



# COMUNE di EMPOLI

Rep. n. \_\_\_\_\_

Racc. n. \_\_\_\_\_

**CONVENZIONE PER IL PROGETTO UNITARIO  
CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AREA UBICATA NEL  
COMUNE DI EMPOLI IN LOC. CASTELLUCCIO, IN  
ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA DEL VIGENTE  
REGOLAMENTO URBANISTICO – P.U.C. n° 12.12.**

L'anno ....., il giorno ..... del mese  
di..... (.././....), nel Comune di Empoli, Via Giuseppe del  
Papa, al numero civico 41, presso una sala del Palazzo Comunale.

Avanti a me Dott. ...., Notaio in ..... e  
iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di  
....., sono personalmente comparsi i Signori:

1.- **Ing. Alessandro Annunziati**, nato a .....il  
....., domiciliato per la carica in Empoli, Via G. Del  
Papa n. 41, presso la Casa Comunale di Empoli, il quale nella sua  
qualità di Dirigente del settore Politiche Territoriali del "Comune di  
Empoli", giusto Decreto Sindacale di nomina n. 75 del 02.09.2019,  
che il comparente dichiara tuttora valido, in quanto non revocato né  
modificato, e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del  
Comune stesso ai sensi del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 art. 107,  
dell'art. 51 comma 5 dello Statuto Comunale, nonché dell'art. 45 del  
Regolamento per la disciplina dei contratti; interviene al presente  
atto, non in proprio, bensì in nome e per conto e quindi in  
rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Empoli,

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

2.– **la Società** .... con sede in ....., c.f. e p. iva n. ...., in persona del suo Legale Rappresentante Sig. ...., nato a .... Il....., .C.F.: ....., a quanto infra autorizzato in forza del vigente testo dello Statuto sociale,

La società....., nel proseguo della presente Convenzione, sarà indicato sinteticamente con la dizione “SOGGETTO ATTUATORE”;

Premesso che

- il Progetto Unitario Convenzionato di cui alla Scheda Norma 12.12 del Comune di Empoli riguarda le aree di terreno catastalmente identificate al Catasto ....., foglio di mappa n°....., particelle ..... di mq ....., per complessivi mq .....
- la Società ..... è interamente proprietaria dell'area oggetto della convenzione individuata dalla scheda norma sopra citata;
- il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale del 30 marzo 2000 n. 43, efficace a partire dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000 e di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 137 del 21 dicembre 2004, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il Secondo Regolamento Urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n°52 del 24 dicembre 2013;
- con deliberazione n. 90 del 19 novembre 2018, è stata adottata dal Consiglio Comunale la variante finalizzata all'introduzione di una nuova previsione di trasformazione in località Castelluccio;
- con deliberazione n. 33 del 10 aprile 2019, la sopra citata variante è stata definitivamente approvata;

- in data 29 maggio 2019, la variante è stata pubblicata sul Bollettino ufficiale della regione Toscana n. 22, serie II e dopo trenta giorni dalla pubblicazione, esattamente il 28 giugno 2019, è divenuta efficace;
- il Regolamento Urbanistico classifica tale area quale Zona Territoriale Omogenea D “*Ambito urbano a prevalente destinazione produttiva*”, da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata, di cui alla Scheda norma n. 12.12 nell’ambito dell’Utoe n. 12 “La piana industriale” (di seguito indicato anche con il termine “PUC”);
- la Scheda Norma prevede come obiettivo generale il consolidamento della presenza industriale del principale polo vetrario empolese, consentendo l’ampliamento funzionale ed in particolare la dotazione di spazi di deposito e logistici;
- la Società .... nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle Leggi sopra citate ed in particolare della L.R. n° 65 del 2014, hanno presentato, in data 22 dicembre 2020, con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero 83247, il Progetto Unitario Convenzionato relativo all’area in oggetto, a firma dell’arch. Massimiliano Dani, iscritto all’Ordine degli Architetti di .... con il n°..... ;
- il P.U.C. 12.12 del Comune di Empoli in oggetto è costituito da tavole e allegati come di seguito specificato, da considerarsi parte integrante del presente atto:

*Tavole:*

- 1 - Estratti di R.U., estratto mappa catastale, foto aerea
- 2 - Planimetria dello stato attuale
- 2a - Planimetria con indicazione di particelle catastali e sezioni dello stato attuale
- 3 - Verifica delle aree a diversa destinazione presenti all'interno del PUC

- 4 - Verifica parametri urbanistici e Verifica superficie permeabile
- 5 - Planimetria dello stato di progetto
- 6 - Sezioni dello stato di progetto
- 7 - Planimetria e sezioni dello stato sovrapposto
- 8 - Verifica Superficie Coperta (Sc) - Verifica Superficie Utile Lorda (Sul)
- 9 - Verifica delle superfici a parcheggio
- 10 - Individuazione delle aree da cedere all' Amministrazione Comunale
- 12 - Indicazione vasche di compensazione
- 15 - Planivolumetrico di progetto

*Altri elaborati:*

Relazione tecnica

Relazione fotografica con punti di ripresa

Relazione geologica

Verifica ambientale ai sensi dell'art.5 ter delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.

Verifica ambientale - Analisi del rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi di cui al PRB

Precisazioni sulle verifiche ambientali e sul calcolo delle superfici permeabili

Valutazione previsionale di impatto acustico e relativo allegato (VIAC e all. 5)

Studio idrologico ed idraulico ( relazione e tavole)

*Pareri*

pareri preliminari degli enti gestori dei servizi di rete

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

- il P.U.C 12.12 del Comune di Empoli oggetto della presente Convenzione è stato redatto nel pieno rispetto del vigente Regolamento Urbanistico e delle Leggi vigenti in materia urbanistica.
- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. .... del ....., divenuta esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato il PUC sopra citato, nonché il presente schema di convenzione;
- il P.U.C. prevede la realizzazione, a totale cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE, di tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto, che saranno cedute al COMUNE;
- le opere di urbanizzazione da realizzare sono costituite da una nuova viabilità con diritti di passo di interesse pubblico a favore del comune della fascia di terreno, adiacente Rio della Stella, a nord e del Rio di Pagnana a ovest, con destinazione a nuova viabilità in progetto e della realizzazione e cessione di un'area di terreno con destinazione di verde pubblico;
- le opere sono compiutamente descritte negli elaborati grafici corredati da computo metrico estimativo e depositati presso il competente ufficio;
- la Giunta Comunale, con deliberazione di n. 105 del 9 giugno 2021 esecutiva, ha approvato il progetto definitivo di dette opere di urbanizzazione primaria, allegata in copia conforme al presente atto, sotto la lett. "..."
- dette opere risultano necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio e sono previste all'interno della Scheda norma n. 12.12.

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

### **Articolo 1 – Oggetto della Convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi tra il Comune ed il SOGGETTO ATTUATORE, finalizzati alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato di cui alla Scheda Norma n. 12.12, su area catastalmente identificata al Catasto Terreni del comune di Empoli, foglio di mappa n°..... particelle ....., per complessivi mq .....

Oltre alle particelle sopracitate, il SOGGETTO ATTUAOTRE andrà ad intervenire anche su due aree esterne al Progetto Unitario Convenzionato, individuate catastalmente al foglio 21, particelle 19 e 20, per realizzare delle casse di compensazione idraulica, funzionali all'attuazione del PUC.

#### **Art. 2 - Impegni ed Obblighi delle parti**

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

Il Comune di Empoli si impegna a:

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

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna altresì a realizzare una nuova viabilità vicinale, in adiacenza al confine del comparto, a nord del PUC e a oltre 10 metri dal ciglio del Rio della Stella, in sostituzione della viabilità attuale (via del Castelluccio del Falaschi che verrà incorporata all'interno del comparto), al fine di garantire l'accesso alle aree agricole limitrofe e al canile esistente.

### **Art. 3 – Condizioni e modalità attuative**

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

Il comportato è suddiviso in due lotti.

Il lotto n. 1 ha una superficie fondiaria (Sf) di 31.025 mq, che consente di sviluppare una superficie coperta massima di 18.615 mq (Rc 0,60) e una Superficie Utile Lorda massima di 27.923 mq (Uf 0,90).

Il lotto n. 2 ha una superficie fondiaria di 2.628 mq e non prevede lo sviluppo di alcun parametro edificatorio. Tale area sarà destinata esclusivamente a spazio di stoccaggio all'aperto.

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

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

### **Art. 4 – Opere di urbanizzazione**

Il SOGGETTO ATTUATORE, s'impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione connesse al Progetto Unitario Convenzionato, e precisamente mq 1.232 di verde pubblico.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì:

- a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto definitivo approvato Giunta Comunale con deliberazione n. 105 del 9 giugno 2021, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi;
- ad ultimare detti interventi entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate;
- a sostenere integralmente gli oneri relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, compresi quelli relativi ad incarichi professionali dei tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale se dovuti;
- a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria realizzate di cui sopra, successivamente all'avvenuto collaudo delle medesime ed entro la tempistica indicata nella presente convenzione;
- ad effettuare a propria cura e spese tutti i frazionamenti catastali necessari;

Il Comune si impegna:

- a rilasciare il legittimo titolo edilizio relativo, dopo la stipula della presente convenzione;
- a individuare le figure professionali necessarie ad effettuare il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, se necessario;
- ad effettuare i necessari sopralluoghi di verifica, di concerto con la Direzione Lavori e il Collaudatore delle opere di urbanizzazione primaria, preordinati all'emissione del relativo certificato.

Le opere risultano dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 105 del 9 giugno 2021, al quale integralmente ci si riferisce.

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

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

L'importo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto definitivo approvato, ammonta ad Euro 32.535,10 (Trentaduemilacinquecentotrentacinque/10), 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 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 229.852  
(duecentoventinovemilaottocentocinquantadue).

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

Il SOGGETTO ATTUATORE dovrà comunicare, per iscritto, all'Ufficio Tecnico Comunale, la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo della ditta esecutrice in possesso della attestazione di qualificazione SOA, adeguata per categoria e classificazione all'esecuzione dei lavori.

La Direzione Lavori è posta a carico del SOGGETTO ATTUATORE e dovrà essere da questi affidata ad uno o più tecnici regolarmente abilitati iscritti all'Albo Professionale, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio Tecnico comunale alla comunicazione di inizio dei lavori, unitamente al nominativo del Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione, assumendone i relativi oneri.

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

Al termine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà inoltrare apposita istanza al Comune, al fine di permettere all'Ufficio Tecnico di accertarne l'avvenuta completa e regolare esecuzione.

A detta istanza deve essere allegata la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la regolare esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere realizzate.

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

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

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

Restano a carico del SOGGETTO ATTUATORE le eventuali opere di ripristino di parti pubbliche esistenti contermini al comparto d'intervento, per le quali insorga la necessità di manomissione contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti dal PUC. Le manomissioni e i relativi ripristini del suolo pubblico dovranno essere eseguiti alle condizioni tutte di cui al Disciplinare Tecnico Esecutivo approvato con Atto d'indirizzo della Giunta comunale n. 391 del 7/10/2009, rilasciato agli Enti Erogatori/Gestori dei Pubblici Servizi, per l'interramento delle rispettive percorrenze nel territorio comunale di Empoli.

#### **Art. 5 – Monetizzazione**

Preso atto che non sussistono nell' Utoe n. 12 carenze relative alle dotazioni di standard a parcheggio pubblico e che l'acquisizione dell'intera quantità stabilita dalla scheda norma risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, il Soggetto Attuatore provvede alla monetizzazione di tale dotazione, determinata in mq. 1.806,00.

La monetizzazione di tali quantità è effettuata corrispondendo al Comune una somma di denaro pari rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute e 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 1.806 = € ..... (.....).

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 "....".

Il Soggetto Attuatore provvede altresì alla monetizzazione parziale della dotazione di standard a verde pubblico, determinata in residui mq. 574,00, che sommati a mq 1.232, rappresentano la dotazione minima di verde pubblico prevista dalla Scheda Norma.

La monetizzazione di tali quantità è effettuata corrispondendo al Comune 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 e 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 a mq €/mq ..... x mq 574,00 = € .....  
(.....).

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. 6 – Allacciamento ai pubblici servizi e Opere di urbanizzazione integrative (eventuali)**

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

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.

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

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

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

#### **Art. 7 – Permesso di costruire e agibilità dell'edificio**

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

Il progetto allegato al Permesso di Costruire dovrà rispettare le previsioni del R.U., in particolare della Scheda Norma PUC 12.12, allegata al R.U.

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

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

La presentazione dell' agibilità delle opere di interesse privato è subordinata alla certificazione di avvenuta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 8 – Varianti in corso d'opera**

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

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

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà apportare attraverso atto abilitativo, senza necessità di approvazione preventiva di Variante al Progetto Unitario Convenzionato, modifiche di dettaglio al Progetto Unitario Convenzionato, che non alterino l'assetto planivolumetrico complessivo previsto negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione del Progetto Unitario Convenzionato, e che rispettino le prescrizioni, il dimensionamento, la destinazione d'uso e i parametri urbanistico-edilizi della Scheda Norma 12.12 del R.U.

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

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

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

Il Comune ed il SOGGETTO ATTUATORE si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che nel rispetto delle caratteristiche generali del PUC, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico, che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia e comunque fermo restando i contenuti prescrittivi delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC e il disegno ordinatore della proposta progettuale del medesimo.

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

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

#### **Art. 9 – Collaudo e cessione opere di urbanizzazione**

L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria è realizzata con l'alta sorveglianza del Dirigente del Settore LL.PP. e/o Posizione Organizzativa del Servizio competente, nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto al personale tecnico del comune dovrà essere consentito, in qualsiasi momento, l'accesso al cantiere, mediante ispezioni, sopralluoghi, indagini, e sarà loro consentito formulare richieste di informazioni.

I lavori dovranno essere segnalati e protetti a tutela della pubblica incolumità secondo le norme del Codice della Strada, della

prevenzione infortuni per i cantieri edili e delle prescrizioni particolari che potranno essere impartite caso per caso dalla Polizia Municipale.

Il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in Convenzione.

La visita di collaudo, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, dovrà essere eseguita non prima di nove mesi dalla data di ultimazione di tutte le opere previste. Alla richiesta di collaudo deve essere allegata dichiarazione della Direzione dei Lavori che attesti l'esatta corrispondenza qualitativa e dimensionale delle opere realizzate al progetto esecutivo approvato.

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

#### **Articolo 10 - Manutenzione straordinaria e ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria**

Al SOGGETTO ATTUATORE continua a farsi carico di tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza (comprese eventuali responsabilità civili e penali), relativi alle opere di urbanizzazione primaria, fino al loro positivo collaudo e presa in carico da parte del Comune.

#### **Articolo 11 - 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 12 - Mancata realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione primaria**

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprese eventuali proroghe, queste non siano state realizzate o completate, il Comune inviterà il SOGGETTO ATTUATORE o avente causa, con semplice raccomandata, all'esecuzione dei lavori stessi.

In caso non sia dato inizio a detti lavori entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della raccomandata, il Comune potrà provvedere direttamente alla esecuzione delle opere non realizzate, attraverso l'incameramento delle somme di cui alla fidejussione 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 13 – Cessione delle opere di urbanizzazione**

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

Le opere saranno trasferite nella loro consistenza catastale secondo i tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio (d'ora in poi A.d.T.).

Il SOGGETTO ATTUATORE, a propria cura e spese, provvederà alla predisposizione, degli atti necessari per la presentazione della richiesta all'A.d.T.; provvederà inoltre alle spese notarili ed erariali previste per il passaggio di proprietà.

La cessione delle aree dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dal collaudo delle stesse e qualora il trasferimento non risulti possibile per fatto imputabile al Comune, il SOGGETTO ATTUATORE saranno esonerati da ogni responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.

#### **Articolo 14 – Scomputo**

Il SOGGETTO ATTUATORE richiede fin d'ora al Comune lo scomputo, ex Art. 16 comma 2 del d.p.r. n. 380/2001 e Art. 191, comma 11 della L.R. n. 65/2014, dell'ammontare del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le consuete modalità previste dal Comune, preso atto che, mediante la stipula della presente convenzione, il SOGGETTO ATTUATORE, si assume in via diretta l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie (consistenti in mq 1.232 di verde pubblico), oltre a provvedere alla monetizzazione delle dotazioni di standard a parcheggio pubblico per mq 1.806 e del rimanente verde pubblico per mq. 574

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

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.

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

#### **Articolo 15 - 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 comparenti e me notaio come per legge, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera "...".

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

La polizza fideiussoria prestata a garanzia sarà svincolata e restituita al SOGGETTO ATTUATORE soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle opere di urbanizzazione primaria in progetto ed alla seguente cessione gratuita al Comune, nei termini fissati con la presente Convenzione.

Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra previsto o nel caso di parziale esecuzione dei lavori o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, il SOGGETTO ATTUATORE autorizza fin d'ora il Comune ad

eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato.

Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, nei limiti del necessario, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà del Comune stesso della rivalsa sul SOGGETTO ATTUATORE nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute. In sede di validazione del progetto esecutivo delle le opere di urbanizzazione primaria, il Comune potrà richiedere a garanzia del ripristino e/o riparazione di eventuali danni causati alla viabilità utilizzata per l'allontanamento dei materiali provenienti dalle demolizioni e scavi e/o per l'approvvigionamento al cantiere in fase di realizzazione degli interventi previsti dal PUC, idonea Polizza Fideiussoria o Deposito Cautelativo per un importo da calcolarsi sulla base del Piano di Cantierizzazione.

#### **Art. 16 – Viabilità stradale**

Il tracciato originario della Via del Castelluccio del Falaschi è declassato dall'atto di pianificazione che lo classifica area industriale D1/S.

Una volta realizzata la nuova viabilità vicinale in adiacenza al confine del comparto, a nord del PUC, l'ufficio tecnico, constatata l'avvenuta ultimazione dei lavori di spostamento e la sua esecuzione in sostanziale conformità a quanto previsto in progetto, provvederà a certificare la fine lavori e a effettuare il collaudo.

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a presentare le necessarie variazioni di classamento catastale dei due tracciati, le cui spese faranno carico al SOGGETTO ATTUATORE.

Ad avvenuto collaudo il SOGGETTO ATTUATORE dovrà presentare gli atti tecnici e catastali per la definitiva approvazione da parte della Amministrazione Comunale.

A seguito della definitiva approvazione verrà a cessare la funzione di strada dell'originario tratto, che assumerà la natura giuridica di "relitto stradale" e verrà sostituito dal tratto stradale collaudato.

Il nuovo tracciato verrà classificato come strada vicinale di uso pubblico.

#### **Art. 17 - Validità della convenzione**

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

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

#### **Art. 18 - Vigilanza**

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

#### **Art. 19 - Nuove previsioni urbanistiche**

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

#### **Art. 20 - 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. 21 - 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. 22 – Rinvio, controversie e sanzioni**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, nonché agli strumenti urbanistici del Comune vigenti alla data di approvazione del PUC Scheda Norma n° 12.12.

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione, che non si potessero definire in via amministrativa, saranno definite dall'Autorità Giudiziaria competente.

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

\*\*\*\*\*

Per il SOGGETTO ATTUATORE .....

Per il COMUNE .....