietario, sulle quali saranno realizzate le URBANIZZAZIONI PRIMARIE, descritte nella 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 aree di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dal collaudo delle stesse e qualora il trasferimento non risulti possibile per fatto imputabile al COMUNE, il SOGGETTO ATTUATORE sarà esonerato da ogni obbligo di manutenzione e dalla responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.

Conseguentemente a quanto indicato nella Scheda Norma, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna, altresì, a cedere al COMUNE il lotto HS (come denominato nelle tavole di progetto allegate al PIANO ATTUATIVO), per una superficie di mq 431,55. Tale lotto ha una capacità edificatoria di 305,5 mq di SUL, corrispondente al 10% della SUL complessiva, che è destinata ad opere di urbanizzazione secondaria come EDILIZIA SOCIALE, da realizzare da parte del Comune. Il lotto HS viene ceduto urbanizzato.

La cessione di detto lotto HS dovrà avvenire contemporaneamente alla cessione delle aree di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e sarà trasferito nella sua consistenza catastale, secondo il tipo di frazionamento approvato dall' 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.

**Articolo 16 - Garanzie prestate.**

- A) Il SOGGETTO ATTUATORE a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle URBANIZZAZIONE PRIMARIA dà atto di aver costituito polizza fideiussoria, del tipo a prima richiesta a favore del COMUNE dell'importo di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_,\_\_\_), corrispondenti al valore delle URBANIZZAZIONE PRIMARIE da realizzare determinato mediante computo metrico estimativo verificato dal competente Ufficio Comunale, aumentato del 50% (cinquanta per cento), rilasciata dalla \_\_\_\_\_

Copia della suddetta polizza, previa sottoscrizione dei 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, così come stabilito al precedente Art. 11, 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 finanziaria prestata, salvo la facoltà del COMUNE stesso della rivalsa sul SOGGETTO ATTUATORE nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute. In sede di validazione del progetto esecutivo delle 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.

- B) A garanzia della cessione del lotto HS il SOGGETTO ATTUATORE e/o suoi aventi causa, presta al Comune fideiussione bancaria / polizza o polizza assicurativa per un importo pari al valore del lotto edificabile HS, calcolato dal Servizio Espropri e Patrimonio;

La polizza fideiussoria prestata a garanzia di cui al punto A) del presente articolo, sarà svincolata e restituita al SOGGETTO ATTUATORE soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE in progetto, ed alla seguente cessione gratuita al COMUNE di tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, nei termini fissati con la presente convenzione.

Limitatamente alla cessione del lotto HS, in caso di inadempimento totale alla cessione, il COMUNE è fin d'ora autorizzato, previa messa in mora, ad incamerare totalmente le garanzie prestate a titolo di monetizzazione degli oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA non versati.

#### **Articolo 17 - Validità del Piano attuativo**

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

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

#### **Art. 18 – 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 del Direttore dei Lavori. Le varianti non sostanziali possono essere ordinate direttamente dalla direzione dei Lavori previa approvazione dell'Ufficio Tecnico- Lavori Pubblici. Il SOGGETTO ATTUATORE potrà apportare, previa semplice approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico – Lavori Pubblici del COMUNE, senza necessità di approvazione di preventiva Variante al Progetto Esecutivo, le modifiche di carattere non sostanziale.

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

Per quanto non richiamato o previsto valgono le norme generali del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e della legislazione regionale e nazionale se ed in quanto applicabile. Resta fermo che in ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire e loro eventuali varianti, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle

norme vigenti, compreso il certificato di bonifica ambientale e/o bellica, qualora necessario.

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

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

- La riduzione o l'aumento delle unità immobiliari;
- La riduzione delle superfici edificabili di interesse privato, intendendosi il dimensionamento del progetto allegato il massimo ammissibile, in base alle prescrizioni della scheda norma;
- L'aspetto architettonico del manufatto edilizio, compreso il disegno architettonico di dettaglio delle coperture, fermi restando il dimensionamento, il planivolumetrico, i profili altimetrici e la tipologia edilizia;
- Gli aggiustamenti di lieve entità al progetto che eventualmente risultino necessari in fase di progettazione di dettaglio delle opere di interesse privato da valutare in sede di titolo abilitativo;
- Le modifiche alle verifiche edilizie svolte in via preliminare in sede di PUA le quali, per la scala di maggior dettaglio del titolo abilitativo, dovessero subire riadattamenti, come ad esempio la definizione dei parcheggi privati

ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Regolamento Urbanistico e del punto 6 lett. j della Scheda Norma, fermo restando il rispetto della normativa e del RU.

### **Art. 19 – Ritrovamenti**

In adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di ritrovamenti e tutela di cose d'interesse artistico o storico, rinvenuti in occasione di scavi, di lavori di costruzione e di altre opere, in qualsiasi tempo eseguite sull'area e che, a giudizio insindacabile delle autorità competenti, avessero valore storico, artistico il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne immediata comunicazione, successivamente confermata con lettera raccomandata A.R. all'autorità competente, che disporrà della momentanea conservazione e/o trasporto degli oggetti rinvenuti. Resta comunque inteso che prima dell'effettuazione di qualsiasi operazione di scavo, oltre le normali quote di scavo dello strato superficiale del terreno, il SOGGETTO ATTUATORE, avviserà tramite lettera raccomandata A.R., la competente Soprintendenza Archeologica che, a sua discrezione, provvederà ad effettuare le verifiche in sito che riterrà opportune. Qualora nel suolo, soprassuolo e nel sottosuolo dell'area esistessero ulteriori condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua o gas, nonché fognature e quant'altro, gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno, interamente ed esclusivamente, a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

### **Art. 20 - 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. 21 - Cessione a terzi - Alienazione delle aree oggetto del PIANO**

## **ATTUATIVO**

Il SOGGETTO ATTUATORE, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, anche parziale, 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. 22 – Trascrizioni e spese**

Tutte le spese del presente atto nonché quelle conseguenti ai patti della presente Convenzione sono a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE e/o dei suoi aventi causa, ivi comprese quelle tecniche relative alla Progettazione Esecutiva, Direzione dei Lavori, tipi di frazionamento, relazioni e cessione delle aree e simili. Anche a tal fine la presente Convenzione sarà trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE. Sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE 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. 23 – 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.

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.

IL COMUNE

---

IL SOGGETTO ATTUATORE

---