

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

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

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____ (_____) in Empoli, via Giuseppe del Papa al n.41, nella Casa Comunale.

Innanzi a me Dott. _____, **Notaio in _____**, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

SI SONO COSTITUITI:

1) il **"COMUNE DI EMPOLI"**, con domicilio in Empoli (Fi), via Giuseppe del Papa n.41, codice fiscale e Partita IVA 01329160483, in persona dell'Ing. Alessandro Annunziati, 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 Politiche Territoriali del Comune di Empoli, in applicazione dell'art.51, comma 5, dello Statuto Comunale, nonché dell'art.45 del Regolamento per la disciplina dei contratti, in conformità alle deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 98/24.10.2016 e 31/9.5.2017, esecutive ai sensi di legge, e del Decreto Sindacale n. 75 del 02 settembre 2019, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega sotto le lettere **"A"**;

2) la società **"I.M. S.R.L."**, con sede in _____, via _____, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato di euro _____, iscritta al registro delle imprese di Firenze col numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA _____ ed al n. _____ del REA presso la CCIAA di _____, in persona di:

MACII Roberto, nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica, presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della suindicata società, alla stipula di questo atto autorizzato con delibera consiliare del _____, il cui verbale, in estratto autentificato da me Notaio in data odierna, rep. _____, al presente atto si allega sotto la lettera **"B"**; in seguito denominata **"lottizzante"**, che interviene ed agisce in nome e per conto della ditta proprietaria dell'area interessata dal piano di lottizzazione, come appresso specificato.

Dell'identità personale delle parti costituite e dei loro poteri, io Notaio sono certo.

PREMESSO CHE

--Il COMUNE DI EMPOLI è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale:

- ✓ Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale del 30 marzo 2000 n. 43, efficace a partire dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000;
- ✓ Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 137 del 21 dicembre 2004, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005;

-- Con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il Secondo Regolamento Urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n°52 del 24 dicembre 2013;

-- La variante al PS e il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli sono redatti ai sensi della L.R. n. 1/2005. In conformità ai disposti dell'art. 55, commi 5 e 6 della legge regionale Toscana 1/2005, le previsioni riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti urbanistici ed edilizi del territorio sono dimensionate sulla base di un quadro previsionale strategico quinquennale;

-- Il 27 novembre 2014 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, che ha sostituito, abrogandola, la legge regionale 1/2005;

-- Il COMUNE DI EMPOLI ha approvato con delibera del Consiglio Comunale n°24 del 19 marzo 2018 la “Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 222 della LRT65/2014 relativa alle aree produttive”;

-- Con delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 19 novembre 2018 è stata approvata in via definitiva la variante alle aree produttive l’avviso di adozione delle nuove previsioni è stato pubblicato sul BURT n.4 del 23 Gennaio 2019;

-- Il sopraddeotto lottizzante ha richiesto l'autorizzazione a lottizzare a scopo edilizio i terreni di sua proprietà, aventi una superficie territoriale risultante da rilievo planimetrico di mq. 22825 (ventiduemilaottocentoventicinque) compresi nel comparto delimitato da: via 1° Maggio a Sud, verde pubblico adiacente all'innesto e superstrada FI-PI-LI sui lati Ovest e Nord, terreno di altra proprietà ad Est;

-- I terreni ricadenti nel comparto urbanistico suddetto al Catasto Terreni del Comune di Empoli risultano così contraddistinti, nel foglio di mappa 21, dalle particelle:

293

(mq. 3135, sem., cl. 2, R.D. euro 17,26 e R.A. euro 12,14),

354

(mq. 650, sem. arb., cl. 2, R.D. euro 3,58 e R.A. euro 2,01),

381

(mq. 9210, sem. arb., cl. 1, R.D. euro 63,94 e R.A. euro 35,67),

383

(mq. 2405, vigneto, cl. 1, R.D. euro 24,18 e R.A. euro 16,15),

385

(mq. 1055, sem., cl. 1, R.D. euro 7,32 e R.A. euro 5,18) e

387

(per porzione, mq. 6370, sem., cl.2, R.D. euro 35,21 e R.A. euro 24,77);

per una SUPERFICIE CATASTALE TOTALE pari a mq. 22.825.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa rilasciato dall'ufficio del Territorio di Firenze in data _____ e dai certificati di visura che, firmati dalle parti e da me Notaio, si allegano, al presente atto, sotto le lettere "**C**" ed "**D**";

--L'edificazione nelle aree suddette è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 107 della L.R. n.65/2014, d'ora in poi nel prosieguo del presente atto per brevità denominato “PUA”;

-- Il PUA è conforme al Regolamento Urbanistico come variato con la delibera del Consiglio Comunale n°24 del 19 marzo 2018, in attuazione della Scheda Norma n. 12.3, che reca le direttive da rispettare nella definizione del comparto;

-- La Scheda Norma prevede la realizzazione di opere pubbliche necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

-- il PUA in oggetto, redatto dall' Ingegnere Ivan Lombardo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al numero 5086 e dal Geometra David Baccellini, iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze al n° 4413/13, è costituito da tavole ed allegati come di seguito specificato:

- Tav. 00 - Documentazione fotografica;

- Tav. 01 - Estratto di RU vigente – Estratto di mappa – Planimetria generale – Profili di sezione;

- Tav. 02 - Dimostrazione analitica delle superfici;

- Tav. 03 - Dimostrazione analitica delle superfici di progetto;

- Tav. 04 – Planimetria generale di progetto;

- tav. 04b – Progetto planimetria generale parcheggi permeabilità

- Tav. 05 - Planimetria generale di progetto con rete servizi e pubblica illuminazione;

- Tav. 05b – Area di pertinenza fognatura acque meteoriche
- Allegato 11b – calcolo diametro conduttore fognarie
- Tav. 06 - Sezione trasversale – Dettagli costruttivi;
- Tav. 07 - Dimostrazione Legge 13/89 parcheggio pubblico;
- Tav. 08 - Planivolumetrico di progetto;
- Tav. 09 – triangoli visibilità

Allegati:

- all. 5 Scheda norma
- all. 16 relazione generale
- all. 17 norme tecniche di attuazione
- all. 18 dichiarazione L. 13/89
- all. 18b relazione L. 13/1989
- all. 19 dichiarazione requisiti igienici sanitari
- all. 20 attestazione di compatibilità degli elaborati progettuali alle indagini geologiche
- all. 21 parere terna
- all. 22 relazione impatti acustico Terrafino
- all. 24 schema di convenzione
- all. 23a relazione completa fattibilità idraulica
- all. 23b relazione completa fattibilità geologico sismica
- all. 23c certificazione adeguatezza indagini geologiche
- all. 23d certificazione adeguatezza indagini geologiche
- all. 23e scheda di deposito completa
- all. 25 relazione studio ambientale
- all. da 26 a 29 : pareri Acque, Enel, Telecom, Toscana Energia
- all. 30a computo metrico estimativo
- all. 30b computo metrico estimativo delle opere della sicurezza
- all. 31a progetto illuminazione pubblica

All. 31b sezione illuminazione – traliccio

All. 32 relazione riassuntiva campo elettromagnetico

-- il PUA in oggetto è stato trasmesso all'ufficio di Alta Professionalità Pianificazione territoriale, Strategica e Sviluppo Economico della Direzione generalità della Città Metropolitana, quale Autorità Competente in materia di VAS per la decisione circa l'assoggettabilità del PUA a VAS, dando in questo modo avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in conformità ai disposti di cui all'art. 7 comma 1bis, lett. a) della LRT 10/2010;

-- l'autorità Competente ha verificato che i PUA in oggetto possa rientrare fra quelli soggette a preliminare verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 della LRT 10/2010, atteso che ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 3;

-- le valutazioni ambientali hanno stabilito che ricorrevano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'art.16 della legge 1150/1942 in merito all'esclusione dei piani attuativi dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, fermo restando la verifica delle condizioni di cui all'art. 12, comma 6, del D.Lgs n.152/2006;

-- per i combinati disposti dell'art. 5-bis, comma 2° e dell' art. 5, comma 4 bis, della L.R.T. n. 10/2010, con specifico rinvio all'art.12 comma 6 del D.Lgs. 152/2006, sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati;

-- per il PUA in oggetto sono stati valutati, ai sensi del comma 6° dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla rivalutazione delle scelte strategiche già assunte ed il relativo quadro delle coerenze e congruità ai vari livelli, alla luce dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale 27 marzo 2015 n.37, i cui indirizzi, disciplina e

prescrizioni possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli;

-- con Atto n. _____ del _____, l'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica si è espressa sull'assoggettabilità del PUA in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di verifica delle disposizioni dell'art. 5, comma 4 bis, della L.R.T. 10/2010 e dell'art. 12, comma 6, del D. Lgs. 152/2000 redatto, escludendo il PUA in oggetto dalla procedura di VAS;

-- resta pertanto confermata l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 16 della legge 1150/1942, escludendo il PUA in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5-bis, comma 2°, della L.R.T. n. 10/10 e dell'Art. 14 della L.R.T. n. 65/2014;

-- in ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del PUA è stata redatta una relazione, nel rispetto delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, "Regole per la tutela ambientale" del Regolamento Urbanistico vigente;

-- il progetto è stato depositato all'Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze con Prot. n. - _____ del _____ per gli adempimenti di cui all'art.104 della L.R. 65/2014;

-- il Consiglio Comunale di Empoli con propria deliberazione n. _____ del _____ (qui allegata sotto la lettera "E"), divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il PUA e il presente schema di convenzione;

-- con atto rogato notaio Cerbioni in data 29.3.2017, rep. 4986/3266, trascritto a Firenze il 7.4.2017 al n.9570 part., l'area a verde pubblico, posta a nord e adiacente al perimetro del comparto, dove è stata realizzata la cassa di espansione per la messa in sicurezza idraulica, e contraddistinta al CT del Comune di Empoli nel foglio di mappa 21, dalle particelle 382 – 384 – 386 – 388 è stata ceduta all'Amministrazione Comunale, come prescritto dalla Scheda Norma n. 12.3;

-- il PUA è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ (qui allegata sotto la lettera "F") secondo le procedure di cui all'art. 111 della L.R. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni;

-- ai sensi dell'art. 111, comma 3°, della L.R. 65/2014, la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Città Metropolitana di Firenze;

-- ai sensi dell'art.24, comma 2°, della legge 47/1985, la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Regione Toscana;

-- il PUA prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primaria, come da progetto, da definirsi in esecutivo in sede di rilascio del titolo abilitativo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; il tutto da realizzarsi a totale cura e spesa dal lottizzante il quale a tal fine fornirà la garanzia al Comune di cui all'art.13;

-- la quantità delle dotazioni risultano superiori ai minimi stabiliti dalla Scheda Norma in conseguenza dei necessari adeguamenti progettuali e funzionali;

-- è stata preventivamente valutata la rispondenza del progetto definitivo di fattibilità delle opere di urbanizzazione primaria previste nel PUA, che permette di qualificarle quali opere pubbliche, dando indicazioni del tempo massimo in cui devono essere completate;

-- le opere di urbanizzazione primaria previste nel PUA sono da realizzarsi in diretta attuazione del Regolamento Urbanistico e si inquadrano come funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

-- l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, dedotto dal computo metrico estimativo, risulta inferiore alla soglia di cui all'art.35 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n.50;

-- il lottizzante, con la stipula della presente convenzione, prende atto che le maggiori quantità di dotazioni pubbliche previste nel PUA, rispetto ai minimi definiti nella Scheda Norma, sono significativamente di modesta entità e necessari per il corretto assetto del comparto;

-- il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il

presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

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

ARTICOLO 1 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

La società "I.M. S.R.L.", come sopra individuata e come in atto rappresentata, quale proprietaria dei terreni interessati dal PUA per una superficie territoriale di mq. 22825, si obbliga, per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a quanto di seguito precisato, fermi restando gli obblighi comunque previsti dalla presente convenzione:

a) realizzare il PUA nel pieno rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, secondo i progetti sottoposti all'esame dei competenti Uffici Comunali e soggetti alle condizioni contenute nei relativi atti abilitativi, nonché le opere di urbanizzazione primaria ivi previste, fermo restando che l'attuazione potrà avvenire attraverso Permesso di Costruire, così come previsto dall'art. 134 della L.R. n.65/2014;

b) a rispettare, nella progettazione degli edifici, le prescrizioni contenute nella scheda norma ed indicate come invarianti di progetto al punto 6 della scheda norma medesima;

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

- viabilità pubblica per complessivi mq. 255,08

- parcheggi pubblici per complessivi mq. 3723,20

- verde pubblico per complessivi mq. 1850,04

d) a versare l'importo della monetizzazione delle restanti aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a verde pubblico, pari a mq 1869,96, secondo le modalità indicate al successivo Art. 10, al momento della sottoscrizione della presente convenzione;

e) trasferire gratuitamente all'Amministrazione Comunale, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo art. 9, le opere di urbanizzazione primaria indicate al punto **c)**, complete e tutto quanto necessario per il loro allacciamento ai pubblici servizi.

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

f) rispettare, nei progetti esecutivi, tutte le condizioni impartite dagli enti erogatori e tutte le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli enti;

g) versare, se dovuti, gli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le modalità di cui al successivo art.4;

h) corrispondere il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché al costo di costruzione, se dovuto, come previsto dalla L.R. n.65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, così come sarà determinato sulla base delle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo del costo di costruzione vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire;

i) trascrivere in eventuali atti di alienazione anche parziali delle aree edificabili tutti gli impegni, i vincoli, le clausole e le condizioni descritte nel presente atto;

l) riportare nella nota di trascrizione degli eventuali atti di trasferimento anche parziali degli immobili ricadenti nel PUA la clausola in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna ad adempiere a tutti gli impegni, condizioni e prescrizioni in essa contenute. Le clausole devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 2 - OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, come in atto rappresentata, si impegna:

- a) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al Piano in oggetto entro i termini minimi di legge;
- b) a mettere a disposizione gratuita del lottizzante, le altre aree pubbliche esistenti per consentire il raccordo con quelle di progetto;
- c) a verificare e vigilare che le opere di urbanizzazione primaria previste nel PUA siano eseguite conformemente al progetto presentato; a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di urbanizzazione primaria, realizzate come da progetto esecutivo;
- d) ad assicurare con tempestività l'adozione di tutti gli atti necessari, utili od anche solo opportuni, al fine di garantire al lottizzante l'esecuzione dei lavori di propria competenza, coordinando a tal fine gli interventi/atti degli altri Enti eventualmente coinvolti.

ARTICOLO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il lottizzante si impegna, a propria cura e spese, a produrre al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e di quello per la realizzazione dei fabbricati, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

La correttezza formale della documentazione presentata, accertata dal settore Lavori Pubblici del comune, è da intendersi condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire per le urbanizzazioni primarie e per i fabbricati.

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

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

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

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

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

L'inizio dell'esecuzione delle opere che interessano le reti di sottoservizi dovrà essere comunicata contestualmente, oltre che al Comune, anche ai relativi enti erogatori/gestori affinché possano seguire gli stessi, fermo restando che l'alta sorveglianza è di competenza esclusiva dell'ufficio tecnico comunale – settore LL.PP.

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

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

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

- rete di fognatura principale e fognatura di collegamento;
- opere stradali e i parcheggi pubblici con la sola esclusione dei conglomerati bituminosi, delle

zanelle in porfido, dei cordonati e dei marciapiedi;

- palificazione impianto di pubblica illuminazione;

- rete idrica;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e della telefonia;

- movimenti terra e piantumazione delle essenze di alto fusto previste nelle aree a verde pubblico.

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

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

Alla richiesta deve essere allegato certificato di collaudo delle eventuali opere in cemento armato realizzate, redatto da tecnico laureato, incaricato dal lottizzante.

Ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico comunale potranno essere rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione dei singoli fabbricati.

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

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

- completamento delle opere stradali e di parcheggio con la sola esclusione dei manti di usura in conglomerato bituminoso, salvo quanto eventualmente necessario alla sicurezza del transito;

- completamento dell'impianto di pubblica illuminazione, compreso il quadro di comando ed allacciamenti necessari a renderlo funzionante. L'esecuzione dell'impianto nel pieno rispetto delle normative vigenti deve essere certificata a cura del lottizzante tramite verbale di collaudo redatto da tecnico abilitato;

- sistemazione completa degli spazi a verde pubblico;

- ogni altra opera o finitura necessaria a garantire l'uso pubblico delle opere realizzate in condizioni di totale sicurezza.

L'esecuzione della seconda fase delle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo dopo l'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere previste nella prima fase, attestata dal Direttore dei lavori.

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

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

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

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

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

Alla terza fase attengono tutte le restanti opere di completamento, e più precisamente:

- restauro e/o riparazione di eventuali danni arrecati alle opere già realizzate;

- opere di allacciamento dei singoli lotti e di quant'altro, in genere, possa determinare la manomissione delle sedi stradali;

- manti di usura in conglomerato bituminoso;

- segnaletica stradale definitiva;

- tutto quanto necessario al completamento a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria

previste.

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

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

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

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

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

Per l'attuazione del PUA il lottizzante dovrà provvedere a predisporre un piano di cantierizzazione, da concordarsi con gli uffici competenti del comune e da allegarsi al progetto esecutivo delle urbanizzazioni primarie.

In prossimità dell'accesso e ben visibile al pubblico dovrà essere installato, a cura del lottizzante, un cartello segnalatore indicante: gli estremi dell'atto abilitativo, la tipologia delle opere, il nominativo dei proprietari dei suoli, il nominativo e recapito telefonico del Direttore dei Lavori, dell'Impresa/e costruttrice/i, del responsabile di cantiere e del responsabile del piano di protezione civile della sicurezza.

ARTICOLO 4 – DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il costo di realizzazione delle opere è determinato in applicazione del prezzario ufficiale del Provveditorato regionale alle OO.PP. per la Toscana in corso di validità ed integrato, per le voci non in esso comprese, dai prezzi di altri prezzari ufficiali e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP.

Il costo sommario totale delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, secondo quanto contenuto nel computo metrico estimativo allegato la piano di lottizzazione ammonta a euro _____(_____), la cui congruità è stata verificata dagli uffici comunali competenti.

La determinazione definitiva del costo sarà effettuata in sede di progetto esecutivo, ferma restando che le quantità effettivamente realizzate, saranno verificate in sede di collaudo secondo la normativa e la prassi comunale.

Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo, saranno rilevanti ai soli fini della quantificazione della spesa sostenuta dal lottizzante ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del contributo concessorio dovuto e lo svincolo delle garanzie prestate.

ARTICOLO 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE: SCOMPUTO

Il lottizzante richiede fin d'ora lo scomputo ex art.16 comma 2 del D.P.R. n.380/2001 e art.191 comma 11 della L.R.T. 65/2014, dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, preso atto che mediante la stipula della presente convenzione il lottizzante, ricorrendone i presupposti di legge, intende assumere in via diretta l'esecuzione delle

opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria previsto per il rilascio del permesso di costruire.

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

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

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

ARTICOLO 6 - VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione è realizzata con l'alta sorveglianza del Dirigente del Settore LL.PP. e/o Responsabile del Servizio competente, nell'interesse dell'Amministrazione Comunale. Pertanto al personale tecnico del comune sarà consentito, in qualsiasi momento, l'accesso al cantiere, mediante ispezioni, sopralluoghi, indagini, e sarà loro consentito formulare richieste di informazioni.

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

Il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in convenzione, espletate tutte e tre le fasi di realizzazione. La visita di collaudo, a seguito di specifica richiesta da parte del lottizzante, è eseguita non prima di nove mesi e non oltre dieci mesi dalla data di ultimazione di tutte le opere previste.

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

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

ARTICOLO 7 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA DI TUTTE LE OPERE

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere di urbanizzazione e delle relative aree, comprese nel PUA, avverrà a cura e spese del lottizzante, fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree, fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo 9.

ARTICOLO 8 - VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il collaudo delle opere, non solleva il soggetto esecutore ed i suoi aventi causa, dalla responsabilità per il riscontro dei vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli articoli 1667-1669 codice civile.

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

ARTICOLO 9 - MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

In caso non sia dato inizio ai lavori entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della

raccomandata, il Comune potrà provvedere direttamente alla realizzazione delle opere non realizzate, attraverso l'incameramento delle somme di cui alla fideiussione prestata, per un importo pari al costo delle opere da realizzare, fatto salvo ogni diritto per i danni derivanti dall'inadempimento.

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

ARTICOLO 10 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria (in questo caso specifico a verde pubblico), non cedute, possono essere monetizzate mediante versamento di una somma a favore della Amministrazione Comunale.

Per la valutazione della monetizzazione è preso in considerazione il costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute, ed è coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo a seguito di una trasformazione edilizia. Tale valore è stato accertato mediante stima del valore venale ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 8.06.2001 n. 327.

Complessivamente, la quantità non ceduta di superficie per gli standards relativi a verde pubblico è pari a mq 1869,96 circa.

La monetizzazione del verde pubblico è effettuata corrispondendo al Comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili e non cedute in rapporto alla Superficie Fondiaria (Sf) necessaria ad attuare gli interventi previsti.

Il valore della monetizzazione viene accertato in Euro _____ (_____) che i lottizzanti corrispondono al Comune quale somma da destinarsi alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria previste dal Regolamento Urbanistico Comunale.

Monetizzazione urbanizzazione primaria (verde pubblico)

Valore area a mq €/mq _____ x mq 1869,96 = € _____ (_____).

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno 2020 al Capitolo in entrata n. 560005.

Detta somma è pagata secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione Comunale.

A prova dell'avvenuto versamento i Soggetti Attuatori esibiscono relativa quietanza n° _____ del _____, che si allega alla presente sotto la lettera "G".

ARTICOLO 11 - CESSIONE DELLE AREE

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

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

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

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

ARTICOLO 12 - USO DEGLI SPAZI INTERESSATI DALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Tali aree non potranno pertanto essere soggette ad alcun limite di transito e uso e saranno, in caso di occupazione anche temporanea, soggette al pagamento della tassa di occupazione degli spazi ed aree pubbliche.

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

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

ARTICOLO 13 - GARANZIE PRESTATE

La società "I.M. S.R.L.", come in atto rappresentata, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dà atto di aver costituito, una polizza fideiussoria/assicurativa del tipo a prima richiesta, a favore dell'Amministrazione Comunale, per l'importo di euro _____ (_____) corrispondenti al valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, aumentato del 50% (cinquanta per cento).

Copia certificata conforme all'originale, della suddetta **polizza**, firmata dalle parti e da me Notaio, si allega, al presente atto, sotto la lettera "**H**".

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

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

In caso di parziale esecuzione dei lavori o di accertata non regolare esecuzione dei medesimi in sede di collaudo, l'Amministrazione Comunale è autorizzata al loro completamento e/o modifica, decorsi inutilmente sessanta giorni dal preavviso datone al lottizzante con lettera raccomandata, mediante escussione della polizza prodotta a garanzia. Nel verificarsi di tale ipotesi, il lottizzante autorizza, fin da subito, il comune o le ditte dallo stesso incaricate, ad accedere alle aree oggetto della necessità di intervento, al solo fine della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione mancanti.

ARTICOLO 14 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA E VALORE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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

Per l'autorizzazione ed introdurre varianti sostanziali ai progetti delle urbanizzazioni primarie è richiesto lo stesso iter procedurale previsto per il progetto esecutivo originario. Sono da considerarsi sostanziali quelle varianti che, secondo la normativa vigente in materia di appalti pubblici, esulano dalla competenza del direttore dei lavori.

Le varianti non sostanziali possono essere ordinate direttamente dalla direzione dei lavori previa approvazione dell'ufficio tecnico/lavori pubblici.

Il lottizzante potrà apportare, previa semplice approvazione da parte dell'ufficio tecnico/lavori

pubblici del comune, senza necessità di approvazione di preventiva variante al progetto esecutivo, le modifiche di carattere non sostanziale.

Il Comune ed il lottizzante si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che nel rispetto delle caratteristiche generali del piano attuativo, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia e comunque fermo restando i contenuti prescrittivi delle norme tecniche di attuazione del piano attuativo.

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

ARTICOLO 15 - VALIDITÀ DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'esecuzione del PUA dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla conseguita efficacia della delibera consiliare di approvazione. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in tre fasi entro i termini di cui ai precedenti articoli. Restano salvi eventuali diversi termini di validità indicati nei permessi di costruire rilasciati.

ARTICOLO 16 - SPESE

Tutte le spese del presente atto nessuna eccettuata esclusa, e quelle conseguenti ai patti della presente convenzione sono a totale carico del lottizzante e/o del suo avente causa, ivi comprese quelle tecniche relative alla progettazione esecutiva, direzione lavori, tipi di frazionamento, relazioni, cessione delle aree e simili.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati

Di questo atto, in parte scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su fogli per facciate, ho dato lettura alle parti che lo approvano. La sottoscrizione dell'atto è avvenuta alle ore