

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

**CONVENZIONE PER IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO
RELATIVO ALL'AREA UBICATA NEL COMUNE DI EMPOLI (FI) IN
VIA R. SANZIO, IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL
VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO - P.U.C. 2.3.**

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 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;

- Sig.ra Valentina Cioli nata ad Empoli il 14/02/1972 e residente ad Empoli in Via Bardini n. 46 la quale interviene al presente atto non in proprio ma Nella sua qualità di amministratore Unico della società Duprè Immobiliare s.r.l. con sede in Empoli Via Bardini n. 46 C.F. e p. IVA 05044990488 e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse della società Duprè Immobiliare s.r.l. suddetta, (di seguito, per brevità, SOGGETTO ATTUATORE), autorizzata alla stipula del presente atto.

Premesso che:

- 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° 72 del 4 novembre 2013, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- 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 RU classifica tale area come Zona Territoriale Omogenea C, da attuare mediante PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (nel proseguo PUC), di iniziativa privata di cui alla Scheda Norma 2.3, nell'ambito dell'UTOE n° 2 "La città frangiata";
- il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario del complesso immobiliare, costituito da terreni urbanisticamente individuati dal PUC 2.3, prospiciente Via Raffaello Sanzio, circondato su tre lati da altre proprietà private, avente una Superficie Territoriale risultante da rilievo planimetrico di 2.717,79 mq circa;
- i terreni ricadenti nel comparto urbanistico suddetto, al Catasto Terreni del Comune di Empoli risultano contraddistinti, nel foglio di mappa n. 13, dalle particelle 1273 di mq. 1695, 2832 di mq.515, 2833 di mq. 140 e 3060 di mq. 195 per una superficie catastale complessiva di 2545 mq. Il tutto come risultante dal Fascicolo dei Dati Catastali, contenente l'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data, ed i certificati di visura catastale, che si allegano in un unico inserto ad integrare il presente atto sotto la lettera ".....", firmato

dalle parti e da me Notaio, omessane la lettura, per espressa e concorde volontà dei comparenti;

- il SOGGETTO ATTUATORE dichiara di avere la piena disponibilità dei terreni interessati e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico, l'edificazione nelle aree di che trattasi è subordinata all'approvazione di un PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO in conformità ai disposti di cui alla Scheda Norma 2.3 ed alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione in esso previste;
- la Scheda Norma 2.3 prevede come obiettivo generale l'utilizzo di vuoti urbani per la realizzazione di residenza e l'incremento delle dotazioni di standard pubblici;
- il SOGGETTO ATTUATORE come sopra rappresentato e identificato, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle leggi sopra citate ha presentato in data 05.08.2021, con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero 55161 del 09.08.2021, il PUC relativo all'area in oggetto, a firma del Dott. Pianificatore Territoriale Roberto Fiaschi iscritto al n. 8982 dell'Albo degli Architetti di Firenze SEZ. A SETT. B; ;

- il PUC 2.3 in oggetto è costituito da tavole e allegati come di seguito specificati, da considerarsi parte integrante del presente atto anche se non allegati:
 - Relazione tecnica sull'intervento con pareri Enti e tavola per S.B.A.T.
 - Norme tecniche di attuazione
 - Relazione valutazione effetti ambientali
 - Tav. 1 – Inquadramento area d'intervento
 - Tav. 2 – Stato attuale e rilievo quotato
 - Tav. 3 – Verifiche, progetto urbanistico, sovrapposto area di intervento e catasto
 - Tav. 3.1 – Stato sovrapposto
 - Tav. 4 – Verifica dei parametri urbanistico-edilizi
 - Tav. 5 - Planivolumetrico
 - Tav. 6 – Particolari costruttivi e verifiche della legge 13
 - Relazione geologica
 - Relazione tecnica per la valutazione di clima acustico L.477/95
 - Dichiarazione di conformità alla legge 13/1989
 - Computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria
 - Verifica lettera b art. 6 scheda norma in merito alle essenze arboree
 - Schema di convenzione.

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. "...")

- il PUC 2.3 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 P.U.C. prevede la realizzazione, a totale cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE, di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in progetto, che saranno cedute gratuitamente al COMUNE;
- le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono costituite da verde pubblico attrezzato, per una superficie complessiva di mq 1.650;
- 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. 19 del 9 febbraio 2022, 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 2.3;

- 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;

Tutto quanto premesso e considerato e che costituisce parte integrante, tra le parti si conviene e stipula 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 PUC di cui alla Scheda Norma n. 2.3, su area catastalmente identificata al Catasto Terreni del comune di Empoli, foglio di mappa n° 13, particella 1273 di mq 1.695, 2832 di mq. 515, 2833 di mq. 140 e 3060 di mq. 195.

Articolo 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 PUC 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.

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

- a) ad eseguire a suo totale carico tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel PUC, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica e precisamente a realizzare un verde pubblico attrezzato, per una superficie complessiva di mq 1676,49;
- b) a trasferire gratuitamente al COMUNE, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo Art. 9, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, lungo Via R. Sanzio, il tutto per complessivi 1676,49 mq circa, pienamente soddisfacenti le dotazioni minime richieste nella scheda norma;
- c) ad attuare il PUC nel pieno rispetto della presente convenzione, degli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, secondo il progetto approvato e alle condizioni contenute nel relativo atto abilitativo. 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;
- d) a monetizzare la superficie destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici, prevista dalla scheda norma e pari a complessivi mq 109,47;

- e) a corrispondere al Comune una somma pari al costo di esproprio di un'area destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazioni secondarie nell'UTOE 2, in applicazione al punto 6, lett. c) della scheda Norma, per complessivi mq 177,88, come determinata al successivo art. 15;

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui sopra, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento.

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.

Il COMUNE si impegna:

- a) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui al PUC, entro i termini minimi di legge;
- b) a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, realizzate come da progetto esecutivo;
- c) ad assicurare con tempestività l'adozione di tutti gli atti necessari, utili od anche solo opportuni, al fine di garantire al SOGGETTO ATTUATORE l'esecuzione dei lavori di propria competenza, coordinando a tal fine gli interventi/atti degli altri Enti eventualmente coinvolti.

Articolo 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).

Il PUC sarà attuato attraverso un solo titolo abilitativo, comprensivo della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, comprese quelle di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e delle opere edificatorie private.

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

Articolo 4 – Utilizzazione edilizia dell'area

L'utilizzazione edilizia del comparto potrà avvenire secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto, nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO, nel Regolamento Urbanistico vigente e nel Regolamento Edilizio, a seguito di titolo autorizzativo.

Articolo 5 – Opere di urbanizzazione

Il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna:

- a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto definitivo approvato Giunta Comunale con deliberazione n. 19 del 9 febbraio 2022, 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;
- a monetizzare la superficie destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici, prevista dalla scheda norma e pari a complessivi mq 109,47, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;
- a corrispondere al Comune una somma pari al costo di esproprio di un'area destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazioni secondarie nell'UTOE 2, in applicazione al punto 6, lett. c) della scheda Norma, per complessivi mq 177,88, come determinata al successivo art.15, a

scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;

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. 9 del 9 febbraio 2022, 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 primaria da realizzare, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto definitivo approvato, ammonta ad Euro 65.671,48, (sessantacinquemilaseicentotantuno/48) oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di legge, computato sulla base del prezziario delle opere pubbliche della Regione Toscana dell'anno 2021.

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 dai 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.

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 beneficiato 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. Tutte le opere di urbanizzazione primaria si intendono assentite alle condizioni contenute nelle "norme tecnico costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti privati (All. 1) e capitolato speciale d'appalto – norme tecniche per opere stradali (All. 2)" allegate alla D.C.C. n. 31 del 28 aprile 2015.

Articolo 6 – 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'eventuale adeguamento e/o 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.

Articolo 7 – Permesso a costruire e agibilità dell'edificio

Il Soggetto Attuatore dovrà richiedere un solo permesso di costruire per la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che per la realizzazione del fabbricato.

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere conforme a quanto approvato dalla Giunta Municipale con propria delibera n. 19 del 9 febbraio 2022, ma dovrà corrispondere ad un livello di progettazione esecutiva.

Il progetto relativo all'edificio dovrà rispettare le previsioni del R.U., della Scheda Norma PUC 2.3 allegata al R.U. e del PUC approvato.

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.

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

L'agibilità dell'edificio privato è subordinata alla certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale dell'avvenuta e completa esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e al loro relativo collaudo.

Articolo 8 – 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 2.3 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;
- modifica superficie utile delle singole unità immobiliare fermo restando la superficie utile massima di 821 mq dell'intero edificio prevista dalla Scheda Norma e approvata con il Progetto Unitario Convenzionato;
- la riduzione delle superfici edificabili di interesse privato rispetto agli 821 mq di SUL massima previsti dalla 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.

Articolo 9 – Collaudo e cessione opere di urbanizzazione primaria

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 10 – Manutenzione straordinaria e ordinaria delle opere 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 11 – Vizi delle opere di urbanizzazione primaria

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria 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 12 – 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 13 – Cessione delle opere di urbanizzazione primaria

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 14 – Monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico.

Le aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria relative parcheggio pubblico, pari a complessivi mq 109,47, non cedute, sono monetizzate.

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 109,47 = €
(.....).

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno 2022 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 15 – Opere di urbanizzazione secondaria

In attuazione della Scheda Norma 2.3 la superficie destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria pari a complessivi a mq 177,88, viene garantita mediante corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di un'analogo area destinata a opere di urbanizzazioni secondaria nell'UTOE 2, in applicazione al punto 6, lett. c) della scheda Norma.

Per la valutazione di detto importo 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 di dette aree viene accertato in Euro (.....) che i Soggetti Attuatori corrispondono al Comune quale somma da destinarsi alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria previste dal Regolamento Urbanistico Comunale.

Valore area a mq €/mq x mq 177,88 = €
(.....).

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno 2022.

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 16 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione e scomputo

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 _____

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria 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 _____

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:

1. - 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.

2. – dell'ammontare della monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico di cui all'art. 14. Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare detto importo 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.
3. – dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le consuete modalità previste dal Comune, preso atto che, mediante la stipula della presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE provvede a corrispondere al Comune una somma pari al costo di esproprio di analoga area, come determinata all'art. 15.

Lo scomputo avrà luogo:

- in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria, confrontando l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria con il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ricavabile dal Computo Metrico estimativo approvato, con l'aggiunta dell'importo monetizzato;
- in riferimento agli oneri di urbanizzazione secondaria, confrontando l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria con l'importo corrisposto a titolo di garanzia di cui all'art. 5, lett. d) e all'art. 6, lett. c) della Scheda Norma, determinato dal Comune.

Resta espressamente convenuto che, laddove il costo definitivamente quantificato, a consuntivo delle opere di urbanizzazione primaria, sommato all'importo corrisposto a titolo di monetizzazione, 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.

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

Qualora quanto corrisposto in applicazione della Scheda Norma, a titolo di garanzia della superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (art. 5 lett. d) e art. 6 lett. c) fosse maggiore dell'importo degli oneri di

urbanizzazione secondaria dovuti, non sarà beneficiario di alcun risarcimento. Nell'ipotesi contraria, il Soggetto Attuatore sarà tenuto al versamento della relativa differenza nei modi e con le forme previste dalla vigente disciplina.

Articolo 17 – Garanzie prestate.

Il SOGGETTO ATTUATORE, a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle 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 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 18 – 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 19 – 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 20 – Nuove previsioni urbanistiche

Il SOGGETTO ATTUATORE dà atto che il PUC è fatto salvo solo quando convenzionato ed è piena facoltà del COMUNE, in caso di mancata attuazione del Progetto Unitario Convenzionato entro il termine di validità della convenzione, 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 21 – 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 22 – 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 23 – 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° 2.3.

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