

## COMUNE di EMPOLI

REPERTORIO N. ....

RACCOLTA N. ....

### CONVENZIONE PER IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AREA UBICATA NEL COMUNE DI EMPOLI IN VIA ....., IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO – P.U.C. n° 13.1.

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:

....., 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 ..... del "Comune di Empoli", giusta Decreto Sindacale di nomina n. .... del ....., nomina che il comparente dichiara tuttora valida in quanto non revocata nè modificata, e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso ai sensi del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 art. 107, dell'art. 51 comma 5 dello Statuto Comunale, nonché dell'art. 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti; 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

e dall'altra:

..... nato a ..... il ..... e residente .....il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di .....della società

**Etruria In Srl**, con sede legale in Via Giuseppe La Farina nr. 47 – 50132 Firenze, iscritta nel registro delle imprese tenuto presso la CCIAA di Firenze al R.E.A. 262325 CCIAA Firenze, C.F. 00290670462 e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse della suddetta società (di seguito, per brevità, denominata SOGGETTO ATTUATORE),

## **PREMESSO CHE**

- il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario del complesso immobiliare, costituito da terreni compresi per intero all'interno dell'UTOE n. 13 "La collina" identificabili nell'ambito D3/RC – sottozona funzionale : Funzione Industriale e manifatturiera Specializzata F.1.5 – di cui alla Scheda Norma 13.1 del R.U. vigente. avente una Superficie Territoriale risultante da rilievo planimetrico di mq.34.750;
- 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 Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi D3/RC, da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n.13.1 Utoe n. 13 "La collina" ( di seguito indicato con il termine "PUC");
- la Scheda Norma prevede come obiettivo generale l'ampliamento dell'area produttiva esistente corredata da un'area di sosta per i mezzi pesanti al fine di migliorarne la qualità e la funzionalità, mediante la realizzazione di opere pubbliche necessarie e funzionali all'intervento di ristrutturazione urbanistica;
- queste opere, per loro natura e consistenza, sono strettamente correlate al complesso edilizio da realizzare, e comunque tutte da cedere gratuitamente al Comune;
- 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. 17231 del 13/03/2019 il Soggetto Attuatore ha 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. 13.1;

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

### **ART. 1. OBBLIGHI GENERALI**

Il Soggetto Attuatore dichiara la piena disponibilità degli immobili inseriti nella scheda norma n. 13.1 ed interessati dall'intervento e conseguentemente di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante, fino al suo completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte del Comune.

Il Comune di Empoli si impegna a:

- a)rilasciare i titoli autorizzatori afferenti agli interventi di cui al Puc entro i termini di legge;
- b)assicurare con tempestività l'adozione di tutti gli atti necessari, utili od anche solo opportuni al fine di garantire al Soggetto Attuatore l'esecuzione dei lavori di propria competenza, coordinando a tal fine gli interventi/atti di altri enti eventualmente coinvolti;

### **ART. 2. OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, finalizzati alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario di cui alla Scheda Norma n. 13.1 in località Molin Nuovo, su area distinta al Catasto Terreni del Comune di Empoli al Foglio Mappa n. 59, part. n. 31, 132, 133, 632, 636, 637, 639, 640, 641, 655, parte 677, parte 748, parte 750.

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

Le opere di interesse privato, previste nel Progetto Unitario Convenzionato a completamento ed ampliamento del compendio industriale già esistente, dovranno

garantire quanto prescritto dalla scheda norma n. 13.1;

Nello specifico nella progettazione degli interventi edilizi 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;
- 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 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.

Preso atto che nell' Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde e parcheggio 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, per la quantità non ceduta come definita nel PUC 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, nella misura e nelle modalità di seguito indicate;

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

La Superficie Territoriale dell'intero comparto è pari a mq 34.750.

Le dotazioni di parcheggi esistenti sono pari a mq 710 mentre le dotazioni di parcheggio in

progetto sono pari a mq 1.437, per un totale di mq 2.147 (maggiore della superficie minima di dotazione per i parcheggi di mq 1.723 prevista dalla Scheda Norma 13.1).

Le dotazioni di verde pubblico in progetto sono pari a mq 535, che risultano inferiori alla superficie minima di dotazione pari a mq 1.723.00 prevista dalla Scheda Norma 13.1, per cui la differenza di mq 1.188 sarà monetizzata.

Pertanto le superfici di urbanizzazioni primarie in progetto sono pari a mq 1.972 (= mq 1.437 di parcheggi pubblici + mq 535 di verde pubblico di progetto).

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad attuare il Progetto Unitario nel rispetto delle modalità disciplinate dalla scheda norma n. 13.1 e dalla presente convenzione, oltre che delle prescrizioni che verranno eventualmente indicate nei relativi titoli edilizi.

L'attuazione del PUC avverrà per lotti e precisamente:

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

- Realizzazione delle aree a parcheggio pubblico, in fregio a Via di Molin Nuovo come localizzate dalle Scheda norma, nella misura di mq 1.437 e sistemazione dei parcheggi già esistenti per una superficie di mq 710, per complessivi mq 2147, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale;

- Realizzazione dell'area a Verde pubblico in progetto, nella misura di mq 535, come da modalità previste dall'art. 85 del vigente RUC, arborate in senso ornamentale, e da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

**I.b -Opere di interesse privato:**

- Ampliamento dello stabilimento principale con la costruzione di 5 nuovi fabbricati come in progetto da realizzarsi in 5 lotti e la demolizione di mq 68,80, parte di un fabbricato esistente (Fabbricato A5).

-Il soggetto attuatore si impegna, altresì, a realizzare, sempre secondo le modalità previste dall'art. 85 del vigente RUC, ulteriori mq 789,38 di verde privato di mitigazione, in fregio al nuovo parcheggio pubblico.

Il Progetto Unitario è modulato in cinque lotti urbanistici, con l'avvertenza che realizzato il lotto urbanistico n. 1, comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria previste per l'intero comparto, la numerazione dei lotti successivi al primo è meramente indicativa e la loro realizzazione, fermo l'obbligo della richiesta dei relativi permessi a costruire, potrà essere effettuata dal Soggetto Attuatore senza il vincolo del rispetto dell'ordine numerico di identificazione di seguito indicato:

**Lotto urbanistico n. 1:**

**Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):**

- La dotazione di standard a parcheggio pubblico, calcolata con riferimento al comparto con superficie fondiaria del medesimo in mq 2.137, viene soddisfatta per mq 710 per dotazione parcheggi già esistenti e per mq 1.437 per dotazione di parcheggi da realizzare.

- La dotazione di standard a verde pubblico, calcolata con riferimento al comparto in mq 1.723, viene soddisfatta, per mq 535, mediante dotazione di verde in progetto e, per il residuo di mq 1.188,00, mediante monetizzazione;

**Opere di interesse privato:**

- Costruzione di nuovo fabbricato indicato graficamente nelle tavole quale edificio in progetto A12, di mq 550 di Superficie Utile Lorda (SUL) e con Superficie Coperta pari a mq 550;

- Realizzazione, sempre secondo le modalità previste dall'art. 85 del vigente RUC, di ulteriori mq 789,38 di verde privato di mitigazione.

**Lotto urbanistico n. 2:**

**Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):**

Già realizzate come da progetto o monetizzate.

**Opere di interesse privato:**

Costruzione di nuovo fabbricato identificato graficamente nelle tavole quale edificio in progetto A13, di mq 1.175 di SUL e con Superficie Coperta pari a mq 1.175.

**Lotto urbanistico n. 3:**

**Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):**

Già realizzate come da progetto o monetizzate.

**Opere di interesse privato:**

Costruzione di nuovo fabbricato identificato graficamente nelle tavole quale edificio in progetto A14, di mq 1.175 di SUL e con Superficie Coperta pari a mq 1.175.

**Lotto urbanistico n. 4:**

**Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):**

Già realizzate come da progetto o monetizzate.

**Opere di interesse privato:**

Costruzione di nuovo fabbricato identificato graficamente nelle tavole quale edificio in progetto A15, con Superficie Coperta pari a mq 228

**Lotto urbanistico n. 5:**

**Opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione):**

Già realizzate come da progetto o monetizzate.

### **Opere di interesse privato:**

Costruzione di nuovo fabbricato identificato graficamente nelle tavole quale edificio in progetto A16, con Superficie Coperta pari a mq 214.

La demolizione della Superficie esistente pari a mq 68,80 identificata nella Tav. n. 2 dall'edificio esistente A5 dovrà essere realizzata dal Soggetto Attuatore, dietro richiesta del relativo titolo edilizio, prima di procedere alla realizzazione dell'ultimo lotto.

### **ART. 4 –OBBLIGHI RECIPROCI**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a cedere al Comune le Opere di interesse pubblico di cui al punto I.a, citate all'art. 3, al completamento del I° lotto e, precisamente mq 535 di verde pubblico e mq 1.437 di parcheggio pubblico, oltre a mq 710 di parcheggi già esistenti per una superficie complessiva per parcheggi di mq 2.147.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare ed ultimare gli interventi previsti in ciascun lotto entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate.

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

Il Soggetto Attuatore si impegna 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 di cui sopra successivamente all'avvenuto collaudo delle medesime ed entro la tempistica indicata nella presente convenzione;-

- a realizzare, sempre secondo le modalità previste dall'art. 85 del vigente RUC, ulteriori mq 789 di verde privato di mitigazione.

-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;

-ad effettuare i necessari sopralluoghi di verifica, di concerto con la Direzione Lavori e il Collaudatore delle opere di urbanizzazione primaria, preordinati all'emissione del relativo certificato.

il Soggetto Attuatore, preso atto del Regolamento Urbanistico, della Scheda Norma n. 13.1 dichiara di essere consapevole 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 del Soggetto Attuatore, 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 il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare consistono in aree a

- Parcheggio pubblico da realizzare ubicate in fregio alla Via. Molin Nuovo nella misura di 1437 mq.
- Opere di completamento e sistemazione dei parcheggi esistenti in fregio alla Via. Molin Nuovo nella misura di mq 710.
- Verde di progetto ubicate in fregio al parcheggio esistente come da progetto nella misura di mq 535 mq.

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

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

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

La quantificazione definitiva del costo sarà effettuata in relazione alle quantità che saranno verificate in sede di collaudo, secondo la normativa e la prassi comunale.

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

garanzie prestate.

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

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

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

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

La realizzazione di dette aree è afferente al lotto urbanistico n. 1. (punto I.a-Opere di interesse pubblico), unitamente alle opere di interesse privato previste in detto lotto.

A tale proposito il Soggetto Attuatore richiederà apposito Permesso a Costruire per le opere di urbanizzazione come da progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale.

Il Soggetto attuatore richiederà altro Permesso a Costruire per le opere di interesse privato di cui al I° lotto, presentando al Comune il relativo progetto.

Gli interventi previsti nel I° lotto saranno eseguiti nei termini fissati nei relativi Permessi a Costruire, salvo proroga motivata, nel rispetto della normativa applicabile.

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 interesse pubblico di cui al I° lotto , il Soggetto Attuatore devono inoltrare apposita istanza al Comune, al fine di permettere all'Ufficio

Tecnico di accertarne l'avvenuta completa e regolare esecuzione.

Al Soggetto Attuatore continuano a far 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 per le aree a parcheggio pubblico e verde di progetto.

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

Per tali modifiche, alcuna indennità o compenso potrà essere posto a carico del Comune.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, che il Soggetto Attuatore si è impegnato a presentare, dovrà rispettare le eventuali prescrizioni impartite da tutti gli enti preposti al controllo della sicurezza di cantieri, delle norme tecniche in materia di sicurezza delle costruzioni e quelle igienico-sanitario.

Restano a carico del Soggetto Attuatore le eventuali opere di ripristino di parti pubbliche esistenti contermini al comparto d'intervento, per le quali insorga la necessità di manomissione contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti dal PUC.

Le manomissioni e i relativi ripristini del suolo pubblico dovranno essere eseguiti alle condizioni tutte di cui al Disciplinare Tecnico Esecutivo approvato con Atto d'indirizzo della Giunta comunale n. 391 del 7/10/2009, rilasciato agli Enti Erogatori/Gestori dei Pubblici Servizi, per l'interramento delle rispettive percorrenze nel territorio comunale di Empoli.

#### **ART. 6-MONETIZZAZIONE**

Preso atto che non sussistono nell' Utoe n. 13 carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e che la scheda norma non indica attualmente spazi in cui realizzare prioritariamente le relative dotazioni di standard, il Soggetto Attuatore provvede alla monetizzazione parziale di tali dotazioni, determinate - in relazione alla superficie fondiaria del comparto - in residui mq. 1.188,00.

La monetizzazione di tali quantità 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 il Soggetto Attuatore corrisponde 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 1.188 = € ..... (.....).

La riscossione di detta somma sarà prevista nel Bilancio preventivo dell'anno .....al Capitolo in entrata n. ....

Detta somma è pagata secondo le modalità previste dalla legge in materia di pagamenti a favore dell'Amministrazione Comunale.

A prova dell'avvenuto versamento il Soggetto Attuatore esibisce 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 queste ultime si rendessero necessarie, durante il periodo validità della presente Convenzione, saranno comunque a carico il Soggetto Attuatore o del singolo utilizzatore.

#### **ART. 8-PERMESSI DI COSTRUIRE**

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 1° lotto, mediante richiesta di due distinti permessi a costruire, uno per le opere di interesse pubblico ed uno per quelle di interesse privato, che saranno rilasciati dopo la stipula della presente convenzione.

Gli interventi previsti nel 1° lotto ( punto I.a -opere di interesse pubblico e opere di interesse privato) saranno eseguiti nei termini fissati nei rispettivi permessi a costruire, salvo proroga motivata.

Per ciascun lotto 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 rispettivo titolo edilizio, e sue eventuali proroghe, ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001.

La quantità di parcheggi privati afferente a ciascun permesso di costruire e relativa al tipo di intervento richiesto potrà essere reperita, anziché nel lotto di riferimento, in un' area diversa di proprietà del Soggetto Attuatore nel rispetto della normativa all' epoca vigente. Preso atto delle conclusioni della Conferenza dei Servizi finalizzata al rilascio della Autorizzazione Unica Ambientale ed avente ad oggetto l' attività svolta e le trasformazioni future dell' area già insediata, la progettazione edilizia finalizzata al rilascio dei Permessi di Costruire, limitatamente ai lotti di intervento denominati A13 e A14 (come denominati sulle tavole), dovrà verificare l' indice di permeabilità del terreno, secondo quanto previsto dall' art. 25 e 26 del DPGR 39/R-2018, e tenendo conto dei criteri stabiliti dalla Relazione Geologica di Fattibilità allegata al R.U. (paragrafo 3.2.2 – misure per il contenimento dell' impermeabilizzazione del territorio). Tale verifica sarà effettuata alla luce dell' effettiva estensione superficiale del fabbricato in progetto e delle effettive condizioni richieste per il tipo di funzione da insediare

#### **ART. 9–VARIANTI IN CORSO D'OPERA.**

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 alle opere di urbanizzazione primaria che esulano dalla competenza del Direttore dei Lavori oppure alle opere di interesse privato relative ai singoli lotti che non modificano gli indici, gli standard e le destinazioni urbanistiche dell'area così come previsti dal PUC oppure dalla normativa urbanistica che sarà all'epoca vigente, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione senza bisogno di procedere a formale variante o modifica della presente convenzione, fermo restando l'obbligo del rispetto della normativa applicabile al momento per l'approvazione dei progetti relativi alle opere di urbanizzazione pubblica oppure per il rilascio delle relative autorizzazioni amministrative per le opere previste per i singoli lotti.

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.

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.

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. 10-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° lotto.

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 11-MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ORDINARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a parcheggio pubblico e verde di progetto in fregio a via Molin Nuovo, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore 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 12-VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

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

#### **ARTICOLO 13 -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 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 14-CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree di cui sono proprietari destinate a parcheggio pubblico per complessivi mq 2.147 ed a verde di progetto per mq 535 mq. 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.).

Il Soggetto Attuatore, a proprie cura e spese, provvederà alla predisposizione, degli atti necessari per la presentazione della richiesta all'A.d.T.; provvederà inoltre alle spese notarili 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 saranno esonerati da ogni responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.

#### **ARTICOLO 15–SCOMPUTI**

Il Soggetto Attuatore richiede fin d'ora al Comune lo scomputo, ex Art. 16 comma 2 del d.p.r. n. 380/2001 e Art. 191, comma 11 della L.R. n. 65/2014, dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le consuete modalità previste dal Comune, preso atto che, mediante la stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore, si assume in via diretta l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie, oltre a provvedere alla monetizzazione delle dotazioni di standard a verde pubblico per mq. 1.188.

Il Soggetto Attuatore potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5) della presente convenzione. dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria relativi alle opere di interesse privato afferenti i lotti previsti.

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, il Soggetto Attuatore sarà tenuto al versamento della relativa differenza nei modi e con le forme previste dalla vigente disciplina.

#### **ARTICOLO 16-GARANZIE PRESTATE.**

il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle le opere di urbanizzazione primaria, da atto di aver costituito polizza fideiussoria, del tipo a prima richiesta a favore del Comune dell'importo di € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_), corrispondenti al valore delle 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 componenti 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 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 sul Soggetto Attuatore nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute. In sede di validazione del progetto esecutivo delle le opere di urbanizzazione primaria, il Comune potrà richiedere a garanzia del ripristino e/o riparazione di eventuali danni causati alla viabilità utilizzata per l'allontanamento dei materiali provenienti dalle demolizioni e scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi previsti dal PUC, idonea Polizza Fideiussoria o Deposito Cautelativo per un importo da calcolarsi sulla base del Piano di Cantierizzazione.

#### **ART. 17-VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

Fermo restando che gli interventi previsti in ciascun lotto 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.

#### **Art.18-ASSUNZIONE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

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

In caso di trasferimento, le eventuali garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore vengono meno e/o estinte e/o volturate e/o ridotte, solo dopo che i successivi aventi causa a

qualsiasi titolo abbiano prestato idonea garanzia in sostituzione. In tal caso, il Comune nulla potrà obiettare riguardo il rilascio di eventuale nullaosta.

#### **ART. 19-SPESE DI STIPULAZIONE, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE**

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

#### **ART. 20–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 n° 13.1.

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. 21-ALLEGATI**

Si allegano al presente atto i seguenti elaborati progettuali:

- a) Domanda di Permesso di Costruire;
- b) Relazione tecnica;
- c) Numero ..... elaborati grafici;
- d) Progetto planivolumetrico;
- e) 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 .....facciate intere e la ... sin qui.

Per il Comune di Empoli

Per il Soggetto Attuatore