

N. di Repertorio

N. di Raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LAPI GELATINE SPA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO AI TERRENI POSTI IN EMPOLI, ALLA VIA LUCCHESE - COMPRESI IN ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D – SOTTOZONA D1/S

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 Comune), con sede 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, co. 5 dello Statuto Comunale, nonché dell'art. 45 del Regolamento per per la disciplina dei contratti,

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

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

PREMESSO CHE

- Le società LAPI SERVICE spa e LAPI GROUP spa (Soggetti Attuatori), nella persona del loro legale rappresentate Roberto Lapi, hanno la piena disponibilità dell'area sita in Empoli, località Terrafino, compresa nell'UTOE 12 "La piana industriale", Zona territoriale omogenea D, individuata al Catasto Terreni del Comune di Empoli, al Foglio n. 11, part.lle 17, 286, 2360, 2363, 147, 48, 92, 2364, nonché dei fabbricati, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al Foglio 11, part.lle 286 - sub. 501, 2363 - subb.ni 500, 501, 502, 504, 505, 507;

- 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. 24 del 19.03.2018 è stata adottata Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive;
- con successiva delibera consiliare n. 90 del 19.11.2018, pubblicata in Albo Pretorio fino al 4.01.2019 e sul BURT n. 4 del 23.01.2019 è stata approvata la sopra detta variante;
- il Regolamento Urbanistico classifica tale area quale D, sottozona D1/S – “Zona di completamento per insediamenti produttivi singoli”, da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n.12.10 - l’Utoe n. 12 “*La piana industriale*” (di seguito indicato con il termine “PUC”);
- la Scheda Norma prevede come obiettivo generale il mantenimento dell’attività esistente, unito alla riqualificazione della area, al fine di migliorarne la qualità e la funzionalità, mediante la realizzazione di opere pubbliche necessarie e funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio;
- queste opere, per loro natura e consistenza, sono strettamente correlate al complesso edilizio da realizzare, e comunque tutte da cedere gratuitamente al Comune;
- la superficie territoriale l’area è di circa mq. 48.103;
- il compendio industriale, nella sua attuale conformazione, è esistente da lungo tempo, e tutti i fabbricati e manufatti ivi esistenti sono stati assentiti e realizzati in ossequio ai titoli edificatori di volta in volta rilasciati;
- con nota prot. n. ____ del ____ i Soggetti Attuatori hanno inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato relativo all’area industriale di cui trattasi e lo schema della presente convenzione;
- il progetto risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e sovracomunale, nonché alle altre normative in materia edilizia;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ..., esecutiva, è stato approvato il Progetto Unitario e lo schema della presente convenzione, allegata in copia conforme al presente atto, sotto la lett. “...”;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ... esecutiva, è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, corredato del relativo computo metrico, 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. 12.10;

Tutto ciò premesso, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1. OBBLIGHI GENERALI

I Soggetti Attuatori dichiarano la piena disponibilità degli immobili inseriti nella scheda norma 12.10 ed interessati dall'intervento e conseguentemente di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

I Soggetti Attuatori si impegnano 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;

ART. 2. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi tra il Comune e i Soggetti Attuatori, finalizzati alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario di cui alla Scheda Norma 12.10 in località "Lucchese Ovest" alla via Lucchese n. 164, su area distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 11, part.lle 17, 286, 2360, 2363, 147, 48, 92 e 2364, e sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 11, part.lle 286 - sub. 501, 2363 - subb.ni 500, 501, 502, 504, 505, 507.

ART. 3. ARTICOLAZIONE DEI LOTTI URBANISTICI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le opere di interesse privato, previste nel Progetto Unitario Convenzionato a completamento del compendio industriale già esistente, dovranno garantire quanto prescritto dalla scheda norma 12.10.

Nello specifico dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi in edificati;
- 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;
- 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 edilizi 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.

Il progetto unitario si inserisce in aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria. Risulta, tuttavia, necessario un adeguato raccordo delle opere di urbanizzazione esistenti con quelle funzionali al comparto.

La scheda Norma prescrive inoltre:

- il mantenimento della continuità idraulica del fosso esistente al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica, mediante la realizzazione di una fascia di salvaguardia inedificabile della profondità minima di ml.10,00 su entrambi gli argini del fosso. Tale area avrà la destinazione di "Area a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua. In nessun caso si potrà prevedere il tombamento del fosso;
- la realizzazione di "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma;
- la sistemazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, in fregio a Via Lucchese come localizzate dalle Scheda norma, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale.

Nell'Utoe 12 non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a parcheggi con la conseguenza che l'intera dotazione minima di legge, ai sensi del D.M. n. 1444/1968 viene monetizzata.

Il progetto unitario è modulato in lotti urbanistici:

Lotto urbanistico n. 1:

Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

- La dotazione di standard a parcheggio pubblico, calcolato con riferimento al lotto urbanistico n. 1 e alla superficie fondiaria del medesimo (mq 3.153,37) viene soddisfatta mediante monetizzazione.
- La dotazione a verde pubblico relativa al lotto n. 1 viene soddisfatta mediante realizzazione diretta delle aree a verde Pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, in fregio a Via Lucchese come localizzate dalle Scheda norma, arborate in senso ornamentale, nella misura massima di 362 mq e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale.

Con la realizzazione di detto verde pubblico, i Soggetti Attuatori vengono a soddisfare la quantità di standard prevista per i lotti 1, 2 e 3.

Opere di interesse privato:

- Ampliamento dello stabilimento principale e Sostituzione edilizia con diverso sedime all'interno del lotto di pertinenza di un volume esistente, articolato su mq. 3.153,37 di superficie fondiaria (Sf);
- Completamento del parcheggio privato in fregio a via Lucchese.

Lotto urbanistico n. 2:

Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

- La dotazione di standard a parcheggio pubblico, calcolato con riferimento al lotto urbanistico n. 2 e alla superficie fondiaria del medesimo (mq 501,80) viene soddisfatta mediante monetizzazione;
- La dotazione a verde pubblico relativa al lotto n. 2 viene soddisfatta mediante realizzazione diretta delle aree a verde Pubblico, citata nel lotto 1.

Opere di interesse privato:

- Ampliamento del comparto di refrigerazione mediante realizzazione di un nuovo fabbricato in aderenza a quello esistente, articolato su mq. 501,80 di superficie fondiaria (Sf);

Lotto urbanistico n. 3:

Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

- La dotazione di standard a parcheggio pubblico, calcolati con riferimento al lotto urbanistico n. 3 e alla superficie fondiaria del medesimo (mq 839,00) viene soddisfatta mediante monetizzazione;
- La dotazione a verde pubblico relativa al lotto n. 3 viene soddisfatta mediante realizzazione diretta delle aree a verde Pubblico, citata nel lotto 1.

Opere di interesse privato:

- Realizzazione di una nuova tettoia a copertura dei volumi tecnici di nuova realizzazione, articolato su mq. 839,00 di superficie fondiaria (Sf).

Nella vigenza del presente Puc il Soggetto Attuatore procederà anche ad una nuova configurazione dell'impianto di depurazione delle acque reflue mediante costruzione di vasche per sedimentazione e, appunto, per depurazione nell'area già adesso occupata dall'esistente impianto di depurazione.

I Soggetti Attuatori si obbligano ad attuare il Progetto Unitario nel rispetto delle modalità disciplinate dalla scheda norma 12.10 e dalla presente convenzione, oltre che delle prescrizioni che verranno eventualmente indicate nei relativi titoli edilizi.

L'attuazione del PUC avverrà per stralci funzionali e precisamente:

I° Stralcio funzionale, afferente al Lotto urbanistico n. 1:

I.a – Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):

- Sistemazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, in fregio a Via Lucchese come localizzate dalle Scheda norma, arborate in senso ornamentale, nella misura massima di 362 mq e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale.

I.b - Opere di interesse privato:

- Ampliamento dello stabilimento principale e Sostituzione edilizia con diverso sedime all'interno del lotto di pertinenza di un volume esistente, articolato su mq. 3.153,37 di superficie fondiaria (Sf);
- Completamento del parcheggio privato in fregio a via Lucchese.

II° Stralcio funzionale, afferente al Lotto urbanistico n. 2:

Opere di interesse privato:

- Ampliamento del comparto di refrigerazione mediante realizzazione di un nuovo fabbricato in aderenza a quello esistente, articolato su mq. 501,80 di superficie fondiaria (Sf);

III° Stralcio funzionale, afferente al Lotto urbanistico n. 3:

Opere di interesse privato:

- Realizzazione di una nuova tettoia a copertura dei volumi tecnici di nuova realizzazione, articolato su mq. 839,00 di superficie fondiaria (Sf).

ART. 4 – OBBLIGHI RECIPROCI

I Soggetti Attuatori si obbligano a realizzare a cedere al Comune le Opere di interesse pubblico di cui al punto I.a al completamento del I° Stralcio funzionale.

L'agilità delle opere di interesse privato di cui al I° Stralcio funzionale (punto I.b) potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate, collaudate e cedute le opere di urbanizzazione di interesse pubblico di cui al punto I.a.

I soggetti Attuatori si impegnano a realizzare ed ultimare gli interventi previsti in ciascun stralcio funzionale entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate.

Il Comune si impegna a rilasciare il titolo edilizio relativo al I° stralcio funzionale dopo la stipula della presente convenzione.

I Soggetti Attuatori si impegnano altresì:

- a realizzare le opere di urbanizzazioni primaria in conformità al progetto approvato Giunta Comunale con deliberazione n. ... del ..., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;
- a sostenere integralmente gli oneri relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, compresi quelli relativi ad incarichi professionali dei tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale se dovuti;
- a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria realizzate, successivamente all'avvenuto collaudo delle medesime ed entro la tempistica indicata nella presente convenzione;
- ad effettuare a propria cura e spese tutti i frazionamenti catastali necessari.

Il Comune si impegna:

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

I Soggetti Attuatori, preso atto del Regolamento Urbanistico, della Scheda Norma 12.10 dichiarano di essere consapevoli che i propri diritti edificatori, nel termine di validità della presente Convenzione, corrispondono agli interventi descritti all'art. 3 che precede, e agli elaborati cartografici allegati al presente Schema di Convenzione. Resta fermo che ogni ulteriore sfruttamento degli indici edificatori ancora a disposizione dei Soggetti Attuatori, nel termine di validità della presente convenzione, necessiterà di una modifica della stessa, dell'acquisizione dei relativi titoli autorizzatori, oltre che dell'integrazione delle dotazioni a standard, nonché della corresponsione di tutti gli oneri correlati all'ulteriore intervento, secondo le modalità e tempistiche previste dalla legge.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria che i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare consistono in aree a Verde pubblico, ubicate in fregio alla Via Lucchese, nella misura massima di 362 mq, arborate in senso ornamentale.

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

Le stesse opere saranno conseguentemente realizzate in conformità al progetto esecutivo che sarà redatto a cura dei Soggetti Attuatori, sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal citato progetto definitivo e nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche.

L'importo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto definitivo approvato, ammonta Euro, oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di

legge, computato sulla base dell'ultimo prezziario delle opere pubbliche della Regione Toscana.

La quantificazione definitiva del costo sarà effettuata in relazione alle quantità che saranno verificate in sede di collaudo, secondo la normativa e la prassi comunale. Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo, saranno rilevanti ai soli fini della quantificazione della spesa sostenuta dai Soggetti Attuatori ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del contributo concessorio e dello svincolo delle garanzie prestate.

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, stimati complessivamente in Euro (.....).

I Soggetti Attuatori sono consapevoli che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non saranno beneficiati di alcun risarcimento.

Qualora invece si verificasse il caso contrario, i Soggetti Attuatori dovranno provvedere ad un conguaglio monetario.

Le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate su aree dei Soggetti Attuatori e, pertanto, non necessitano di procedure di esproprio.

La realizzazione di dette aree avviene nel I° stralcio funzionale (punto I.a - Opere di interesse pubblico), unitamente alle opere di interesse privato (punto I.b) previste nel medesimo stralcio e afferenti al lotto urbanistico n. 1.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria sarà presentato al Comune unitamente a quello delle opere di interesse privato di cui al I° Stralcio funzionale.

Gli interventi previsti nel I° stralcio funzionale saranno eseguiti nei termini fissati nel permesso di costruire, salvo proroga motivata.

La mancata cessione delle aree a verde pubblico è causa ostativa dell'attestazione dell'agibilità delle opere di interesse privato di cui al punto I.b previste nel primo stralcio funzionale e afferenti al lotto urbanistico n. 1.

I Soggetti Attuatori dovranno 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 dei Soggetti Attuatori 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 interesse pubblico di cui al I° Stralcio funzionale, i Soggetti Attuatori devono inoltrare apposita istanza al Comune, 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, fino al loro positivo collaudo e presa in carico da parte del Comune.

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

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, che i Soggetti Attuatori si sono impegnati 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-sanitarie.

Restano 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 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. 6 – MONETIZZAZIONE

Preso atto che non sussistono nell'Utoe 12 carenze relative alle dotazioni di standard a parcheggio e che la scheda norma non indica attualmente spazi in cui realizzare prioritariamente dotazioni di standard destinate a parcheggi pubblici, i Soggetti Attuatori provvedono alla monetizzazione di tali dotazioni, per ciascun lotto urbanistico individuato (lotto n. 1,2 e 3) ed in relazione alla superficie fondiaria dei medesimi ($\text{mq } 3.153,37 + \text{mq } 501,80 + \text{mq } 839 = \text{mq } 4.495$).

Complessivamente, la quantità non ceduta di superficie per gli standards relativi a parcheggi pubblici è pari a $\text{mq. } 224,75$ ($\text{mq } 4.495 \text{ mq} \times 0,05 \text{ Sf}$).

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 previste dal Regolamento Urbanistico Comunale.

Monetizzazione urbanizzazione primaria

Valore area a mq €/mq x mq 224,75 = € (.....).

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno 2019 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 “....”.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE INTEGRATIVE - ALLACCIAMENTO

Le parti concordano che, alla luce del livello di urbanizzazione dell'area, allo stato non sono previste, né prevedibili opere di urbanizzazione integrative e/o di potenziamento correlate all'intervento.

Ove quest'ultime si rendessero necessarie, durante il periodo validità della presente Convenzione, saranno comunque a carico i Soggetti Attuatori o del singolo utilizzatore.

ART. 8 - REGOLARIZZAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE PREGRESSI

In virtù della variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive, approvata con delibera consiliare n. 90 del 19.11.2018, l'area originariamente destinata a parcheggio pubblico, di cui alla concessione n. 111/2002, poi variata con il Permesso di Costruire n. 26/2005, ha perso detta destinazione. I relativi titoli autorizzatori sono ormai decaduti.

Ciò posto, il Comune di Empoli dà atto che:

- l'opera pubblica, da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria per gli interventi sul sito industriale, non può considerarsi realizzata;
- relativamente agli interventi di cui alla s.c.i.a. n. 844/2015 dell'1.04.2015 avente ad oggetto ampliamento officina, e di cui alla s.c.i.a. n. 1328 del 18.07.2017 avente ad oggetto ampliamento e modifiche interne allo stabilimento industriale, alcun onere di urbanizzazione primaria è stato corrisposto.

Il Soggetto Attuatore a tale titolo (vale a dire oneri di urbanizzazione primaria) versa, rispettivamente € 296,83 e € 970,31, a saldo degli oneri dovuti e non versati in quanto scomputati con la realizzazione del parcheggio pubblico non ceduto.

Dette somme sono pagate secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione Comunale, in un'unica soluzione e a saldo di quanto originariamente dovuto.

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

Il Comune di Empoli rilascia nullaosta rispetto allo svincolo della garanzia fidejussoria attivata da Figli di Guido Lapi spa e poi volturata a Lapi Gelatine spa per la realizzazione di un parcheggio pubblico (assentito con concessione n. 111/2002 e poi con Permesso di Costruire n. 26/2005), sui terreni contraddistinti al NCT al Fig. 11, part.lle 48 e 147, da cedere all'Amministrazione, considerato la decadenza dei titoli e la sopravvenienza della nuova disciplina urbanistica - introdotta con la Variante al P.S. e R.U. approvata con delibera consiliare n. 90 del 19.11.2018, pubblicata in Albo Pretorio fino al 4.01.2019 e sul BURT n. 4 del 23.01.2019 – che non consente più di realizzare il parcheggio pubblico da cedere al Comune.

ART. 9 – PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto dei titoli edilizi presentati e rilasciati in conformità al RUC vigente e al PUC.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria sarà presentato al Comune unitamente a quello delle opere di interesse privato di cui al I° Stralcio funzionale, mediante presentazione di un unico permesso di costruire e sarà rilasciato dopo la stipula della presente convenzione.

Gli interventi previsti nel I° stralcio funzionale (punto I.a - opere di interesse pubblico e punto I.b - opere di interesse privato) saranno eseguiti nei termini fissati nel permesso di costruire, salvo proroga motivata. La mancata cessione delle aree a verde pubblico è causa ostativa dell'attestazione dell'agibilità delle opere di interesse privato di cui al punto I.b previste nel I° stralcio funzionale.

Per ciascun stralcio funzionale di cui all'art. 3 della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti gli interventi edilizi privati saranno determinati in applicazione delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio ad esso relativo.

Gli edifici privati previsti dal progetto unitario dovranno essere realizzati entro il termine di ultimazione indicato nel titolo edilizio, e sue eventuali proroghe, ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001.

Le quantità di parcheggi privati afferente a ciascun permesso di costruire e relativa al tipo di intervento richiesto potrà essere interamente reperita, anziché nel lotto di riferimento, nell'area presente all'interno del comparto, in fregio a via Lucchese, individuata nella tav., destinata a parcheggio privato.

ART. 10 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e varianti 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 consiliare.

Il Comune ed i Soggetti Attuatori 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. Per quanto non richiamato o previsto valgono le norme generali del Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e della legislazione regionale e nazionale se ed in quanto applicabile. Resta fermo che in ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire e loro eventuali varianti, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico, archeologico, ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti, compreso il certificato di bonifica ambientale e/o bellica, qualora necessario.

ART. 11 – 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, afferenti al I° stralcio funzionale. La visita di collaudo, a seguito di specifica richiesta da parte dei Soggetti Attuatori, dovrà essere eseguita non prima di tre 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. Le procedure di collaudo relative alle opere di cui al I° stralcio funzionale potranno essere attivate e portate a termine in modo autonomo rispetto a quelle relative alle opere relative al II° stralcio.

ARTICOLO 12 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (aree a verde pubblico).

La manutenzione straordinaria e ordinaria delle aree a verde pubblico, in fregio a via Lucchese, avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori e loro aventi causa, fino alla stipula dell'atto di cessione delle medesime al Comune, da attuarsi comunque entro il termine di trenta giorni dal suddetto deposito di collaudo.

ARTICOLO 13 - VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (aree a verde pubblico).

Il collaudo delle opere non solleva i Soggetti Attuatori 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 dei Soggetti Attuatori.

ARTICOLO 14 - MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (aree a verde pubblico).

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 i Soggetti Attuatori o aventi 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, i Soggetti Attuatori autorizzano, 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 15 – CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (aree a verde pubblico).

I Soggetti Attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune le aree di cui sono proprietari, sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria, descritte nella presente convenzione.

Le aree saranno trasferite nella loro consistenza catastale secondo i tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio (d'ora in poi A.d.T.). I Soggetti Attuatori, a proprie cura e spese, provvederanno 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, i Soggetti Attuatori saranno esonerati da ogni responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.

ARTICOLO 16 – SCOMPUTI

I Soggetti Attuatori richiedono 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, i Soggetti Attuatori, in conformità alla scheda norma 12.10, si assumono in via diretta l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie, consistenti nella realizzazione delle aree a verde pubblico e provvedono alla monetizzazione delle dotazioni di standard a parcheggio. I Soggetti Attuatori potranno scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle aree a verde e la monetizzazione dei parcheggi dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria relativi alle opere di interesse privato afferenti i tre stralci funzionali.

Resta espressamente convenuto che laddove il costo definitivamente quantificato a consuntivo delle urbanizzazioni primarie, sommato all'importo versato a titolo di monetizzazione, risultasse inferiore agli importi concessori dovuti, i Soggetti Attuatori saranno tenuti al versamento della relativa differenza nei modi e con le forme previste dalla vigente disciplina.

ARTICOLO 17 - GARANZIE PRESTATE.

I Soggetti Attuatori, a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle le opere di urbanizzazione primaria, danno atto di aver costituito polizza fideiussoria, del tipo a prima richiesta a favore del Comune dell'importo di € _____, _____ (_____ , _____), corrispondenti al valore delle le 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 ai Soggetti Attuatori 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, i Soggetti Attuatori autorizzano 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 sui Soggetti Attuatori 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.

ART. 18 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

Fermo restando che gli interventi previsti in ciascun stralcio funzionale 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 5 (cinque) 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 dei Soggetti Attuatori prima dello scadere dei termini di validità.

Art. 19 - ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

In caso di alienazione, parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori 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 dai Soggetti Attuatori 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.

ART. 20 - 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 dei Soggetti Attuatori o dei loro aventi causa.

ART. 21 – RINVIO E CONTROVERSIE

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 12.10.

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.

ART. 22 - ALLEGATI

Si allegano al presente atto i seguenti elaborati progettuali:

- a) Domanda di Permesso di Costruire;
- b) Relazione tecnica;
- c) Relazione tecnica asseverata;

- d) Numero 10 elaborati grafici;
- e) Progetto planivolumetrico;
- f) Progetto definitivo opere pubbliche da cedere

*** **

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 6 facciate intere e la 7° sin qui.

Per il Comune di Empoli

Per Lapi Service spa

Per Lapi Group spa