

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOCIETA' PONTORME SRL PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AREA UBICATA NEL COMUNE DI EMPOLI IN VIA DEGLI ORTI, DI CUI ALLA SCHEDA NORMA DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO 1.6

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

Avanti a me Dott. _____, Notaio in _____ e iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di _____, sono personalmente comparsi i Signori:

Ing. Alessandro Annunziati, nato a _____ il _____ domiciliato per la carica in Empoli, Via G. Del Papa n. 41, presso la Casa Comunale di Empoli, il quale interviene al presente atto non in proprio, bensì nella sua qualità di Dirigente del Settore III Politiche Territoriali, con sede in Empoli, Via Giuseppe Del Papa n. 41, codice fiscale 01329160483, giusto Decreto Sindacale di nomina n. 75 del 02/09/2019, che il comparente dichiara tuttora valida, in quanto non revocata nè modificata, e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso ai sensi del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 art. 107, dell'art. 51 comma 5 dello Statuto Comunale, nonché dell'art. 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti;

e dall'altra:

Sig. Maestrelli Franco nato a _____ Codice Fiscale _____, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Legale Rappresentante e, quindi, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse della società Pontorme s.r.l. con sede in _____ PIVA _____ (di seguito, per brevità, denominata Soggetto Attuatore),

PREMESSO CHE

Il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale, approvato ai sensi della legge regionale n. 1/2005, con deliberazione Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43.

Il Comune di Empoli ha approvato, con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 52 del 24 dicembre 2013, una variante di minima entità al Piano Strutturale e il secondo Regolamento Urbanistico.

La variante al PS e il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli sono stati redatti ai sensi della L.R. n. 1/2005.

Secondo i disposti dell'art. 55, commi 5 e 6 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, le previsioni del Regolamento Urbanistico relative alla trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione *“sono dimensionati sulla base del quadro di previsione strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del*

Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi”.

Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica, allorché entro cinque anni, non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

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 24 dicembre 2018, in applicazione dei disposti di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della LR 1/2005, sono scaduti i termini di validità quinquennale delle previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni degli assetti ambientali insediativi ed infrastrutturali, nonché i conseguenti vincoli preordinati all'esproprio.

Al Regolamento Urbanistico vigente non risulta applicabile la proroga triennale di cui all'art. 95, comma 12 della LRT 65/2014, riferibile esclusivamente ai Piano Operativi e non anche ai Regolamenti Urbanistici, così come chiarito dalla Regione Toscana con comunicazione prot. n. 0103810/2017 del 31.08.2017.

Nelle more di approvazione del Piano Operativo, sono consentite ai Comuni le varianti di cui all'art. 222 della LRT 65/2014 “Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamenti Urbanistici vigenti alla data del 27 novembre 2014”.

Con deliberazione n. 122 del 25 novembre 2019, il Consiglio Comunale ha approvato una variante al Regolamento Urbanistico, in attesa dell'approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, che consente l'attuazione di alcune previsioni decadute, limitatamente ad interventi che rientrano all'interno del territorio urbanizzato, come individuato dall'art. 224 della LRT 65/2014, e non anticipano e/od ostacolano scelte strategiche di competenza della pianificazione urbanistica generale;

Il Soggetto Attuatore è proprietario del complesso immobiliare, costituito da terreni compresi per intero all'interno dell'UTOE n. 1, identificabili nell'area prospiciente Via degli Orti e circondato su tre lati da altre proprietà private, avente una Superficie Territoriale risultante da rilievo planimetrico di mq 970,52. La trasformazione di tale area è disciplinata dalla scheda norma 1.6, riconfermata dalla variante approvata dal Consiglio Comunale il 25 novembre 2019, con la deliberazione n. 122.

I terreni ricadenti nel comparto urbanistico risultano contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Empoli nel foglio di mappa 16, dalla particella 34 sub. 5 di mq. 520, e nel foglio di mappa 16, dalla particella 34 sub. 502 di mq. 386, per una superficie catastale complessiva di 906 mq. Il tutto come risultante dall'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data 11/05/2017, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", firmato dalle parti e da me

Notaio, omessane la lettura, per espressa e concorde volontà dei componenti.

Il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

L'edificazione nelle aree suddette è subordinata all'approvazione di un PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ed è subordinata alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda norma 1.6, che ne disciplina la trasformazione.

La scheda norma prevede come obiettivo generale la riqualificazione dell'area e il miglioramento della qualità urbana.

Il Soggetto Attuatore come sopra rappresentato e identificato, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle leggi sopra citate ha presentato in data 21 Aprile 2018, con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero 27831 del 21 aprile 2018, un PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO relativo all'area in oggetto.

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, costituito da elaborati grafici progettuali, è stato redatto dal Dott. Arch. Simone Maestrelli e dal Dott. Arch. Leonardo Maestrelli.

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ha per oggetto l'utilizzazione edilizia dell'area e prevede la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a cura e spese del Soggetto Attuatore, consistenti, nello specifico, nella realizzazione di marciapiede a raso con allaccio alla rete fognaria delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e il relativo impianto di illuminazione pubblica; il tutto per una superficie da trasformare e cedere al COMUNE pari a circa mq. 31.38 (come graficamente illustrato in Tav.3).

Sono altresì comprese tutte le reti principali di sottoservizi mancanti, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica poste, a fine intervento, su suolo pubblico ed il raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Queste opere, d'ora in poi nel prosieguo del presente atto per brevità denominate urbanizzazioni primarie, non sono da considerarsi, per loro natura e consistenza, a servizio esclusivo del PUC 1.6, anche se correlate all'edificio da realizzare.

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO in oggetto è costituito dalla documentazione come di seguito specificata, che costituisce parte integrante del presente atto:

- a) Relazione tecnica generale
- b) Relazione ambientale
- c) Relazione impermeabilizzazione del suolo
- d) Scheda Norma PUC 1.6
- e) Parere Sovrintendenza archeologica
- f) Elaborati grafici progettuali Tavole Progetto Urbanistico :

- Tav. 0 – Inquadramento urbanistico
- Tav. 1 – numerica
- Tav. 2 - planimetrico
- Tav. 3 – superficie fondiaria
- Tav. 4 – Stato sovrapposto
- Tav. 5 – Profili
- Tav. 8 – Riferimenti fotografici

L'istruttoria tecnico-amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO.

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO è previsto in attuazione della variante approvata con deliberazione n. 122 del 25 novembre 2019, sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con atto dirigenziale n. 1091 del 15 maggio 2019 da parte dell' autorità competente.

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, come proposto, è conforme alla variante approvata ed è stato redatto nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia urbanistica.

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ricade entro il perimetro del territorio urbanizzato così come individuato ai sensi dell'art. 224 L.R. n. 65/2014.

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste nel PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO è stato esaminato dal SETTORE I - Lavori pubblici e Patrimonio – Servizio Progettazione, Infrastrutture e Mobilità, che in data ha espresso parere

In data 12 giugno 2019, con protocollo n. 13341, il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO è stata inviato alla Sovrintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) ai fini dell'acquisizione del relativo Nulla Osta, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 95 bis e 95 ter delle Norme di Regolamento urbanistico.

La Giunta Comunale di Empoli, con propria deliberazione n..... del, divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il progetto opere di urbanizzazione primaria, consistente nella realizzazione del marciapiede pubblico ed opere connesse, ed il relativo scomputo, nonché la monetizzazione delle restanti opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e parcheggio pubblico), non cedute, come previsto dalla Scheda Norma PUC 1.6.

Il Consiglio Comunale di Empoli, con propria deliberazione n.... del, divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha definitivamente approvato il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO presentato dal Soggetto Attuatore nonché lo schema di convenzione.

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO approvato con la delibera consiliare di cui sopra offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione degli spazi pubblici nel rispetto della vigente normativa.

Il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primaria, come da progetto approvato; il tutto da realizzarsi a totale cura e spesa dal Soggetto Attuatore il quale a tal fine fornirà al COMUNE la garanzia di cui all'Art. 14.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti 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.

Quanto sopra dichiarato con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del COMUNE, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

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

Articolo 1 - Obblighi del Soggetto Attuatore

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

- a) ad attuare il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO nel pieno rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale e secondo il progetto sottoposto all'esame dei competenti Uffici Comunali e soggetto alle condizioni contenute nel relativo atto abilitativo, comprese le opere di urbanizzazione ivi previste;
- b) ad eseguire a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, secondo le indicazioni contenute nel progetto esecutivo e nei termini previsti. Rientrano nell'ambito della progettazione a cura e spese del Soggetto Attuatore anche gli adempimenti tecnici finalizzati alle rappresentazioni catastali, funzionali alle cessioni e acquisizioni di aree previste nel presente atto, fermo restando, a ciascun soggetto, gli adempimenti relativi alla presentazione degli atti catastali;
- c) a trasferire gratuitamente al COMUNE, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo Art. 13, le aree destinate alle opere di urbanizzazione di seguito indicate: marciapiede e opere connesse, il tutto per complessivi 39,07 mq circa, pienamente soddisfacente le dotazioni minime richieste nella scheda norma;
- d) a versare il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione di cui all'Artt. 184 e 185 della L.R. n. 65/2015 e secondo le modalità indicate al successivo Art. 11, al momento del ritiro degli atti abilitativi per l'esecuzione del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO;
- e) a versare l'importo della monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria non realizzate, secondo le modalità indicate al successivo Art. 12 al momento della sottoscrizione

della presente convenzione.

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

Articolo 2 - Obblighi dell'Amministrazione Comunale

Il COMUNE si impegna:

- a) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO entro i termini minimi di legge;
- b) a mettere a disposizione gratuita del SOGGETTO ATTUATORE, le altre aree 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;
- 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.

Art. 3 – Utilizzazione edilizia dell'area

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere di interesse pubblico di cui all'art. 1, lett. c), contestualmente alle opere di interesse privato previste nel PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO. L'utilizzazione edilizia del comparto potrà avvenire previo rilascio di un unico Permesso di costruire, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alla realizzazione dell'edificazione privata, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla Scheda Norma PUC 1.6, e secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto allegati al PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, nel Regolamento Urbanistico vigente e nel Regolamento Edilizio. Il rilascio del titolo abilitativo per l'attuazione delle opere previste nel PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione. Il Comune si impegna a rilasciare il titolo edilizio dopo la stipula della presente convenzione. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare ed ultimare gli interventi previsti nel entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute ovvero proroghe derivanti da provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del Soggetto Attuatore che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

I Soggetti Attuatori si impegnano altresì:

- a realizzare le opere di urbanizzazioni primaria in conformità al progetto approvato Giunta Comunale con deliberazione n. ... del ..., a scomputo degli oneri di

urbanizzazione primaria dovuti secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;

- a sostenere integralmente gli oneri relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, compresi quelli relativi ad incarichi professionali dei tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale se dovuti;
- a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria realizzate, successivamente all'avvenuto collaudo delle medesime ed entro la tempistica indicata nella presente convenzione;
- ad effettuare a propria cura e spese tutti i frazionamenti catastali necessari.

Il Comune si impegna:

- a nominare le figure professionali necessarie ad effettuare il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, se necessario;
- e ad effettuare i necessari sopralluoghi di verifica, di concerto con la Direzione Lavori e il Collaudatore delle opere di urbanizzazione primaria, preordinati all'emissione del relativo certificato.

Il Soggetto Attuatore, preso atto del Regolamento Urbanistico, della Scheda Norma 1.6 dichiarano di essere consapevoli che i propri diritti edificatori, nel termine di validità della presente Convenzione, corrispondono agli interventi descritti PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO che precede e agli elaborati cartografici allegati al presente Schema di Convenzione.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione – Esecuzione

Le opere di urbanizzazione primaria che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare consistono in aree a marciapiede e opere connesse; il tutto per complessivi 39,07 mq circa, pienamente soddisfacente le dotazioni minime richieste nella scheda norma, ubicate in fregio a Via degli Orti.

Dette opere risultano dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. .. del ..., al quale integralmente ci si riferisce.

Le stesse opere saranno conseguentemente realizzate in conformità al progetto esecutivo che sarà redatto a cura del Soggetto Attuatore, sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal citato progetto definitivo e nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche, con particolare riferimento alle prescrizioni tecniche contenute nelle "Norme tecniche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti privati" del COMUNE.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno rispettare le eventuali prescrizioni impartite da tutti gli enti preposti ai pubblici servizi direttamente coinvolti. Gli schemi grafici relativi alla rete fognaria, idrica, del gas e di illuminazione pubblica potranno essere modificati ed adeguati in accordo con gli enti ed uffici competenti. L'esecuzione delle opere avverrà in una unica fase.

L'importo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui

al progetto definitivo approvato, ammonta Euro, oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di legge, computato sulla base dell'ultimo prezziario delle opere pubbliche della Regione Toscana.

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.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, stimati complessivamente in Euro (.....).

Il Soggetto Attuatore è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non saranno beneficiati di alcun risarcimento.

Qualora invece si verificasse il caso contrario, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere ad un conguaglio monetario.

Le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate su aree del Soggetto Attuatore e, pertanto, non necessitano di procedure di esproprio.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria sarà presentato al Comune unitamente a quello delle opere di interesse privato.

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.

La Direzione Lavori è posta a carico del Soggetto Attuatore e dovrà essere da questi affidata ad uno o più tecnici regolarmente abilitati iscritti all'Albo Professionale, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio Tecnico comunale 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.

La contabilità dei lavori dovrà essere tenuta secondo le regole e modalità previste dal D.lgs 50/2016.

Al termine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore deve inoltrare apposita istanza al Comune, al fine di permettere all'Ufficio Tecnico di accertarne l'avvenuta completa e regolare 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, potrà essere presentata l'Attestazione di agibilità relativa al fabbricato.

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, 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 del progetto, 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 opere di urbanizzazione primaria, 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 PUC.

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.

L'ufficio provvede al controllo del tracciato planimetrico ed altimetrico di tutte le opere di urbanizzazione primaria, previste dal permesso di costruire.

Per l'attuazione del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO il Soggetto Attuatore dovrà predisporre un Piano di Cantierizzazione, da concordarsi con gli uffici competenti del COMUNE, dal quale si evincano i seguenti elementi:

- l'ordine dei lavori;
- la viabilità urbana che sarà interessata dal transito dei veicoli pesanti per l'allontanamento dei materiali provenienti dagli scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi previsti dal PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ;
- il posizionamento degli accessi carrabili al cantiere;
- il confinamento dell'area di cantiere estesa a tutto il limite esterno del comparto di PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, mediante opportune soluzioni schermanti, atte a limitare anche la diffusione delle polveri, fermo restando le necessità di cui al punto successivo;
- il mantenimento temporaneo della funzionalità dei percorsi pedonabili, anche notturna, su tutte le vie pubbliche a confine del limite esterno del comparto di PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, il tutto nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui cantieri;

- le fasi di smontaggio del cantiere e l'esecuzione delle opere di raccordo tra le urbanizzazioni primarie in progetto e quelle esistenti a confine del limite esterno del comparto di PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO.

In prossimità dell'accesso e ben visibile al pubblico dovrà essere installato, a cura del Soggetto Attuatore un cartello segnalatore, indicante gli estremi dell'atto abilitativo, la tipologia delle opere e tutte le informazioni previste dalla vigente normativa.

I lavori eventualmente da eseguirsi sulla viabilità esistente, o in prossimità ad essa, dovranno essere realizzati senza soluzione di continuità, con una tempistica il più possibile ridotta al fine di limitare il disagio al transito veicolare. Modalità e tempi di esecuzione dovranno essere preventivamente concordati con il locale Comando di Polizia Municipale e programmati e organizzati in modo da consentire, sull'intero tratto di strada interessato, il traffico veicolare senza mai effettuarne l'interruzione.

L'area interessata dalla realizzazione del marciapiede ed opere connesse sarà da intendersi, dopo l'avvenuta ultimazione dei lavori accertata dall'Ufficio Tecnico comunale mediante sopralluogo e relativo verbale, come spazio ed area pubblica.

Da tale momento quest'area non potrà pertanto essere soggetta ad alcun limite di transito e uso e sarà, in caso di occupazione anche temporanea, soggetta al pagamento della tassa di occupazione degli spazi ed aree pubbliche. Resta fermo il collaudo in linea tecnica delle opere di urbanizzazioni primarie realizzate, di cui al successivo Art. 7, e gli effetti ad esso conseguenti.

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 e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP.

Articolo 5 - Opere di urbanizzazione - Adempimenti

Il Soggetto Attuatore s'impegna, a propria cura e spese ad eseguire direttamente le urbanizzazioni primarie funzionali al PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, 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.

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

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

Articolo 6 – Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria

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

Il Soggetto Attuatore si propone di realizzare, come da progetto, 39,07 mq di opere di urbanizzazione primaria, realizzando il marciapiede lungo Via degli Orti.

Come da computo metrico allegato relativo alla realizzazione delle sopracitate opere in cessione (per la realizzazione del nuovo marciapiede) si stima il costo di queste pari a

Le quantità effettivamente realizzate, saranno verificate in sede di collaudo secondo la normativa e la prassi comunale.

Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo, saranno rilevanti ai soli fini della quantificazione della spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del CONTRIBUTO CONCESSORIO e dello svincolo delle garanzie prestate.

Articolo 7 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione

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

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

Il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione.

La visita di collaudo comprensiva di deposito, a seguito di specifica richiesta da parte del Soggetto Attuatore, dovrà essere eseguita entro nove mesi dalla data di ultimazione di tutte le opere previste.

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

Articolo 8 - Manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree, comprese nel PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore, fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree che dovrà avvenire entro trenta giorni dal collaudo delle opere stesse.

Articolo 9 - Vizi delle opere di urbanizzazione

Il collaudo delle opere non solleva il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo anche particolare, dalla responsabilità per il riscontro dei vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli artt. 1667-1669 del c.c.

A tale scopo il COMUNE potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati, da parte del Soggetto Attuatore.

Articolo 10 - Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fissato nei termini dalla presente convenzione, queste non siano state realizzate o completate, il COMUNE inviterà il Soggetto Attuatore o aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare, con semplice raccomandata all'esecuzione dei lavori stessi.

In caso non sia dato inizio a detti lavori entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della raccomandata, il COMUNE potrà provvedere direttamente alla esecuzione delle opere non realizzate, attraverso l'escussione delle somme di cui alla fideiussione presentata per un importo pari al costo delle opere da realizzare, fatto salvo ogni diritto per danni derivanti dall'inadempimento.

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

Articolo 11 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e scomputi

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria 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 dei quali:

- A – Urbanizzazione Primaria

- Volume a destinazione residenziale – mc x €/mc (IF = mc/mq)

- = Euro (.....);

Il Soggetto Attuatore richiede fin d'ora al COMUNE lo scomputo, ex Art. 16 comma 2 del d.p.r. n. 380/2001 e Art. 191 comma 11 della L.R. n. 65/2014, dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le consuete modalità previste dal COMUNE.

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

al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente Art. 6.

Resta espressamente convenuto che laddove il costo definitivamente quantificato, a consuntivo delle opere di urbanizzazione primaria 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.

Articolo 12 – Monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria

In attuazione della Scheda Norma PUC 1.6, le aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggio pubblico), non cedute, possono essere garantite mediante partecipazione ad interventi di analogo contenuto di iniziativa comunale ad un costo definito.

Complessivamente, la quantità non ceduta di superficie per gli standards relativi a verde e parcheggi pubblici è pari a mq. 349,73 circa.

La monetizzazione dei parcheggi pubblici 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.

Per la valutazione della monetizzazione è stato 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.

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

Monetizzazione urbanizzazione primaria (**parcheggi pubblici**)

Valore area a mq €/mq x mq 58,13 = € (.....).

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 “....”.

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.

Per la valutazione della monetizzazione è stato 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.

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

Monetizzazione urbanizzazione primaria (**verde pubblico**)

Valore area a mq €/mq x mq 291,60 = € (.....).

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 "...".

Articolo 13 - Cessione delle aree

Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al COMUNE le aree di cui è proprietario, sulle quali sono state realizzate le urbanizzazioni primarie della presente convenzione.

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

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

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

Articolo 14 - Garanzie prestate

Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni primarie dà atto di aver costituito polizza fideiussoria, del tipo a prima richiesta a favore del COMUNE dell'importo di € (in lettere) corrispondenti al valore delle urbanizzazioni primarie da realizzare, determinato mediante computo metrico estimativo verificato dal competente Ufficio Comunale, aumentato del 50% (cinquanta per cento), rilasciata dalla

Copia certificata conforme all'originale della suddetta polizza, previa sottoscrizione dei comparenti e me notaio come per legge, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera "...".

Qualora l'importo della garanzia in conseguenza di un eventuale aumento dei costi di costruzione risulti non più adeguato, il COMUNE ha diritto ad una integrazione dell'importo nella misura

necessaria a ripristinare l'originaria congruità.

La polizza fideiussoria prestata a garanzia sarà svincolata e restituita al Soggetto Attuatore soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle urbanizzazioni primarie in progetto ed alla seguente cessione gratuita al COMUNE, nei termini fissati con la presente convenzione.

Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra previsto, in caso di parziale esecuzione dei lavori o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del COMUNE, così come stabilito al precedente Art. 12, il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora il COMUNE, alla fine dell'intervento o alla scadenza del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal COMUNE, nei limiti del necessario, la garanzia fideiussoria prestata, salvo la facoltà del COMUNE stesso della rivalsa sul Soggetto Attuatore nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

Articolo 15 - Validità del Progetto unitario convenzionato

L'esecuzione del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO dovrà avvenire entro il termine di dieci anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute. Resta inteso che l'edificazione seguirà i termini indicati nei relativi titoli abilitativi.

Art. 16 – Varianti al Progetto unitario convenzionato

Per l'autorizzazione ad introdurre varianti sostanziali ai progetti delle urbanizzazioni primarie è richiesto lo stesso iter procedurale previsto per il Progetto Esecutivo originario.

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

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

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

Il COMUNE ed il Soggetto Attuatore si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che nel rispetto delle caratteristiche generali del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, 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 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO e il suo disegno ordinatore contenuto nella proposta progettuale.

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

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

Art. 17 - Nuove previsioni urbanistiche

Il Soggetto Attuatore prende atto della facoltà del COMUNE, in caso di totale mancata attuazione del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica dell'area interessata dal progetto medesimo, senza che ciò comporti alcun riconoscimento del proprietario dell'area interessata.

Art. 18 - Cessione a terzi

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

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

Il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare al COMUNE, all'atto di trasferimento, i nominativi degli acquirenti.

Art. 19 – Spese

Tutte le spese del presente atto nonché quelle conseguenti ai patti della presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo anche particolare, ivi comprese quelle tecniche relative alla Progettazione Esecutiva, Direzione dei Lavori, tipi di frazionamento, relazioni e cessione delle aree e simili.

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

Art. 20 – Controversie

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

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

Viene sottoscritto alle ore

Firmato:

per il COMUNE

per il SOGGETTO ATTUATORE