

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

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOCIETA' S.I.E. SRL, PER LA REALIZZAZIONE, A SCOPO EDILIZIO, DEL PIANO ATTUATIVO DISCIPLINATO DALLA SCHEDA NORMA PUA 7.1, NELL'AREA UBICATA NEL COMUNE DI EMPOLI, LOCALITA' CORNIOLA, AI SENSI DELLA LEGGE 17.8.1942 N. 1150 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.**

*Repubblica Italiana*

L'anno duemila diciotto (2018) 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) \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_ del Comune di Empoli come da nomina effettuata con decreto sindacale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 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 Immobiliare Elsana S.I.E. 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 \_\_\_\_\_ ivi residente, 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 \_\_\_\_\_, in seguito denominato 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 10/05/2017, con istanza registrata al Protocollo Generale del Comune di Empoli al numero 28851, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "I Cappuccini" individuato nel secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli nella Scheda Norma 7.1, con contestuale variante semplificata al RU ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014;

- Che la Società Immobiliare Elsana SRL., come sopra rappresentata, agisce in qualità di proprietaria dell'area individuata al catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel Foglio di mappa n.24 dalla particella 50 sub 500 – 501 – 502 – 503 , particella 161 porzione e particella 167; il tutto come risultante dal Fascicolo dei Dati Catastali, contenente l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data

18/05/2018, 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;

- che il sopraddetto SOGGETTO ATTUATORE ha richiesto l'autorizzazione a lottizzare a scopo edilizio i terreni di sua proprietà, aventi una Superficie Territoriale risultante da rilievo planimetrico di mq. 28.881,73, compresi nel comparto delimitato da: Via Dei Cappuccini a Nord, Via Salaiola ad Est, Via Bottego ad Ovest, terreno di altra proprietà ad Nord;

- 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. 29.398,00;

Il tutto come risulta dagli estratti di mappa rilasciati dall'ufficio del Territorio di Firenze, in data 18/05/2018, e dai certificati di visura, che, firmati dalle parti e da me Notaio, si allegano, al presente atto, Tavola 21, omessane la lettura di tutti gli allegati, per espressa e concorde volontà dei componenti;

- che il PIANO ATTUATIVO, redatto dall'Architetto Leonardo Bonini iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, è costituito da tavole ed allegati come di seguito specificato:

#### TAVOLE

Tavola 1 RUC - cartografia - estratto di mappa catastale

Tavola 2 Stato attuale - documentazione fotografica

Tavola 3 Rilievo celerimetrico, Sezioni trasversali – Scala 1:500

Tavola 4	Verifica superficie territoriale
Tavola 5	Planimetria di Progetto, Sezioni trasversali – Scala 1:500
Tavola 6	Planimetria - Verifica standard urbanistici
Tavola 7	Verifica SUL – Superficie coperta e Superficie permeabile
Tavola 8	Aree edificabili – Distanze dai confini – Stralci funzionali
Tavola 9	Tipi Edilizi – Edilizia libera
Tavola 10	Tipi edilizi – Edilizia convenzionata e Commerciale –SUL da cedere al Comune
Tavola 11	Particolari Parcheggi e Strade pubbliche - Schema grafico ai sensi della Legge 13/89
Tavola 12	Planimetria Verde Pubblico attrezzato – Verde di Quartiere
Tavola 13	Fotocomposizione tridimensionale
Tavola 14	Opere di Urbanizzazione – Impianti fognari
Tavola 15	Opere di urbanizzazione – Impianti elettrici e gas, illuminazione pubblica
Tavola 16	Opere di Urbanizzazione – Impianti acquedotto e telefonico
Tavola 17	Opere Pubbliche – planimetria e Profili
Tavola 18	Opere Pubbliche – Sezioni
Tavola 19	Opere Pubbliche – Sezioni tipo
Tavola 20	Opere pubbliche – Particellare
Tavola 21	Opere pubbliche – Documentazione Catastale

#### RELAZIONI

- Relazione Tecnica storico-urbanistica - RTSU
- Relazione geologica – RGF
- Valutazione clima acustico

## COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE

### FASCICOLO PARERI PREVENTIVI ENTI

- Rete ENEL - Rete di adduzione acqua - Rete fognaria - Rete gas-  
Rete Telecom

### CERTIFICAZIONI

- Certificazione di Avvenuta bonifica Stralcio 1 - Circondario  
Empolese-Valdelsa

### DICHIARAZIONI

- Dichiarazione di conformità, Schema Grafico ai sensi della  
L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 –D.P.G.R. 29/07/09 N.41/R  
L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 – DPGR 29/07/09 n.41/R

### NORME TECNICHE ATTUAZIONE

### BOZZA CONVENZIONE OPERE PUBBLICHE

### BOZZA CONVENZIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

### FASCICOLO DATI CATASTALI

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 nulla osta di fattibilità degli Enti Gestori:

a) Acque Spa

b) Enel

c) Toscana Gas

d) Telecom

- 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 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 il Regolamento Urbanistico contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n. 7.1 - U.T.O.E. n° 7 "L'espansione lineare Corniola - Pozzale - Case Nuove" Zona territoriale omogenea B (di seguito indicato con il termine "PIANO ATTUATIVO");
- che le previsioni soggette a pianificazione attuativa necessitano tuttavia della contestuale adozione di una variante al Regolamento Urbanistico, in conformità ai disposti di cui all'art. 107 comma 3 della L.R.T. 65/2014;
- che la variante nasce dall'esigenza di perseguire più efficacemente la definizione del PIANO ATTUATIVO, oggetto di ristrutturazione urbanistica conseguente alla dismissione e demolizione di una vetreria e vincolato alla bonifica del suolo, coerentemente alle esigenze dettate dalla conformazione dell'urbanizzazioni circostanti e di pianificazione nel disegno del verde pubblico, dei lotti edificabili e delle strade e piste ciclabili;

- che tale variante al Regolamento Urbanistico introduce limitate modifiche all'ubicazione ed alla quantità complessiva del Verde Pubblico che per la loro sostanza non richiedono ulteriori approfondimenti degli effetti ambientali, già valutati nella previsioni previgente e che peraltro determinano effetti trascurabili;
- che la superficie destinata a Verde Pubblico prevista dal PIANO ATTUATIVO (Urbanizzazione primaria) è sensibilmente al di sopra di quanto determinato come aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e dalla normativa di riferimento relativa alla qualità degli insediamenti di cui all'art. 62 della L.R.T. 65/2014. Altresì la superficie destinata a Verde di Quartiere prevista dal PIANO ATTUATIVO (Urbanizzazione secondaria) è sensibilmente al di sopra di quanto determinato dal RU ai sensi dell'art. 63 co. 3 della L.R.T. 65/2014;
- che tale variante si configura come variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, non comporta variazione al P.S. e non riguarda la localizzazione di funzioni commerciali per medie strutture di vendita;
- che in conformità ai disposti di cui all'art. 222 comma 2 bis della LRT 65/2014 *“nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della (suddetta) legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico (..)”*;
- che la presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014 e non

comporta varianti la piano strutturale;

- che detta variante 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, in quanto variante di carattere redazionale 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 variante non comporti impatti sull'ambiente, trasmettendo in data 30/07/2018 Prot. n. 52839 all'autorità competente una relazione motivata;

- che l'autorità competente in materia di VAS, individuata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 24 ottobre 2016 nell'Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione generale della Città Metropolitana, con atto del 22 agosto 2018, prot. n. 39258, 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 la proposta comporta imposizione di vincolo espropriativo in attuazione dei disposti di cui all'art. 108 della LRT 65/2014 e 11 del DPR 327/2001;

- che ai sensi dell'art. 108 della LRT 65/2014, in data 8 maggio 2018

prot. n. 31411 e 31413 è stato inoltrato ai proprietari delle particelle 168 e 617 del foglio 24 l'invito a dare riscontro della proprietà e della volontà di partecipare all'attuazione del PUA 7.1 mediante adesione al Consorzio, comunicando loro che in assenza di una formale adesione, in quanto rappresentanti la minoranza del valore dei beni immobili ricompresi nel comparto, si darà avvio alla procedura di cui ai comma 2 e 3 dell'art. 108;

- che i soggetti proprietari delle particelle sopra citate, e precisamente \_\_\_\_\_, ulteriormente invitati all'attuazione delle indicazioni del PIANO ATTUATIVO, mediante l'adesione alla presente convenzione, con comunicazione del \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, hanno dichiarato di non voler aderire e non sono intervenuti alla sottoscrizione della presente convenzione (*premessa che non troverà ragione di essere menzionata laddove al contrario a seguito dell'invito ad aderire i soggetti interessati partecipino alla sottoscrizione della presente convenzione*);
- che in data 26 settembre 2018 con prot. n. 65718 è stata, altresì, inoltrata la comunicazione di avvio di procedimento di adozione del piano attuativo comportante imposizione di vincolo espropriativo di cui all'art. 11 del DPR 327/2001 e 108 della LRT 65/2014;
- che il vincolo preordinato all'esproprio decorre a partire dall'efficacia dell'atto, ovvero dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione dello stesso;
- che il PIANO ATTUATIVO e la contestuale variante semplificata al RU non necessitano 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 e la contestuale variante semplificata al RU non necessitano, presentato dal SOGGETTO ATTUATORE, nonché lo Schema di Convenzione;

- Che il PIANO ATTUATIVO e la contestuale variante semplificata al RU, definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, secondo le procedure di cui all'Art. 32 della L.R. 65/2014;

- che, ai sensi dell'Art. 32, comma 4 della L.R. 65/2014, la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa 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 il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione e cessione gratuita di un immobile di 150 mq. da destinarsi ad attrezzatura di quartiere;

- Che il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione e cessione gratuita dell'area oggetto di piano di bonifica con sistema naturale di phytoremediation di 4988.50 mq. da destinarsi a Verde di quartiere (urbanizzazione secondaria);

- Che il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione di Edilizia residenziale sociale denominata “Social Housing” per complessivi mq. 1.100,00 di Superficie Utile Lorda (SUL) dei quali 100,00 mq da realizzare e cedere gratuitamente al Comune.

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
- 1.3 SOGGETTO ATTUATORE: i soggetti proponenti il Piano attuativo, come definiti in precedenza, o loro aventi causa;
- 1.4 CONVENZIONE: la presente Convenzione;
- 1.5 PIANO ATTUATIVO: Piano Urbanistico di Lottizzazione di iniziativa privata ai sensi dell’Art. 115 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65;
- 1.6 SCHEDE NORMA PUA 7.1: Scheda allegata al vigente Regolamento Urbanistico (all’Art. 2 capoverso E), recante le direttive 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;
- 1.7 PARERI PREVENTIVI: i pareri preventivi rilasciati dagli Enti interessati dall’intervento;

1.8 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;

1.9 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;

1.10 URBANIZZAZIONI SECONDARIE: le aree od immobili da cedere al COMUNE, come previsto dalla SCHEDA NORMA PUA 7.1;

1.11 DIREZIONE LAVORI: la Direzione dei Lavori di realizzazione delle urbanizzazioni primarie a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

1.12 EDILIZIA CONVENZIONATA: edilizia residenziale sociale denominata anche Social Housing realizzata direttamente dal 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 al successivo Art. 14, le aree destinate alle opere di urbanizzazione di seguito indicate:

– la viabilità pubblica di REGOLAMENTO URBANISTICO, costituita dall'ampliamento dell'attuale Via del Convento e la viabilità pubblica di PROGETTO URBANISTICO di collegamento tra la viabilità di Via del Convento ed il Parcheggio Pubblico, complete ognuna di marciapiedi e di idonei raccordi alle viabilità esistenti (Via Salaiola e Via Bottego), per una superficie complessiva di circa mq. 2.566, nonché il tracciato complessivo della pista ciclabile;

– il verde pubblico attrezzato di previsione per una superficie complessiva di circa mq 3.570, completo in ogni parte e secondo la suddivisione tra la porzione principale e quelle di collegamento;

– il parcheggio pubblico di previsione, per una superficie complessiva di circa mq 1.324;

– 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, allegate alla presente convenzione;

c) a trasferire al COMUNE, l'area con destinazione a verde pubblico di quartiere di previsione, attualmente rappresentata all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del COMUNE di Empoli, in giusto conto al SOGGETTO ATTUATORE, nel foglio di mappa\_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_), particelle \_\_\_\_\_, per un totale di mq. 4988,50, di cui alla Tav. n. \_\_\_\_\_;

d) ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere ad esclusivo servizio della privata edificazione, compresi i necessari collegamenti viari e gli allacciamenti di ausilio alle medesime, di raccordo alle URBANIZZAZIONI PRIMARIE di cui al punto b), così come previsto dal PIANO ATTUATIVO, le cui modalità saranno meglio precisate nei progetti esecutivi da redigere a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE e subordinati al rilascio di permesso di costruire.

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) a sostenere le spese di esproprio delle aree di proprietà di terzi, funzionali all'esecuzione delle opere previste nel PIANO ATTUATIVO.

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

g) a realizzare e cedere gratuitamente l'area a verde pubblico di quartiere, nonché l'immobile di mq. 150 destinato ad attrezzature di quartiere e quello di mq. 100 destinato ad Edilizia Sociale;

h) 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;

i) 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.

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 altre aree ed opere pubbliche esistenti per consentire il raccordo con quelle di progetto;
- c) a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, realizzate come da progetto esecutivo, nonché ad assumere a patrimonio le opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA, ad avvenuta attestazione di abitabilità e di esatta e regolare esecuzione da parte del DIRETTORE DEI LAVORI;
- d) 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.

#### **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.

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

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

L'esecuzione delle opere 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.

d) Le opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA, e segnatamente:

- l'area a verde pubblico di quartiere, dovrà essere realizzata nella terza fase delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA;
- l'immobile di mq. 150 destinato ad attrezzature di quartiere e quello di mq. 100 destinato ad Edilizia Sociale, potrà essere realizzata durante la costruzione degli edifici che le contengono.

#### **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 tutte di cui al Disciplinare Tecnico Esecutivo approvato con Atto d'indirizzo della Giunta comunale n. 391 del 7/10/2009, rilasciato agli Enti Erogatori/Gestori dei Pubblici Servizi, per l'interramento delle rispettive percorrenze nel territorio comunale di Empoli.

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna altresì ad eseguire nel rispetto nella vigente normativa di legge le URBANIZZAZIONI SECONDARIE previste dal PIANO ATTUATIVO, ed in particolare l'area a verde pubblico di quartiere, nonché l'immobile di mq. 150 destinato ad attrezzature di quartiere, e quello di mq. 100 destinato ad Edilizia Sociale, in quanto trattasi di immobili facenti parte integrante ed inscindibile dell'intervento di Edilizia sociale convenzionata privata (mq.1.100 complessivi), e dato altresì atto che l'importo complessivo delle stesse risulta inferiore alla soglia comunitaria.

#### **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) Il costo dei mq. 150 di Attrezzature di quartiere da realizzare e cedere al Comune è determinato in euro\_\_\_\_\_ sulla base del computo estimativo che si allega a fare parte integrante del presente atto \_\_\_\_\_.

C) Il costo dei mq. 100 facenti parte dell'edilizia convenzionata (mq. 1.100) da realizzare e cedere gratuitamente al Comune ammonta a euro\_\_\_\_\_ ed è determinato sulla base del computo estimativo che si allega a fare parte integrante del presente atto \_\_\_\_\_.

D) Il costo dei mq. 4988,50 di verde pubblico di quartiere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune ammonta a euro\_\_\_\_\_ ed è determinato sulla base del computo estimativo che si allega a fare parte integrante del presente atto \_\_\_\_\_.

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

L'esecuzione diretta di opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA è realizzata con l'alta sorveglianza del Dirigente del Settore LL.PP. e/o Responsabile del Servizio competente, nell'interesse

dell'Amministrazione Comunale. Pertanto al personale tecnico del comune dovrà essere consentito, in qualsiasi momento, l'accesso al cantiere, mediante ispezioni, sopralluoghi, indagini, e sarà loro consentito formulare richieste di informazioni. I lavori dovranno essere segnalati e protetti a tutela della pubblica incolumità secondo le norme del Codice della Strada, della prevenzione infortuni per i cantieri edili e delle prescrizioni particolari che potranno essere impartite caso per caso dalla Polizia Municipale. Il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le OPERE DI URBANIZZAZIONE previste in Convenzione, espletate tutte e tre le fasi di realizzazione. La visita di collaudo, 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 E SECONDARIE 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 degli immobili, da attuarsi comunque entro il termine di 30 (trenta) giorni dal suddetto deposito del Collaudo.

**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 E SECONDARIA.**

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, fissato nei termini dal successivo Art. 16, 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)

Posto che la Variante relativa al PUA 7.1 comporta la variazione in diminuzione del DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO riguardante il solo Verde Pubblico, e non comporta alcuna variazione dei PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, non verificandosi alcuna variazione per quanto riguarda la SUL non si prefigura alcun incremento di valore dell'area e pertanto il Soggetto Attuatore del PUA 7.1 non è soggetto alla corresponsione al Comune di Empoli del Contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter), del DPR 380/01 e Delibera N. 16 - 9/03/2018 del C.C. di Empoli.

### **Articolo 13 – Detrazioni incentivanti e scomputi**

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.

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà altresì scomputare dall'importo dovuto per oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA i costi sostenuti per la realizzazione dei mq. 150 di Attrezzature di quartiere, dei mq. 100 facenti parte dell'edilizia convenzionata e del verde pubblico di quartiere.

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

La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione, contempla nell'attuale proposta progettuale la sola destinazione residenziale. Rimane, tuttavia, nelle prerogative del Soggetto Attuatore di prevedere anche altre destinazioni, tra quelle compatibili con quanto stabilito dalla SCHEDA NORMA P.U.A. 7.1 .

In considerazione del fatto che il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare mq. 1.100,00 di SUL , pari ad una quota non inferiore al 10% della SUL complessiva prevista dal PIANO ATTUATIVO, da destinare ad EDILIZIA SOCIALE così come intesa al precedente Art.1, il COMUNE riconosce al SOGGETTO ATTUATORE, le forme di incentivazione così come previste dall'ultimo comma dell'Art.20 delle NTA del Regolamento urbanistico e approvate con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 9 marzo 2018.

In considerazione del fatto che il SOGGETTO ATTUATORE è tenuto

alla realizzazione della Bonifica dell'area così come prescritto dalla Scheda Norma 7.1 e che l'approvazione del PIANO URBANISTICO è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica ed condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle NTA del RU), il COMUNE riconosce al SOGGETTO ATTUATORE la forma di incentivazione così come previste dal Regolamento urbanistico e dalla DCC n. 58 del 26 giugno 2016.

Dato atto di quanto sopra scomputato e riconosciuto, l'importo dovuto degli oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA di cui all'art. 12 punto B) è così determinato:

- Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00), quale importo derivante dall'applicazione delle forme di incentivazione, così come previste dall'ultimo comma dell'Art.20 delle NTA del Regolamento urbanistico e approvate con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 9 marzo 2018 legate alla realizzazione di mq. 1.100,00 di SUL, pari ad una quota non inferiore al 10% della SUL complessiva prevista dal PIANO ATTUATIVO, da destinare ad EDILIZIA SOCIALE (privata e pubblica);
- Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00), quale importo derivante dall'applicazione delle forme di incentivazione, così come previste e approvate con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 9 marzo 2018 in funzione della certificazione dell'avvenuta bonifica dell'area;
- Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00), pari al valore dell'area a verde pubblico di quartiere di mq. 4988.50 e al valore dell' immobile di 150 mq. da destinarsi ad attrezzatura di quartiere, determinati sulla base dei computi estimativi, allegati al presente atto sotto le lettere “ \_\_\_\_ ”;

importo da detrarre dagli oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA dovuti;

- Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00), pari l'importo dovuto per la realizzazione di 100 mq di Sul di edilizia sociale pubblica, calcolato con i criteri di cui alla deliberazione di consiglio comunale n. 16 del 9/03/2018; importo da detrarre dagli oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA dovuti.

#### **Articolo 14 – Cessione immobili come da Scheda Norma**

Conseguentemente a quanto indicato nella Scheda Norma il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare ed cedere al COMUNE un immobile di 150 mq. da destinarsi ad attrezzatura di quartiere.

Si impegna altresì alla realizzazione e cessione di mq. 100 di SUL di EDILIZIA SOCIALE aventi le caratteristiche individuate nell'apposita Convenzione.

La cessione delle suddette opere dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dall'attestazione di Abitabilità delle stesse e comunque non oltre cinque anni dalla stipula della presente convenzione. 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.

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga, altresì, a cedere gratuitamente al COMUNE le aree di cui è proprietario, sulle quali saranno realizzate le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e le restanti URBANIZZAZIONI SECONDARIE, 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, assieme all'area a verde pubblico di quartiere, dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dal collaudo delle stesse e qualora il trasferimento non risulti possibile per fatto imputabile al COMUNE, il SOGGETTO ATTUATORE sarà esonerato da ogni obbligo di manutenzione e dalla responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.

#### **Articolo 15 - 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 dell'esecuzione delle opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA, ossia a garanzia della realizzazione e cessione di un'area a verde pubblico di quartiere di mq. 4988.50; realizzazione e cessione di un immobile di mq.150 da destinare ad attrezzatura di quartiere; cessione di una quantità di Edilizia Convenzionata pari a mq.100 costituita da un unico appartamento da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, e come meglio descritte nella Tavola 10 del Progetto del PUA, e agli allegati “\_\_\_”, il SOGGETTO ATTUATORE e/o suoi aventi causa, si impegna a prestare al Comune una o più fideiussioni bancarie / polizza o polizze assicurative per un importo pari al costo di realizzazione di detti immobili, come specificatamente indicato all'art. 7 punti B), C) e D).

A richiesta del SOGGETTO ATTUATORE la garanzia di cui al punto B) del presente articolo potrà essere progressivamente ridotta in proporzione alle opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA che saranno realizzate.

Le polizze fideiussorie prestate a garanzia saranno svincolate e restituite al SOGGETTO ATTUATORE soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE in progetto, assieme all'area a verde pubblico di quartiere, ed alla seguente cessione gratuita al COMUNE di tutte le opere di urbanizzazione (URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA) , nei termini fissati con la presente convenzione.

In caso di inadempienza totale o parziale riguardo alla sola realizzazione e

cessione dell'area a verde pubblico di quartiere di mq. 4988.50 da parte del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, il Comune di Empoli provvederà, previa messa in mora, ad incamerare totalmente o parzialmente le garanzie prestate al fine di poter dar corso all'esecuzione dei lavori in sostituzione del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa .

Limitatamente alla realizzazione e cessione di un immobile di mq.150 da destinare ad attrezzatura di quartiere e alla realizzazione e cessione di una quantità di Edilizia Convenzionata pari a mq.100 costituita da un unico appartamento nell'ambito dei 1100 mq da realizzare, in caso di inadempienza totale alla loro realizzazione e 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 16 - 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. 17 – 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.

#### **Art. 18 – 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. 19- 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. 20 - 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. 21 – 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. 22 – 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

---