

**N. di Repertorio**

**N. di Raccolta**

**CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI EMPOLI E  
..... PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO  
CONVENZIONATO RELATIVO AI TERRENI POSTI IN EMPOLI, VIA DELLA  
PIOVOLA, COMPRESI IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D – PROGETTO  
UNITARIO CONVENZIONATO N. 14.4**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemiladiciannove, il giorno ..... del mese di ..... (...../...../2019).

Avanti a me Dottor ....., Notaio in ....., iscritto nel Ruolo dei  
Distretti Notarili Riuniti di ....., sono personalmente comparsi:

- per il **Comune di Empoli** (in prosieguo indicato come Comune), con sede in Empoli (FI),  
Via G. del Papa n. 41, Codice Fiscale 01329160483, il sig. ...., nato a ....., il  
....., domiciliato per la carica e le funzioni presso il Palazzo Comunale, il quale  
agisce non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di Dirigente del Settore .....,  
nominato a tale carica con Decreto del Sindaco, e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo  
interesse del Comune, ai sensi dell'art. 107 D.Lgs. n. 267/2000, dell'art. 51, comma 5, dello  
Statuto Comunale, nonché dell'art. 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti;

- da una parte -

- per ..... (in prosieguo indicata come Soggetto Attuatore), con sede legale  
in ....., numero di iscrizione al Registro delle Imprese ....., il  
sig. ...., nato a ....., il ....., residente  
in....., non in proprio ma nell'esclusiva qualità di legale  
rappresentante *pro tempore* e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse della Società;

- per ..... (in prosieguo indicata come Soggetto Attuatore), con sede legale

in....., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di .....  
....., il sig. ...., nato a ....., il .....,  
residente in ....., non in proprio ma nell'esclusiva qualità di legale  
rappresentante *pro tempore* e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse della Società;

- dall'altra parte –

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, in forza  
del presente atto pubblico

**premettono che**

a) le società ..... e ..... (Soggetti Attuatori), hanno la piena  
proprietà dell'area sita in Empoli, adiacente alla Via della Piovola ed al Rio della Piovola,  
compresa nell'U.T.O.E. n. 14, zona territoriale omogenea D, soggetta a Progetto Unitario  
Convenzionato di iniziativa privata di cui alla scheda norma n. 14.4 del vigente Regolamento  
Urbanistico;

b) in particolare, le Società ..... sono proprietarie delle seguenti particelle  
catastali:

Catasto Terreni del Comune di Empoli

- Foglio 26\_ Particelle 391- 393- 394- 395- 396- 455- 534 -5- 411 -103
- Foglio 26\_ Particelle 409- 410- 460- 463- 197- 535- 477
- Foglio 26\_ Particelle 462
- Foglio 26\_ Particelle 469- 451
- Foglio 31\_ Particelle 4- 6

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli

- Foglio 26\_ Particelle 102 sub 518- 102 sub 521- 102 sub 534- 102 sub 535- 155 sub  
503- 427 sub 501- 454
- Foglio 26\_ Particelle 427 sub 500- 102 sub 544- 155 sub 504- 412
- Foglio 26\_ Particelle 102 sub 523- 102 sub 533- 102 sub 551- 155 sub 506- 473 sub 2

c) la proprietà è così suddivisa tra le Società: ....

- d) 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;
- e) con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013, sono stati approvati la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il Secondo Regolamento Urbanistico, divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;
- f) con delibera consiliare n. 24 del 19.03.2018, è stata adottata la Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive;
- g) con successiva delibera consiliare n. 90 del 19.11.2018, pubblicata all'Albo Pretorio fino al 4.01.2019 e sul BURT n. 4 del 23.01.2019, è stata approvata la sopra detta variante;
- h) il vigente Regolamento Urbanistico disciplina l'area in oggetto attraverso la scheda norma n. 14.4, la quale prevede i seguenti *“obiettivi qualitativi generali di progetto”*: *“L'intervento sarà finalizzato alla riorganizzazione dell'esistente consentendo lo sviluppo e l'espansione di attività a basso impatto ambientale che forniscono buoni livelli di occupazione, innovazione tecnologica e l'incremento qualitativo della dotazione di servizi”*;
- i) la superficie territoriale dell'area è di circa mq. 96.400;
- l) la tipologia della *“trasformazione”* è descritta – nella scheda norma n. 14.4 – come *“ristrutturazione urbanistica”*;
- m) con nota prot. n. 19756 del 25 marzo 2019, i Soggetti Attuatori hanno inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato relativo all'area di cui trattasi e lo schema della presente convenzione;
- n) il progetto risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e sovracomunale,

nonché alle altre normative in materia;

o) con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ..., esecutiva, sono stati approvati il Progetto Unitario Convenzionato e lo schema della presente convenzione; tale deliberazione è allegata in copia conforme al presente atto, sotto la lettera "...”;

p) con deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ....., esecutiva, è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, corredato del relativo computo metrico estimativo; tale deliberazione è allegata in copia conforme al presente atto, sotto la lettera "...”;

q) le suddette opere di urbanizzazione primaria risultano necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e sono previste all'interno della scheda norma n. 14.4.

Tutto ciò premesso, tra i componenti

**si conviene e si stipula quanto segue**

**Art. 1. Recepimento delle premesse**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Art. 2. Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi tra il Comune ed i Soggetti Attuatori, finalizzati alla realizzazione degli interventi previsti nel Progetto Unitario Convenzionato di cui alla scheda norma n. 14.4 del vigente Regolamento Urbanistico, nell'area adiacente alla Via della Piovola ed al Rio della Piovola, sugli immobili individuati al catasto terreni ..... ed al catasto fabbricati .....

**Art. 3. Obblighi dei Soggetti Attuatori**

I Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena proprietà degli immobili inseriti nell'area disciplinata dalla scheda norma n. 14.4 del Regolamento Urbanistico ed interessati

dall'intervento di cui al Progetto Unitario Convenzionato; dichiarano, conseguentemente, di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

I Soggetti Attuatori si obbligano, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, a quanto di seguito indicato, con le precisazioni di cui agli articoli seguenti:

a) progettare ed eseguire, a propria totale cura e spese, e sotto la loro piena responsabilità, le opere di urbanizzazione primaria previste dalla scheda norma n. 14.4, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;

b) trasferire gratuitamente al Comune di Empoli le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, nonché le opere medesime, successivamente al collaudo di queste ultime, nei tempi indicati dalla presente convenzione;

c) ottemperare agli ulteriori impegni, vincoli e divieti previsti dalla presente convenzione e dagli elaborati del Progetto Unitario Convenzionato.

Il presente atto è vincolante per i Soggetti Attuatori, fino al completo assolvimento degli obblighi in esso previsti, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte del Comune.

#### **Art. 4. Obblighi del Comune di Empoli**

Il Comune di Empoli si impegna a:

a) rilasciare, entro i termini di legge, i titoli abilitativi di sua competenza, relativi agli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato;

b) assicurare con tempestività l'adozione di tutti gli atti necessari, utili od anche solo opportuni, al fine di consentire ai Soggetti Attuatori l'esecuzione dei lavori di propria competenza, anche coordinando a tal fine gli interventi e gli atti di altri Enti eventualmente coinvolti.

#### **Art. 5. Modalità di attuazione degli interventi**

Le opere previste nel Progetto Unitario Convenzionato dovranno rispettare gli elementi prescrittivi (invarianti di progetto) indicati nella scheda norma n. 14.4.

Tale scheda norma contiene le seguenti prescrizioni: *“In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomica, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:*

*- realizzare l'area a verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzate dalla presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale ed attrezzata per il tempo libero. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;*

*- nella progettazione delle aree a verde, sia privato che pubblico, si dovrà tendere alla realizzazione di un sistema coordinato, che sia in continuità e connessione con l'ambiente agricolo circostante e che tuteli, attraverso la previsione di adeguati varchi, le principali visuali verso le aree agricole circostanti (oss. n. 62);*

*- realizzare le aree destinate a zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalla presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;*

*- dovrà essere effettuato uno studio dell'intero sistema fognario e di raccolta acque, valutando la ricettività della rete esistente e del depuratore di Pagnana, nonché le eventuali soluzioni alternative, in considerazione anche della vicinanza con il campo pozzi di Acque S.p.a. (oss. n. 13).*

*Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:*

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

*Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:*

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

*Nella progettazione degli interventi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e*

*coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:*

*- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;*

*- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.*

*Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità residua non ceduta, di cui al precedente punto 5, capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il Soggetto Attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.*

*La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.*

*È consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7".*

Con riferimento ai lotti n. 2 e 3 (Ambito D6, sottozona funzionale F.4), ai fini del computo delle opere di urbanizzazione primaria, si intende per superficie lorda di pavimento (s.l.p.) la somma delle superfici lorde comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli abitabili o agibili, fuori o dentro terra, degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, compresa la proiezione orizzontale dei muri delle scale fisse e mobili e dei vani ascensori.

#### **Art. 6. Articolazione in lotti urbanistici**

Il Progetto Unitario Convenzionato è articolato in quattro lotti urbanistici, individuati negli

elaborati del Progetto medesimo.

**Il lotto urbanistico n. 1** comprende:

a) le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- viabilità pubblica per circa mq 6080;
- parcheggi pubblici per circa mq 10.669;
- verde pubblico per circa mq 426;

b) le seguenti opere di interesse privato:

- Superficie Utile Lorda massima consentita mq 8.646,98, al netto dell'esistente;
- Superficie Coperta massima consentita mq 7.672,38, al netto dell'esistente.

**Il lotto urbanistico n. 2** comprende:

a) le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- viabilità pubblica per circa mq 303;
- parcheggi pubblici per circa mq 1921;

b) le seguenti opere di interesse privato:

- Superficie Utile Lorda massima consentita mq 1.027,55, al netto dell'esistente;
- Superficie Coperta massima consentita mq 1.525,55 al netto dell'esistente.

**Il lotto urbanistico n. 3** comprende:

a) le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici per circa mq 5012;

b) le seguenti opere di interesse privato:

- Superficie Utile Lorda massima consentita mq 5.034,60, al netto dell'esistente;
- Superficie Coperta massima consentita mq 8.040,60, al netto dell'esistente.

**Il lotto urbanistico n. 4** comprende:

a) le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- verde pubblico per circa mq 9285;

b) le seguenti opere di interesse privato:

- Superficie Utile Lorda massima consentita mq 1.628,05, al netto dell'esistente;

- Superficie Coperta massima consentita mq 1.628,05, al netto dell'esistente.

#### **Art. 7. Attuazione per stralci**

L'attuazione del Progetto Unitario Convenzionato avverrà attraverso tre stralci funzionali.

Lo stralcio funzionale n. 1 comprende il lotto n. 1

Lo stralcio funzionale n. 2 comprende il lotto n. 2

Lo stralcio funzionale n. 3 comprende i lotti n. 3 e n. 4.

L'attuazione degli stralci funzionali n. 2 e n. 3 è subordinata alla avvenuta positiva verifica, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, della realizzazione della seconda fase delle opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio funzionale n. 1.

#### **Art. 8. Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria da eseguire sono descritte nella scheda norma n. 14.4 e nel progetto definitivo approvato con la richiamata deliberazione della Giunta Comunale n. .... del .....

Si tratta, in particolare, di:

- strade pubbliche per circa mq 6080;

- parcheggi pubblici per circa mq 17603;

- verde pubblico per circa mq 9.712.

Relativamente a tali opere, i Soggetti Attuatori si obbligano a:

- predisporre, a propria cura e spese, i progetti esecutivi relativi a ciascuno stralcio funzionale, da sottoporre dall'Amministrazione Comunale;

- realizzarle a propria cura e spese.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà rispettare le eventuali prescrizioni impartite dalla AUSL, dal Genio Civile, da tutti gli Enti preposti ai pubblici servizi e dagli Enti preposti al controllo della sicurezza dei cantieri, le norme tecniche in materia di sicurezza delle costruzioni e quelle igienico-sanitarie, nonché le “*Norme tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti privati*” approvate con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28 aprile 2015.

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

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, autonomo per ciascuno stralcio funzionale, dovrà essere presentato anteriormente alla richiesta di permesso di costruire per gli interventi di interesse privato dello stralcio medesimo.

L’impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere in possesso dell’attestazione di qualificazione SOA, adeguata per categoria e classifica ai lavori da realizzare. L’impresa esecutrice dovrà, in ogni caso, garantire il rispetto delle norme di sicurezza dei cantieri, di tutela, protezione, assistenza ed assicurazione dei lavoratori; nonché dei contratti collettivi di lavoro.

I Soggetti Attuatori dovranno comunicare, per iscritto, all’Ufficio Tecnico comunale la data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, nonché gli estremi dell’impresa esecutrice.

L’importo delle opere di urbanizzazione primaria, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto definitivo approvato, ammonta ad euro 3.298.431,94 (Tremilioniduecentonovantottomilaquattrocentotrentuno/94), oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di legge, computato sulla base dell’ultimo prezziario delle opere pubbliche della Regione Toscana.

L'importo complessivo di cui al comma precedente è così ripartito tra i vari stralci funzionali:

- stralcio funzionale n. 1: euro 2.182.688,15  
(Duemilionicentottantaduemilaseicentottantotto/15);

- stralcio funzionale n. 2: euro 311.812,59 (Trecentoundicimilaottocentododici/59);

- stralcio funzionale n. 3: euro 803.931,20 (Ottocentotremilanovecentotrentuno/20).

La quantificazione definitiva del costo delle opere di urbanizzazione primaria verrà effettuata mediante il collaudo.

La Direzione dei Lavori sarà affidata dai Soggetti Attuatori ad un professionista abilitato, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori, unitamente al nominativo del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione. I relativi oneri sono a carico dei Soggetti Attuatori.

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

Il Comune, anche in corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, potrà richiedere modifiche, correzioni ed integrazioni del progetto, che risultino necessarie per dare esecuzione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione, o alla volontà concordata tra le parti. Per tali modifiche, i Soggetti Attuatori non avranno diritto ad alcuna indennità o compenso.

Sono a carico dei Soggetti Attuatori 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 Progetto Unitario Convenzionato.

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'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà sotto 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 consentito formulare richieste di informazioni.

I lavori dovranno essere segnalati e protetti a tutela della pubblica incolumità (anche mediante recinzione di cantiere), secondo le norme del Codice della Strada, della prevenzione infortuni per i cantieri edili e le prescrizioni particolari che potranno essere impartite dalla Polizia Municipale.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà – autonomamente per ciascuno dei tre stralci funzionali previsti all'art. 7 – in tre fasi consecutive, senza soluzione di continuità.

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

- rete di fognatura principale e fognatura di collegamento;
- opere stradali e parcheggi pubblici con la sola esclusione dei conglomerati bituminosi, delle zanelle in porfido, dei cordonati e dei marciapiedi;
- palificazione impianto di pubblica illuminazione;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e della telefonia;
- movimenti terra e piantumazione delle essenze di alto fusto previste nelle aree a verde pubblico.

La regolare esecuzione delle reti deve essere certificata dall'Ente erogatore e deve essere

realizzato tutto quanto risulti necessario al regolare sgrondo delle acque meteoriche, al fine di evitarne il ristagno.

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

Alla richiesta deve essere allegato il certificato di collaudo delle eventuali opere in cemento armato realizzate, redatto da tecnico laureato, incaricato dai Soggetti Attuatori.

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

- completamento delle opere stradali e di parcheggio con la sola esclusione dei manti di usura in conglomerato bituminoso, salvo quanto eventualmente necessario alla sicurezza del transito;
- completamento dell'impianto di pubblica illuminazione, compreso il quadro di comando e gli allacciamenti necessari a renderlo funzionante. L'esecuzione dell'impianto nel pieno rispetto delle normative vigenti deve essere certificata a cura dei Soggetti Attuatori tramite verbale di collaudo redatto da tecnico abilitato;
- sistemazione completa degli spazi a verde pubblico;
- ogni altra opera o finitura necessaria a garantire l'uso pubblico delle opere realizzate in condizioni di totale sicurezza.

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

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella seconda fase potrà avvenire contestualmente alla costruzione dei singoli fabbricati e, comunque, entro tre anni

dalla data di ultimazione della prima fase.

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

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

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

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

- restauro e/o riparazione di eventuali danni arrecati alle opere già realizzate;
- opere di allacciamento dei singoli lotti e di quant'altro, in genere, possa determinare la manomissione delle sedi stradali;
- manti di usura in conglomerato bituminoso;
- segnaletica stradale definitiva;
- tutto quanto necessario al completamento a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria previste.

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

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

### **Art. 9. Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione**

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione primaria riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e modifiche non sostanziali, 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, previa approvazione dell'Ufficio Tecnico. Le varianti sostanziali, che esulano dalla competenza del Direttore dei Lavori, dovranno essere preventivamente autorizzate con provvedimento deliberativo del competente organo comunale.

Il Comune ed i Soggetti Attuatori 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 delle opere di urbanizzazione primaria con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico, che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione in materia e, comunque, fermi restando i contenuti prescrittivi del Progetto Unitario Convenzionato e il disegno ordinatore della proposta progettuale del medesimo.

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

### **Art. 10. Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

I Soggetti Attuatori, a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria, danno atto di aver costituito, in riferimento a ciascuno dei tre stralci funzionali, altrettante polizze fideiussorie, del tipo a prima richiesta, a favore del Comune, rilasciate da ..... . Ognuna delle seguenti polizze corrisponde al valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel relativo stralcio funzionale, determinato mediante computo metrico estimativo verificato dal competente Ufficio Comunale, aumentato del 50%

(cinquanta per cento):

- polizza n. ...., dell'importo di € .....,  
(.....), per lo stralcio funzionale n. 1;
- polizza n. ...., dell'importo di € .....,  
(.....), per lo stralcio funzionale n. 2;
- polizza n. ...., dell'importo di € .....,  
(.....), per lo stralcio funzionale n. 3.

Copia della suddette polizze, previa sottoscrizione dei componenti e da me Notaio come per legge, si allega ad integrare il presente atto sotto le lettere ".....", "....." e ".....".

Qualora l'importo delle garanzie, in conseguenza di un eventuale aumento dei costi di costruzione, risulti non più adeguato, il Comune ha diritto ad una integrazione dell'importo medesimo, nella misura necessaria a ripristinare l'originaria congruità.

Le polizze fideiussorie prestate a garanzia saranno svincolate e restituite ai Soggetti Attuatori, in riferimento a ciascuno stralcio funzionale, soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle relative opere di urbanizzazione primaria e ad avvenuta cessione gratuita al Comune, nei termini fissati con la presente convenzione.

Nel caso di inottemperanza all'obbligo di eseguire e completare le opere di urbanizzazione primaria, e comunque nel caso di inottemperanza agli impegni assunti o di mancato rispetto delle prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico, il Comune inviterà i Soggetti Attuatori, a mezzo raccomandata a/r o PEC, ad adempiere ai loro obblighi. Ove l'inadempimento perduri nei successivi 60 giorni dalla data di ricevimento della raccomandata a/r o della PEC, il Comune potrà sostituirsi ai Soggetti Attuatori, provvedendo direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o non eseguite correttamente; essendo fin d'ora autorizzato dai Soggetti Attuatori ad accedere, direttamente o attraverso le imprese incaricate,

alle aree nelle quali si deve intervenire. A tal fine, il Comune potrà incamerare le somme di cui alle fideiussioni presentate, per un importo pari al costo delle opere da realizzare, fatto salvo ogni diritto per danni derivanti dall'inadempimento e salva restando la facoltà del Comune stesso della rivalsa sui Soggetti Attuatori, nel caso in cui le somme prestate a garanzia non risultassero sufficienti 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 della riparazione di eventuali danni causati alla viabilità utilizzata per l'allontanamento dei materiali provenienti da demolizioni e scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi, idonee polizze fideiussorie per un importo da calcolarsi sulla base del piano di cantierizzazione.

#### **Art. 11. Collaudo delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria saranno sottoposte a collaudo da parte di uno o più collaudatori incaricati dal Comune. I relativi oneri saranno a carico dei Soggetti Attuatori.

Il collaudo si svolgerà, autonomamente, in riferimento a ciascuno stralcio funzionale, a completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio medesimo, espletate tutte e tre le fasi di esecuzione.

Per ogni stralcio funzionale, la visita di collaudo, a seguito di specifica richiesta da parte dei Soggetti Attuatori, è eseguita non prima di nove mesi e non oltre dieci mesi dalla data di ultimazione di tutte le opere previste.

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

Il collaudo non solleva i Soggetti Attuatori ed i loro aventi causa dalla responsabilità per i vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo medesimo, ai sensi

degli artt. 1667 e 1669 del Codice Civile.

### **Art. 12. Cessione delle opere di urbanizzazione primaria**

I Soggetti Attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune la proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree su cui esse sono state realizzate.

Tali aree devono essere trasferite nelle loro consistenze catastali, secondo i tipi di frazionamento, approvati dall'Ufficio del Territorio di Firenze. I Soggetti Attuatori, a propria cura e spese, provvedono alla predisposizione degli atti necessari per la presentazione della richiesta all'Ufficio del Territorio di Firenze.

In riferimento a ciascuno stralcio funzionale, entro 30 giorni dal certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative allo stralcio medesimo, sarà stipulato il contratto relativo alla cessione della proprietà delle aree e delle opere; previa presentazione, da parte dei Soggetti Attuatori, della necessaria documentazione tecnica.

Decorso il suddetto termine di 30 giorni, ove la stipula del contratto di cessione non sia avvenuta per causa imputabile al Comune, si produrranno gli effetti di cui ai due comma successivi.

Con la cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree, e con la contestuale presa in consegna da parte del Comune, viene trasferito a carico del Comune medesimo l'onere di manutenzione straordinaria delle stesse, nonché la responsabilità per l'utilizzazione delle opere.

La manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria rimarrà a carico dei Soggetti Attuatori per il periodo di dieci anni dalla stipula del contratto di cessione; decorso tale termine, anche la manutenzione ordinaria sarà effettuata a cure e spese del Comune.

Tutte le spese relative al trasferimento di proprietà, comprese quelle notarili, fiscali e tecniche, sono a carico dei Soggetti Attuatori.

### **Art. 13. Monetizzazione**

La scheda norma relativa al Progetto Unitario Convenzionato n. 14.4 dà atto che *“nell’UTOE non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l’acquisizione dell’intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. n. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l’Amministrazione Comunale; con la conseguenza che “la quantità residua non ceduta di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. I Soggetti Attuatori provvederanno al pagamento di una somma di denaro rapportata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti quanto a estensione e comparabili quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute”*.

Pertanto, le parti danno atto che la superficie di verde pubblico da realizzare, indicata nella scheda norma n. 14.4, pari a mq 9.700, è superiore alla complessiva dotazione di verde pubblico, richiesta dal PUC, pari a mq 6.912,20, applicando i parametri urbanistici indicati dalla medesima scheda in riferimento alle funzioni insediabili in ciascun lotto urbanistico.

Di conseguenza, non vi sono i presupposti per fare luogo alla monetizzazione.

### **Art. 14. Permessi di costruire e agibilità degli edifici**

I Soggetti Attuatori si obbligano ad attuare il Progetto Unitario Convenzionato nel rispetto delle modalità disciplinate dalla scheda norma n. 14.4 e dalla presente convenzione, oltre che delle prescrizioni che verranno eventualmente indicate nei relativi titoli abilitativi.

In riferimento a ciascuno stralcio funzionale, il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di interesse privato potrà essere rilasciato ad avvenuta positiva verifica, da parte dell’Ufficio Tecnico comunale, della realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione primaria.

Le attestazioni di agibilità relative alle opere di interesse privato potranno essere presentate ad avvenuta positiva verifica, da parte dell’Ufficio Tecnico comunale, della realizzazione della

seconda fase delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi sarà determinato in applicazione della normativa vigente al momento del rilascio medesimo.

#### **Art. 15. Scomputi e contributo straordinario**

I Soggetti Attuatori richiedono al Comune – ai sensi dell’art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e dell’art. 191, comma 11, della L.R. n. 65/2014 – lo scomputo, dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per gli interventi di interesse privato, del valore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate in conformità alla presente convenzione.

Ove la spesa che i Soggetti Attuatori sosterranno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risulti inferiore rispetto all’ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, i medesimi Soggetti Attuatori dovranno versare al Comune l’importo pari alla differenza. Qualora, invece, l’esecuzione delle dette opere comporti una spesa superiore rispetto all’importo degli oneri di urbanizzazione primaria, i Soggetti Attuatori dovranno sostenere per intero tale spesa rinunciando ad ogni pretesa nei confronti del Comune.

In base al calcolo effettuato con le modalità di cui agli allegati A e B della deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 9 marzo 2018, i Soggetti Attuatori non sono tenuti alla corresponsione al Comune di Empoli del Contributo straordinario di cui all’art. 16, comma 4, lettera d ter), del DPR 380/01.

#### **Art. 16. Validità del Progetto Unitario Convenzionato**

Il termine di validità del Progetto Unitario Convenzionato è fissato in 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

#### **Art. 17. Assunzione e trasferimento degli obblighi**

In caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili che formano oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con il presente atto si trasferiscono

agli aventi causa; e ciò indipendentemente da eventuali, diverse, o contrarie pattuizioni tra le parti, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In ogni caso, i Soggetti Attuatori si obbligano ad inserire nei contratti con cui si disponga l'alienazione una clausola che preveda espressamente l'assunzione degli obblighi, impegni, vincoli e divieti previsti dalla presente convenzione, da parte degli aventi causa.

In caso di trasferimento di proprietà, restano valide ed efficaci le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori, salvo che gli aventi causa presentino analoghe, idonee, garanzie in sostituzione. A seguito di tale sostituzione, il Comune svincolerà le garanzie precedentemente presentate dai Soggetti Attuatori.

#### **Art. 18. Spese**

Tutte le spese relative al presente atto, nessuna esclusa (comprese le imposte e tasse principali ed accessorie, gli oneri afferenti al rogito notarile, alla registrazione e trascrizione, nonché ogni altro onere annesso e connesso), sono a carico dei Soggetti Attuatori.

#### **Art. 19. Registrazione e trascrizione**

La presente convenzione verrà registrata e trascritta a cura dei Soggetti Attuatori.

#### **Art. 20. Richiamo alle norme vigenti**

Per quanto non stabilito dal presente atto, si applicano le disposizioni legislative e regolamentari vigenti e le previsioni degli strumenti urbanistici del Comune di Empoli; nonché il "*Regolamento Comunale di disciplina dei contributi commisurati alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, in materia di scomputi e di vigilanza e sanzioni dell'attività edilizia*", le "*Norme Tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti privati*" ed il "*Capitolato Speciale di Appalto – norme tecniche per opere stradali*", approvati con la delibera del Consiglio

Comunale n. 31 del 28 aprile 2015 e modificati con la delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 18 luglio 2016.

**Art. 21. Allegati**

Si allegano al presente atto, oltre ai documenti già richiamati:

.....

.....

.....

\* \* \*

Come richiesto, io Notaio ... ho ricevuto questo atto ed ho dello stesso dato lettura alle Parti, le quali lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore ...

Questo atto, dattiloscritto ai sensi di legge, da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione occupa ..... facciate intere e la ..... sin qui.

Per il Comune di Empoli

Per .....

Per .....