



COMUNE di EMPOLI

Rep. n. _____

Racc. n. _____

**CONVENZIONE PER IL PROGETTO UNITARIO
CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AREA UBICATA NEL
COMUNE DI EMPOLI IN VIA BERNI ANGOLO VIA GUIDO
MONACO, IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL
VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO – P.U.C. n° 6.7.**

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:

1.- **Ing. Alessandro Annunziati**, nato ail
....., domiciliato per la carica in Empoli, Via G. Del
Papa n. 41, presso la Casa Comunale di Empoli, il quale nella sua
qualità di Dirigente del settore Politiche Territoriali del "Comune di
Empoli", giusto Decreto Sindacale di nomina n. 75 del 02.09.2019,
che il comparente dichiara tuttora valido, in quanto non revocato né
modificato, 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; interviene al presente
atto, non in proprio, bensì in nome e per conto e quindi in
rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Empoli,

con sede in Empoli, Via Giuseppe Del Papa n. 41, codice fiscale 01329160483 ;

2.– la **Società EDILFUTURA S.r.l.** con sede in Empoli (FI) –, c.f. e p. iva n. 03016740486, in persona del suo Legale Rappresentante Sig. Soriano Corsoni, nato il, residente in ..., Via, C.F.: CRS SRN 51S01 D895N, a quanto infra autorizzato in forza del vigente testo dello Statuto sociale,

3. -La sig.ra **Reali Alina**, nata a il, residente in ..., Via, C.F.: RLE LNA 31C52 D403X in qualità di comproprietaria;

4.- La sig.ra **Reali Annunziata**, nata ad il, residente in .., Via, C.F.: RLE MNN 42D63 D403I in qualità di comproprietaria;

5. - Il sig. **Reali Bruno**, nata a..... il, residente in, Via, C.F.: RLE BRN 36E29 D403K in qualità di comproprietario;

6. - Il sig. **Reali Carlo**, nato a il, residente in, Via, C.F.: RLE CRL 43L14 D403Q in qualità di comproprietario;
La società EDILFUTURA Srl, i Sig.ri Reali Alina, Reali Annunziata, Reali Bruno, Reali Carlo, nel proseguo della presente Convenzione, saranno indicati sinteticamente con la dizione "SOGGETTO ATTUATORE";

Premesso che

- il Progetto Unitario Convenzionato di cui alla Scheda Norma 6.7 del Comune di Empoli riguarda due particelle di terreno catastalmente identificate al Catasto Terreni, foglio di mappa n°2, particella 1959 di mq 328,00 e particella 86 di mq 2.864,59, per complessivi mq 3.192,59;

- la Società Edilfutura s.r.l. è interamente proprietaria della particella 1959 e proprietaria della quota di 7/36 della particella 86;

- la sig.ra Reali Alina è proprietaria della quota di 4/36 della particella 86;

- la sig.ra Reali Annunziata è proprietaria della quota di 9/36 della particella 86;
- il sig. Reali Bruno è proprietario della quota di 7/36 della particella 86;
- il sig. Reali Carlo è proprietario della quota di 9/36 della particella 86;
- i suddetti convenuti sono quindi proprietari dell'area oggetto della convenzione individuata dalla scheda norma sopra citata;
- il Comune di Empoli è dotato di 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 e di 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;
- con delibera consiliare n. 122 del 25.11.2019 è stata approvata la variante che ha consentito di riattivare alcune previsioni attuative di trasformazione, non convenzionate e per questo decadute alla scadenza dei cinque anni del RU;
- il Regolamento Urbanistico classifica tale area quale Zona Territoriale Omogenea C, da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata, di cui alla Scheda norma n. 6.7 nell'ambito dell' Utoe n. 6 "la città nuova progettata" (di seguito indicato anche con il termine "PUC");
- la Scheda Norma prevede come obbiettivo generale il completamento del tessuto esistente, con incremento delle dotazioni di attrezzature e spazi pubblici e la realizzazione di una area a verde a protezione della viabilità;

- la Società Edilfutura S.r.l. e i sig.ri Reali Alina, Annunziata, Bruno e Carlo, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle Leggi sopra citate ed in particolare della L.R. n° 65 del 2014, hanno presentato, in data 11 maggio 2020, con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero 28193, il Progetto Unitario Convenzionato relativo all'area in oggetto, a firma dell'arch. Leonardo Maestrelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze (FI) con il n° 6190 e a firma dell'arch. Alessio Fontanelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze (FI) con il n°.....;
- il P.U.C. 6.7 del Comune di Empoli in oggetto è costituito da tavole e allegati come di seguito specificato, da considerarsi parte integrante del presente atto:

Tavole:

Visure ed estratto di mappa

1 - Estratti e rilievo fotografico

A - Planimetria e profili dello stato attuale;

B - Planivolumetrico e profili dello stato di progetto;

C - Planimetria e profili dello stato sovrapposto;

E e E2 - Verifiche dei parametri urbanistici;

F - Elaborato grafico per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

H - Sovrapposto di foto aerea e catasto con le aree in cessione;

Altri elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione;
- Relazione tecnica;
- Relazione relativa al controllo del clima acustico;
- Relazione geologico-tecnica;
- Relazione sulla fattibilità idraulica;
- Valutazioni degli effetti ambientali delle trasformazioni;
- Compatibilità elettrodotto
- Autocertificazione di conformità ai requisiti igienico-sanitari;

- Dichiarazione di conformità alle norme per il superamento delle barriere architettoniche;

Pareri:

- Parere ente gestore acque e fognatura;
- Parere ente gestore gas naturale;
- Parere ente gestore energia elettrica;
- Preventivo di spesa del gestore della rete di comunicazione elettronica.

Tavole e relazioni che risultano solo richiamate nel presente atto e non allegate, in quanto parti integranti e sostanziali della deliberazione di Consiglio Comunale n. Del con la quale il P.U.C. è stato approvato (allegata in copia conforme al presente atto, sotto la lett. “...” sotto la lettera “...”)

- il P.U.C 6.7 del Comune di Empoli oggetto della presente Convenzione è stato redatto nel pieno rispetto del vigente Regolamento Urbanistico e delle Leggi vigenti in materia urbanistica.
- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. del, divenuta esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato il PUC sopra citato, nonché il presente schema di convenzione;
- il P.U.C. prevede la realizzazione, a totale cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE, di tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto, che saranno cedute al COMUNE;
- le opere di urbanizzazione da realizzare sono costituite da verde pubblico attrezzato, per una superficie complessivi di mq 2.131,79;
- le opere sono compiutamente descritte negli elaborati grafici corredati da computo metrico estimativo e depositati presso il competente ufficio;
- la Giunta Comunale, con deliberazione di n. 109 del 16 giugno 2021 esecutiva, ha approvato il progetto definitivo di dette opere di

urbanizzazione primaria, allegata in copia conforme al presente atto, sotto la lett. “...”

- dette opere risultano necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e sono previste all'interno della Scheda norma n 6.7.

Tutto ciò premesso, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto della Convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi tra il Comune ed il SOGGETTO ATTUATORE, finalizzati alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato di cui alla Scheda Norma n. 6.7, su area catastalmente identificata al Catasto Terreni del comune di Empoli, foglio di mappa n°2, particella 1959 di mq 328,00 e particella 86 di mq 2.864,59, per complessivi mq 3.192,59.

Art. 2 - Impegni ed Obblighi delle parti

Il SOGGETTO ATTUATORE, come sopra rappresentato, s'impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa, a qualsiasi titolo, a realizzare tutti gli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato e dichiara di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. 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 suo completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte del Comune.

Il Comune di Empoli si impegna a:

a) rilasciare i titoli autorizzatori afferenti agli interventi di cui al PUC entro i termini di legge;

b) 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 di altri enti eventualmente coinvolti.

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna altresì a cedere a titolo gratuito al Comune l'area identificata al catasto Terreni al foglio n. 2 particelle n. 86 (porzione), esterna al comparto, ma con esso confinante.

Il Comune esprime il proprio consenso all'acquisizione al patrimonio comunale di suddetta area, in considerazione del fatto che il Regolamento Urbanistico prevede la destinazione d'uso a verde pubblico di tali aree.

La cessione a titolo gratuito dell'area sopra identificata verrà formalizzata al momento della cessione delle particelle interessate dalle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 3 – Condizioni e modalità attuative

Nell'attuazione del comparto urbanistico, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà rispettare le modalità attuative descritte all'art. 6 della scheda norma "Elementi prescrittivi (invarianti di progetto) e quindi:

- a) Garantire la realizzazione di una area a verde tra il lotto edificabile e il torrente Orme, attrezzata per il gioco ed il tempo libero, con la previsione anche di una viabilità secondaria in terra battuta e ghiaietto di collegamento tra il verde pubblico e l'argine del torrente Orme e priva di manufatti anche provvisori;
- b) Garantire la realizzazione di un passaggio ciclopedonale di 2.5 metri di collegamento con via Berni;
- c) Ferme restando le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 15 delle NTA del RU, per la

destinazione residenziale, garantire almeno un posto auto ogni 50 metri di Sul e comunque un posto auto per ogni unità immobiliare.

La realizzazione del verde pubblico dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni di cui al punto 11 della Scheda Norma "Condizioni alla trasformazione derivanti dalla valutazione ambientale".

Dovranno essere altresì rispettate le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso del suolo, indicate nello stesso punto 11 sopra richiamato.

Gli interventi urbanistico-edilizi dovranno possedere un alto contenuto di eco sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale.

Il Progetto Unitario Convenzionato potrà essere attuato attraverso un unico titolo abilitativo, che comprenderà la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, comprese quelle di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e le opere edificatorie private.

Successivamente alla stipula del presente atto, per l'esecuzione del Progetto Unitario Convenzionato, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà ottenere il titolo abilitativo previsto dalle vigenti norme legislative e regolamentari. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva sottoscrizione della presente convenzione.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione

Il SOGGETTO ATTUATORE, s'impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario Convenzionato, e precisamente mq 2.131,79 di verde pubblico.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì:

-a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto definitivo approvato Giunta Comunale con deliberazione n. 109 del 16 giugno 2021, a scomputo degli oneri di urbanizzazione

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

- ad ultimare detti interventi entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate;

- 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 di cui sopra, 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 rilasciare il legittimo titolo edilizio relativo, dopo la stipula della presente convenzione;

- a individuare le figure professionali necessarie ad effettuare il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, se necessario;

- 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.

Le opere risultano dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 109 del 16 giugno 2021, 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.

Il SOGGETTO ATTUATORE provvederà inoltre a tutto quanto necessario al raccordo agli spazi e servizi pubblici preesistenti secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Ufficio Tecnico comunale – Settore LL.PP. e dai rispettivi ENTI EROGATORI/GESTORI i pubblici servizi, nonché tutto quanto necessario alla regolare esecuzione degli stessi.

L'importo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto definitivo approvato, ammonta ad 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, risultasse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non sarà beneficiario 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 nella disponibilità del SOGGETTO ATTUATORE e, pertanto, non necessitano di procedure di esproprio.

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 dovrà 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 la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la regolare esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere realizzate.

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.

Art. 5 – Allacciamento ai pubblici servizi e Opere di urbanizzazione integrative

Il SOGGETTO ATTUATORE nel provvedere direttamente, a propria cura e spese, ad eseguire tutte le reti di sottoservizi mancanti (elettrica, di telecomunicazione, gas, idrica e quant'altro) dovrà garantire i relativi allacciamenti a servizio degli edifici compresi nel Progetto Unitario Convenzionato, impegnandosi ad eseguire i necessari lavori secondo quanto previsto e prescritto dagli Enti Gestori.

Sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE l'adeguamento e/o l'estensione delle reti dei sottoservizi, oltre ai relativi allacciamenti, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni degli enti gestori.

Ove ulteriori interventi si rendessero necessari, durante il periodo validità della presente Convenzione, saranno comunque a carico il SOGGETTO ATTUATORE o del singolo utilizzatore.

I progetti esecutivi delle urbanizzazioni primarie integrative, relativi all'adeguamento e/o estensione delle reti dei sottoservizi non presenti nell'area oggetto del Progetto Unitario Convenzionato necessari, dovranno essere corredati, ai fini dell'approvazione del Comune, del preventivo parere favorevole e/o disciplinari delle modalità esecutive e dei materiali da porre in opera dei relativi Enti Erogatori/Gestori, richiesto a cura del SOGGETTO ATTUATORE e da allegare all'istanza per l'atto abilitativo relativo.

ART.6 – Permesso di costruire e agibilità dell'edificio

Il Soggetto Attuatore potrà richiedere un unico Permesso di Costruire per la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione, con un livello di progettazione di tipo "esecutivo", conforme al progetto definitivo approvato dall'Amministrazione Comunale, sia per le opere di interesse privato.

Il progetto allegato al Permesso di Costruire dovrà rispettare le previsioni del R.U., in particolare della Scheda Norma PUC 6.7, allegata al R.U.

Gli interventi previsti saranno eseguiti nei termini fissati dal Permesso di Costruire, salvo proroga motivata, nel rispetto della normativa applicabile.

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione sarà determinato in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio ad esso relativo, tenendo di conto dello scomputo dovuto in ragione della realizzazione da parte del SOGGETTO ATTUATORE delle opere di urbanizzazione primaria.

La presentazione dell' agibilità delle opere di interesse privato è subordinata alla certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale dell'avvenuta e completa esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Art. 7 – Varianti in corso d'opera

Le eventuali varianti in corso d'opera, non sostanziali, alle opere di urbanizzazione primaria riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, sono di competenza del Direttore dei Lavori e degli organismi tecnici del Comune. Dette varianti possono essere ordinate direttamente dalla Direzione dei Lavori, concordemente con l'Ufficio Tecnico.

Le varianti in corso d'opera sostanziali alle opere di urbanizzazione primaria, che esulano dalla competenza del Direttore dei Lavori, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione senza bisogno di procedere a formale variante o modifica della presente convenzione.

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà apportare attraverso atto abilitativo, senza necessità di approvazione preventiva di Variante al Progetto Unitario Convenzionato, modifiche di dettaglio al Progetto Unitario Convenzionato, che non alterino l'assetto planivolumetrico complessivo previsto negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione del Progetto Unitario Convenzionato, e che rispettino le prescrizioni, il dimensionamento, la destinazione d'uso e i parametri urbanistico-edilizi della Scheda Norma 6.7 del R.U.

Fermo restando quindi quanto sopra, e le prescrizioni normative incidenti sulla disciplina edilizia, non costituiscono variante al Progetto Unitario Convenzionato:

- la riduzione o l'aumento delle unità immobiliari;
- la riduzione delle superfici edificabili di interesse privato, intendendosi il dimensionamento del progetto allegato il massimo ammissibile, in base alle prescrizioni della Scheda Norma;
- l'aspetto architettonico del manufatto edilizio, fermi restando il dimensionamento, il planivolumetrico, i profili altimetrici e la tipologia edilizia;

- gli aggiustamenti di lieve entità al progetto, che eventualmente risultino necessari in fase di progettazione di dettaglio delle opere di interesse privato, da valutare in sede di titolo abilitativo.

Il Comune ed il SOGGETTO ATTUATORE si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che nel rispetto delle caratteristiche generali del PUC, 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 PUC e il disegno ordinatore della proposta progettuale del medesimo.

In ogni caso ove dette variazioni comportino un aggravio dei tempi di esecuzione, di ciò si terrà conto in sede di proroga dei termini di validità del Progetto Unitario Convenzionato e/o dell'istanza edilizia in corso.

Per quanto non richiamato o previsto valgono le norme generali del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti e disposizioni Comunali, della legislazione regionale e nazionale se ed in quanto applicabili.

Art. 8 – Collaudo e cessione 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 Posizione Organizzativa 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, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, dovrà essere eseguita non prima di nove 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.

Per il collaudo il Comune si avvarrà di personale all'uopo qualificato. Il compito del collaudatore consisterà nell'effettuare verifiche in corso d'opera ed il collaudo tecnico amministrativo finale di tutti i lavori afferenti le opere di urbanizzazione.

Articolo 9 - Manutenzione straordinaria e ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria

Al 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.

Articolo 10 - Vizi delle opere di urbanizzazione

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

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

Articolo 11 - Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione primaria

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprese eventuali proroghe, queste non siano state realizzate o completate, il Comune inviterà il SOGGETTO ATTUATORE o avente 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 – Cessione delle opere di urbanizzazione

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria, descritte nella presente convenzione.

Le opere 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 propria 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 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 responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.

Articolo 13 – Scomputo

Il SOGGETTO ATTUATORE richiede fin d'ora al Comune lo scomputo, ex Art. 16 comma 2 del d.p.r. n. 380/2001 e Art. 191, comma 11 della L.R. n. 65/2014, dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le consuete modalità previste dal Comune, preso atto che, mediante la stipula della presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE, si assume in via diretta l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie.

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare il costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ricavato dal computo metrico estimativo presentato ed approvato dall'Ufficio tecnico e dalla Giunta comunale, dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria relativi alle opere di interesse privato, calcolati in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Resta espressamente convenuto che laddove il costo definitivamente quantificato a consuntivo delle urbanizzazioni primarie, risultasse 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.

Qualora il costo delle opere di urbanizzazione risultasse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non sarà beneficiato di alcun risarcimento.

Articolo 14 - Garanzie prestate.

Il SOGGETTO ATTUATORE, a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle le opere di urbanizzazione primaria, da atto di aver

costituito polizza fideiussoria, del tipo a prima richiesta a favore del Comune dell'importo di € _____, _____ (_____, _____), corrispondenti al valore delle opere di urbanizzazione primaria 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 opere di urbanizzazione primaria 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 o nel 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, il SOGGETTO ATTUATORE autorizza fin d'ora il Comune 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 le opere di urbanizzazione primaria, 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 PUC, idonea Polizza Fideiussoria o Deposito Cautelativo per un importo da calcolarsi sulla base del Piano di Cantierizzazione.

Articolo 15 - Validità della convenzione

Fermo restando che gli interventi dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità stabiliti dal relativo titolo abilitativo(salvo proroghe motivate), la validità della presente convenzione è fissata in 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione.

Saranno tuttavia consentite proroghe motivate, da concordare tra le parti in ragione delle opere da completare, da richiedere al Comune ad opera del SOGGETTO ATTUATORE prima dello scadere dei termini di validità.

Articolo 16 - Vigilanza

In qualsiasi momento il COMUNE ha facoltà di verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Progetto Unitario Convenzionato approvato, a regola d'arte e nel rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri settori competenti, con modalità e tempi da stabilire.

Articolo 17 - Nuove previsioni urbanistiche

Il SOGGETTO ATTUATORE dà atto che è piena facoltà del COMUNE, in caso di mancata attuazione del Progetto Unitario Convenzionato entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica dell'area interessata dal Progetto Unitario

Convenzionato medesimo, senza che ciò comporti alcun riconoscimento del proprietario dell'area interessata.

Articolo 18 - Assunzione e trasferimento degli obblighi

In caso di alienazione, parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal SOGGETTO ATTUATORE con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali, diverse o contrarie, clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento, le eventuali garanzie già prestate dal SOGGETTO ATTUATORE vengono meno e/o estinte e/o volturate e/o ridotte, solo dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato idonea garanzia in sostituzione. In tal caso, il Comune nulla potrà obiettare riguardo il rilascio di eventuale nullaosta.

Articolo 19 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione

Tutte le spese del presente atto - nessuna esclusa – e comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, riguardanti la presente convenzione, quelle afferenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE o dei suoi aventi causa.

Articolo 20 – Rinvio, controversie e sanzioni

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, nonché agli strumenti urbanistici del Comune vigenti alla data di approvazione del PUC Scheda Norma n° 6.7.

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.

Per la violazione e inadempimento degli obblighi convenzionalmente assunti, si applicheranno le sanzioni penali e amministrative previste dalle Leggi vigenti in materia e dai Regolamenti comunali.

Per il SOGGETTO ATTUATORE

Per il COMUNE