

Repertorio n. \_\_\_\_\_

Raccolta n. \_\_\_\_\_

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOCIETÀ IMMOBILIARE ELSANA S.I.E. SRL, PER LA REALIZZAZIONE, A SCOPO EDILIZIO, DEL PIANO ATTUATIVO DISCIPLINATO DALLA SCHEDA NORMA PUA 7.1, NELL'AREA UBICATA NEL COMUNE DI EMPOLI, LOCALITÀ CORNIOLA, AI SENSI DELLA LEGGE 17.8.1942 N.1150 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ( /2023) In Empoli, Via Giuseppe Del Papa n. 43, in una sala del Palazzo Comunale al piano qui richiesto.

Avanti a me dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di \_\_\_\_\_, sono presenti i signori:

1) Ing. ALESSANDRO ANNUNZIATI, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato e residente per la carica nel Palazzo Comunale, il quale agisce non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di dirigente del Settore gestione del territorio del Comune di Empoli, come da nomina effettuata con decreto sindacale n. 5 del 13.01.2023, che si allega al presente atto sotto lettera " " omessane la lettura per volontà dei Comparenti e pertanto in nome e per conto del Comune di Empoli, con domicilio in Empoli, via G. Del Papa n. 43 C.F. e Partita IVA del Comune n. 01329160483, e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Empoli ai sensi del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, art. 107, in conformità al vigente Statuto Comunale, nonché all'art. 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti;

2) Società Immobiliare Elsana S.I.E. SRL con sede legale in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ iscritta nel Registro delle Imprese tenuto presso la C.C.I.A.A. di Firenze al N. \_\_\_\_\_ e nel Repertorio delle notizie Economiche Amministrative tenuto presso la C.C.I.A.A. di Firenze al N. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale e Partita IVA \_\_\_\_\_, in persona del suo legale rappresentante Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, nella sua qualità di PRESIDENTE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE domiciliato per quanto attiene al presente contratto presso e nella sede della società, rappresentante, a quanto infra autorizzato in forza

\_\_\_\_\_, in seguito denominato SOGGETTO  
ATTUATORE.

Detti componenti, della cui identità personale, capacità, poteri e rappresentanza io Notaio sono certo,

Premesso

- Che il SOGGETTO ATTUATORE come sopra rappresentato e identificato, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle leggi sopra citate hanno presentato in data 10/05/2017, con istanza registrata al Protocollo Generale del Comune di Empoli al numero 28851, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "I Cappuccini" individuato nel secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli nella Scheda Norma 7.1, con contestuale variante semplificata al RU ai sensi dell'art. 30 della LRT 65/2014;

Che la Società Immobiliare Elsana SRL come sopra rappresentata, agisce in qualità di proprietaria dell'area individuata al catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel Foglio di mappa n.24 dalla particella 50 sub 500 – 501 – 502 – 503 , particella 161 porzione e particella 167 a catasto terreni; il tutto come risultante dal Fascicolo dei Dati Catastali, contenente l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data 18/05/2018, ed i certificati di visura catastale, che in un unico inserto composto di numero \_\_\_\_\_ pagine si allegano ad integrare il presente atto sotto lettera " " omessane la lettura per concorde volontà dei Componenti;

Che il sopraddetto SOGGETTO ATTUATORE ha richiesto l'autorizzazione a lottizzare a scopo edilizio i terreni di sua proprietà, aventi una Superficie Territoriale risultante da rilievo planimetrico di mq. 28.881,73, compresi nel comparto delimitato da: Via del Convento, Via Salaiola e Via Bottego e terreno di altra proprietà.

Che i terreni ricadenti nel comparto urbanistico suddetto al Catasto Terreni del Comune di Empoli come sopra contraddistinti, risultano avere una SUPERFICIE CATASTALE TOTALE di mq. 29.398,00;

Il tutto come risulta dagli estratti di mappa rilasciati dall'ufficio del Territorio di Firenze, in data 18/05/2018, e dai certificati di visura, che, firmati dalle parti e da me Notaio, si allegano, al presente atto, omessane la lettura di tutti gli allegati, per espressa e concorde volontà dei componenti;

Che il PIANO ATTUATIVO, redatto dall'Architetto Leonardo Bonini iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al numero 3058, con studio in Firenze Via Camillo Cavour n. 81, è costituito da tavole ed allegati come di seguito specificato:

#### TAVOLE

Tavola 1	RUC - cartografia - estratto di mappa catastale
Tavola 2	Stato attuale - documentazione fotografica
Tavola 3	Rilievo celerimetrico, Sezioni trasversali – Scala 1:500
Tavola 4	Verifica superficie territoriale
Tavola 5	Planimetria di Progetto, Sezioni trasversali – Scala 1:500
Tavola 6	Planimetria - Verifica standard urbanistici
Tavola 7	Verifica SUL – Superficie coperta e Superficie permeabile
Tavola 8	Aree edificabili – Distanze dai confini – Stralci funzionali
Tavola 9	Tipi Edilizi – Edilizia libera
Tavola 10	Tipi edilizi – Edilizia convenzionata e Commerciale –SUL da cedere al Comune
Tavola 11	Particolari Parcheggi e Strade pubbliche - Schema grafico ai sensi della Legge 13/89
Tavola 12	Planimetria Verde Pubblico attrezzato – Verde di Quartiere
Tavola 13	Fotocomposizione tridimensionale
Tavola 14	Opere di Urbanizzazione – Impianti fognari
Tavola 15	Opere di urbanizzazione – Impianti elettrici e gas, illuminazione pubblica
Tavola 16	Opere di Urbanizzazione – Impianti acquedotto e telefonico
Tavola 17	Opere Pubbliche – planimetria e Profili
Tavola 18	Opere Pubbliche – Sezioni
Tavola 19	Opere pubbliche – Sezioni tipo
Tavola 20	Opere pubbliche - Particellare
Tavola 21	Documentazione Catastale

#### RELAZIONI

- Relazione Tecnica storico-urbanistica - RTSU
- Relazione geologica – RGF
- Valutazione clima acustico
- COMPUTI METRICI OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE
- FASCICOLO PARERI PREVENTIVI ENTI - Rete ENEL - Rete di adduzione acqua - Rete fognaria - Rete gas- Rete Telecom

#### CERTIFICAZIONI

- Certificazione di Avvenuta bonifica Stralcio 1 - Circondario Empolese-Valdelsa

#### DICHIARAZIONI

- Dichiarazione di conformità, Schema Grafico ai sensi della L.13/89, D.M. 236/89
- D.P.R. 503/96 –D.P.G.R. 29/07/09 N.41/R L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 – DPGR 29/07/09 n.41/R
- NORME TECNICHE ATTUAZIONE
- BOZZA CONVENZIONE OPERE PUBBLICHE
- BOZZA CONVENZIONE EDILIZIA CONVEZIONATA
- FASCICOLO DATI CATASTALI

Tavole e relazioni che si allegano ad integrare il presente atto sotto la lettera “\_\_\_\_\_”, omessane la lettura di tutti gli allegati, per espressa e concorde volontà dei comparenti;

- che l’istruttoria tecnico-amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del PIANO ATTUATIVO;

- che il progetto ha acquisito i nulla osta di fattibilità degli Enti Gestori:

- a) Acque Spa
- b) Enel
- c) Toscana Gas
- d) Telecom

Che, firmati dalle parti e da me Notaio, si allegano, al presente atto, sotto le lettere “\_\_\_\_\_”, omessane la lettura di tutti gli allegati, per espressa e concorde volontà dei comparenti;

Che il Comune di Empoli è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000;

Che con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed al 2° Regolamento urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 52 del 24 dicembre 2013;

Che il Regolamento Urbanistico contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n. 7.1 - U.T.O.E. n° 7 "L'espansione lineare Corniola - Pozzale - Case Nuove" Zona territoriale omogenea B (di seguito indicato con il termine "PIANO ATTUATIVO");

Che le previsioni soggette a pianificazione attuativa necessitano tuttavia della contestuale adozione di una variante al Regolamento Urbanistico, in conformità ai disposti di cui all'art. 107 comma 3 della L.R.T. 65/2014;

Che la variante nasce dall'esigenza di perseguire più efficacemente la definizione del PIANO ATTUATIVO, oggetto di ristrutturazione urbanistica conseguente alla dismissione e demolizione di una vetreria e vincolato alla bonifica del suolo, coerentemente alle esigenze dettate dalla conformazione delle urbanizzazioni circostanti e di pianificazione nel disegno del verde pubblico, dei lotti edificabili e delle strade e piste ciclabili;

Che tale variante al Regolamento Urbanistico introduce limitate modifiche all'ubicazione e alla quantità complessiva del Verde Pubblico che per la loro sostanza non richiedono ulteriori approfondimenti degli effetti ambientali, già valutati nelle previsioni previgente e che peraltro determinano effetti trascurabili;

Che la superficie destinata a Verde Pubblico prevista dal PIANO ATTUATIVO (Urbanizzazione primaria) è sensibilmente al di sopra di quanto determinato come aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968 e dalla normativa di riferimento relativa alla qualità degli insediamenti di cui all'art. 62 della L.R.T. 65/2014. Altresì la superficie destinata a Verde di Quartiere prevista dal PIANO ATTUATIVO (Urbanizzazione secondaria) è sensibilmente al di sopra di quanto determinato dal RU ai sensi dell'art. 63 co. 3 della L.R.T. 65/2014;

Che tale variante si configura come variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, non comporta variazione al P.S. e non riguarda la localizzazione di funzioni commerciali per medie strutture di vendita;

Che in conformità ai disposti di cui all'art. 222 comma 2 bis della LRT 65/2014 *“nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della (suddetta) legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico (..)”*;

Che la presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della LRT 65/2014 e non comporta varianti al piano strutturale;

Che detta variante non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, perché si ascrive nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, in quanto variante di carattere redazionale coerente con la disciplina generale del vigente R.U., già sottoposto a VAS;

Che in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3ter della LRT 10/2010, l'autorità procedente ha richiesto all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, al fine di verificare che tale variante non comporti impatti sull'ambiente, trasmettendo in data 30/07/2018 Prot. n. 52839 all'autorità competente una relazione motivata;

Che l'autorità competente in materia di VAS, individuata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 24 ottobre 2016 nell'Ufficio alta professionalità pianificazione territoriale, strategica e sviluppo economico della Direzione generale della Città Metropolitana, con atto del 22 agosto 2018, prot. n. 39258, ha ritenuto che l'intervento proposto non comporti impatti sull'ambiente e che, pertanto, possa essere escluso dal procedimento di VAS, ricorrendo le condizioni per lo svolgimento di una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata in conformità ai disposti di cui all'art. 5 comma 3 ter della LRT 10/2010;

Che la proposta comporta imposizione di vincolo espropriativo in attuazione dei disposti di cui all'art. 108 della LRT 65/2014 e 11 del DPR 327/2001;

Che ai sensi dell'art. 108 della LRT 65/2014, in data 8 maggio 2018 prot. n. 31411 e 31413 è stato inoltrato ai proprietari delle particelle 168 e 617 del foglio 24 l'invito a dare riscontro della proprietà e della volontà di partecipare all'attuazione del PUA 7.1 mediante adesione al Consorzio, comunicando loro che in assenza di una formale adesione, in quanto rappresentanti la minoranza del valore dei beni immobili ricompresi nel comparto, si darà avvio alla procedura di cui ai comma 2 e 3 dell'art. 108;

Che i soggetti proprietari delle particelle sopra citate, e precisamente ENEL ITALIA Spa e ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI FIRENZE ulteriormente invitati all'attuazione delle indicazioni del PIANO ATTUATIVO, mediante l'adesione alla presente convenzione, con comunicazione del 12 giugno 2019 prot. n. 40836, non hanno dichiarato di voler aderire e non sono intervenuti alla sottoscrizione della presente convenzione;

Che in data 26 settembre 2018 con prot. n. 65718 è stata, altresì, inoltrata la comunicazione di avvio di procedimento di adozione del piano attuativo comportante imposizione di vincolo espropriativo di cui all'art. 11 del DPR 327/2001 e 108 della LRT 65/2014;

Che il vincolo preordinato all'esproprio decorre a partire dall'efficacia dell'atto, ovvero dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione dello stesso;

Che il PIANO ATTUATIVO e la contestuale variante semplificata al RU non necessitano del parere dalla Commissione Edilizia, preso atto della Del. C.C. n. 23 del 30/03/2015, inerente la soppressione di detto organo consultivo;

Che il Consiglio Comunale di Empoli, con propria Deliberazione n. 86 del 25/10/2018, divenuta esecutiva ai sensi della legge, ha adottato il PIANO ATTUATIVO e la contestuale variante semplificata al RU, presentato dal SOGGETTO ATTUATORE, nonché lo Schema di Convenzione;

Che il PIANO ATTUATIVO e la contestuale variante semplificata al RU, definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 10/04/2019, secondo le procedure di cui all'Art. 32 della L.R. 65/2014;

Che, ai sensi dell'Art. 32, comma 4 della L.R. 65/2014, la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Regione Toscana;

Che il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, come da progetto definitivo allegato, da definirsi in esecutivo in sede di rilascio del titolo abilitativo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; il tutto da realizzarsi a totale cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE, il quale a tal fine fornirà la garanzia al COMUNE di cui all'Art. 15.

Che il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione e cessione gratuita di un immobile di 150 mq. di Superficie Utile Lorda (da ora in avanti SUL) da destinarsi ad attrezzatura di quartiere;

Che il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione e cessione gratuita dell'area oggetto di piano di bonifica con sistema naturale di phytoremediation di 4988.51 mq. da destinarsi a Verde di quartiere (urbanizzazione secondaria);

Che il PIANO ATTUATIVO prevede la realizzazione di Edilizia residenziale convenzionata per complessivi mq. 1.100,00 di Superficie Utile Lorda (SUL) dei quali 100,00 mq, da realizzare e cedere gratuitamente al Comune;

Che in data 07.11.2023 con prot. n. 81411 è stata inoltrata dal SOGGETTO ATTUATORE una richiesta di modifica della bozza di convenzione approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 30 del 10.04.2019, con riferimento alle modalità attuative del PIANO ATTUATIVO, al fine di prevedere gli stralci funzionali per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non previsti nello schema di convenzione approvato, in applicazione dei disposti di cui all'art. 109, comma 3 della legge regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014, come da schema grafico allegato alla richiesta;

Tutto quanto premesso e considerato e che costituisce parte integrante, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

### **Art. 1 - Definizioni**

Le parti si danno atto che le premesse, gli elaborati cartografici e la documentazione tutta allegata, fanno parte integrante e sostanziale della presente CONVENZIONE e le seguenti definizioni hanno il significato indicato di seguito a ciascuna di esse:

1. COMUNE: il Comune di Empoli;
2. RU: Regolamento Urbanistico

- 3      **SOGGETTO ATTUATORE:** i soggetti proponenti il Piano attuativo, come definiti in precedenza, o loro aventi causa;
- 4      **CONVENZIONE:** la presente Convenzione;
- 5      **PIANO ATTUATIVO:** Piano Urbanistico di Lottizzazione di iniziativa privata ai sensi dell'Art. 115 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65;
- 6      **SCHEDA NORMA PUA 7.1:** Scheda allegata al vigente Regolamento Urbanistico (all'Art. 2 capoverso E), recante le direttive da rispettare nella definizione del comparto, soggetto obbligatoriamente a Piano urbanistico attuativo (PUA) di cui all'Art. 107 della L.R.T. n. 65/2014;
- 7      **PARERI PREVENTIVI:** i pareri preventivi rilasciati dagli Enti interessati dall'intervento;
- 8      **CONTRIBUTO CONCESSORIO:** il contributo comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, che dovrà essere corrisposto dal SOGGETTO ATTUATORE al momento del ritiro degli atti abilitativi, per l'esecuzione del PIANO ATTUATIVO;
- 9      **URBANIZZAZIONI PRIMARIE:** le opere di urbanizzazione primarie, anche se esterne al perimetro del PIANO ATTUATIVO, concordemente stimate come funzionali e strettamente correlate, quand'anche indispensabili al complesso da realizzare, delle quali è prevista nella presente Convenzione la realizzazione a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE.
- 10     **URBANIZZAZIONI SECONDARIE:** le aree o immobili da cedere al COMUNE, come previsto dalla SCHEDA NORMA PUA 7.1.
- 11     **DIREZIONE LAVORI:** la Direzione dei Lavori di realizzazione delle urbanizzazioni primarie a carico del SOGGETTO ATTUATORE
- 12     **EDILIZIA CONVENZIONATA:** edilizia residenziale convenzionata realizzata direttamente dal SOGGETTO ATTUATORE
- 13     **STRALCI FUNZIONALI:** attuazione degli interventi previsti dal PIANO ATTUATIVO e delle correlate opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA di interesse pubblico, in applicazione all'art. 109, comma 3 della LRT 65/2014.

## **Articolo 2 - Obblighi del Soggetto attuatore**

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

a) ad attuare il PIANO ATTUATIVO, nel pieno rispetto della presente Convenzione e degli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale e secondo i progetti sottoposti all'esame dei competenti Uffici Comunali, e le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA ivi previste, fermo restando che l'attuazione dovrà avvenire attraverso i titoli abilitativi necessari in conformità della L.R. n° 65/2014;

b) a realizzare e trasferire gratuitamente al COMUNE, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo art. 5bis, le aree destinate alle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA di seguito indicate:

- la viabilità pubblica di REGOLAMENTO URBANISTICO costituita dall'ampiamiento dell'attuale Via del Convento e la viabilità pubblica di progetto urbanistico di collegamento tra la viabilità di Via del Convento ed il Parcheggio Pubblico, complete ognuna di marciapiedi e di idonei raccordi alle viabilità esistenti (Via Salaiola e Via Bottego), e il tracciato delle piste ciclabili indicate nella tav. n. 06 - ciclabili n. 5 di mq 205,26 e n. 6 di mq 337,67, per una superficie complessiva di circa mq. 2.771;

- il parcheggio pubblico di previsione, per una superficie complessiva di circa mq 1.324;

- il verde pubblico attrezzato di previsione, per una superficie complessiva di circa mq 3.570, completo in ogni parte e secondo la suddivisione tra la porzione principale e quelle di collegamento, comprensivo del tracciato della pista ciclabile indicata nella tav. n. 6 ciclabile n. 4 di mq 571,73;

- il tracciato della pista ciclabile n. 3 di mq 66,82, esterno al verde pubblico;

- tutto quanto necessario per l'allacciamento ai pubblici servizi, così come previsto nel PIANO ATTUATIVO e secondo le indicazioni contenute nei progetti delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA;

c) ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere ad esclusivo servizio della privata edificazione, compresi i necessari collegamenti viari e gli allacciamenti di ausilio alle medesime, di raccordo alle URBANIZZAZIONI PRIMARIA di cui al punto b), così come previsto dal PIANO ATTUATIVO, la cui modalità saranno meglio precisate nei progetti ese-

cutivi da redigere a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE e subordinati al rilascio del permesso di costruire.

d) a sostenere le spese di esproprio delle aree di proprietà di terzi, funzionali all'esecuzione delle opere previste nel PIANO ATTUATIVO.

e) a realizzare e trasferire gratuitamente al COMUNE, come opera di URBANIZZAZIONE SECONDARIA, l'area con destinazione a verde pubblico di quartiere di previsione, attualmente rappresentata all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del COMUNE di Empoli, in giusto conto al SOGGETTO ATTUATORE, nel foglio di mappa 24 particella 167 e porzione della particella 50, per un totale di mq. 4988,51, di cui alla Tav. n. 06, comprensiva del tracciato delle piste ciclabili indicate nella tav. 06 - ciclabili n. 1 di mq 307.26 e n. 2 di mq 55,79, entrambe ricomprese nel verde pubblico di quartiere;

f) a realizzare e cedere gratuitamente, come opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA: un'unità immobiliare di mq. 150 di SUL posta al piano terreno di un più ampio immobile da realizzare nell'area indicata al n. 6 della tav. 08, destinata ad attrezzature di quartiere e un'unità immobiliare posta al primo piano del medesimo immobile, di mq. 100 di SUL su un totale di mq 1.100 di superficie utile lorda destinata ad EDILIZIA CONVENZIONATA, come indicato nella Tav. 10;

g) a trascrivere in eventuali atti di alienazione anche parziali dell'area interessata dal PIANO ATTUATIVO, nonché tutti gli impegni, i vincoli, le clausole e le condizioni descritte nella presente Convenzione;

h) a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quelli relativi al costo di costruzione, secondo le modalità di cui ai successivi Art. 12 e 13, laddove dovuti.

i) ad ultimare le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e SECONDARIE così come previsto dal PIANO ATTUATIVO in oggetto entro i termini stabiliti dal successivo Art. 16.

II SOGGETTO ATTUATORE si obbliga inoltre, a propria cura e spese, a presentare i pareri, i nulla-osta, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, finalizzati al rilascio degli atti abilitativi previsti dalla normativa vigente e necessari per dare attuazione agli interventi ed opere previsti.

Rientrano nell'ambito della progettazione a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE anche gli adempimenti tecnici finalizzati alle rappresentazioni catastali, funzionali alle

cessioni e acquisizioni di aree previste nel presente atto, fermo restando, a ciascun soggetto, gli adempimenti relativi alla presentazione degli atti catastali.

### **Articolo 3 - Obblighi dell'Amministrazione Comunale**

Il COMUNE a sua volta si obbliga:

- a) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al PIANO ATTUATIVO entro i termini minimi di legge;
- b) a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA (limitatamente al verde pubblico di quartiere), realizzate come da progetto esecutivo, nonché ad assumere a patrimonio le restanti opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA, ad avvenuta attestazione di abitabilità e di esatta e regolare esecuzione da parte del DIRETTORE DEI LAVORI;
- c) ad assicurare con tempestività l'adozione di tutti gli atti necessari, utili od anche solo opportuni, al fine di garantire al SOGGETTO ATTUATORE l'esecuzione dei lavori di propria competenza, coordinando a tal fine gli interventi/atti degli altri Enti eventualmente coinvolti.

### **Articolo 4 - Utilizzazione edilizia dell'area.**

L'utilizzazione edilizia dell'area inerente il PIANO ATTUATIVO dovrà avvenire secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto, nelle Norme Tecniche di Attuazione, nel Regolamento Urbanistico vigente e del Regolamento Edilizio.

Con riferimento all'area interessata da bonifica con il sistema naturale di phytoremediation, attualmente rappresentata all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del COMUNE di Empoli, in giusto conto al SOGGETTO ATTUATORE, nel foglio di mappa 24 della particella 167, l'utilizzazione edilizia della medesima potrà avvenire solo previa certificazione di avvenuta bonifica.

### **Art. 5 - Stralci funzionali e modalità attuative**

Gli interventi previsti nel PIANO ATTUATIVO e le correlate opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA di interesse pubblico descritte all'art. 2, saranno realizzati per STRALCI FUNZIONALI, in applicazione dell'art.109 comma 3 della LRT 65/2014, secondo le modalità di seguito descritte.

Nel primo STRALCIO FUNZIONALE, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare e, per quanto riguarda le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA di interesse pubblico descritte all'art. 2, a realizzare e cedere:

a) l'ampiamiento della viabilità pubblica di REGOLAMENTO URBANISTICO dell'attuale Via del Convento e la viabilità pubblica di progetto urbanistico di collegamento tra la viabilità di Via del Convento ed il Parcheggio Pubblico, complete ognuna di marciapiedi e di idonei raccordi alle viabilità esistenti (Via Salaiola e Via Bottego), e il tracciato delle piste ciclabili indicate nella tav. n. 06 - ciclabili n. 5 di mg 205,26 en. 6 di mq 337,67, per una superficie complessiva di circa mq. 2.771;

b) il parcheggio pubblico di previsione, per una superficie complessiva di circa mg 1.324;

c) il verde pubblico attrezzato di previsione, per una superficie complessiva di circa mq 3.570, completo in ogni parte e secondo la suddivisione tra la porzione principale e quelle di collegamento, comprensivo del tracciato della pista ciclabile indicata nella tav. n. 6 ciclabile n. 4 di mq 571,73;

d) il tracciato della pista ciclabile n. 3 di mq 66,82, esterno al verde pubblico;

e) la strada di progetto privata, esclusa la racchetta di raccordo finale, per una superficie complessiva di mq --, necessaria a garantire l'accessibilità degli immobili privati ricadenti nelle aree indicate al ni 1,2,3 e 4 nella tav. 08;

f) gli immobili privati di edilizia libera ricadenti nelle aree indicate al n. 1,2,3 (limitatamente agli edifici 10,11 e 12) e 4 nella tav. 08, con tipologia "A" di cui alla tav. 07 dal Numero 1 al 12, per una SUL complessiva di mg 2.742,60;

La numerazione delle aree indicate al n. 1, 2, 3, 4 nella tav. 08 e degli immobili privati di edilizia libera da 1 a 12 di cui alla tav. 07 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.

Nel secondo STRALCIO FUNZIONALE, il SOGGETTO ATTUATORE. si impegna a realizzare e, per quanto riguarda le opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA di interesse pubblico descritte all'art. 2, a realizzare e cedere:

a) l'area con destinazione a verde pubblico di quartiere di previsione, attualmente rappresentata all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del COMUNE di Empoli, in

giusto conto al SOGGETTO ATTUATORE, nel foglio di mappa 24 particella 167 e porzione della particella 50, per un totale di mq. 4988,51, di cui alla Tav. n. 06, comprensiva del tracciato delle piste ciclabili indicate nella tav. 06 - ciclabili n. 1 di mq 307.26 e n. 2 di mq 55,79;

b) l'immobile ricadente nell'area indicata al n. 6 nella tav. 08, all'interno del quale sono ricomprese: un'unità immobiliare di mq. 150 di SUL posta al piano terreno, destinata ad attrezzature di quartiere e un'unità immobiliare di mq. 100 di SUL, posta al primo piano, destinata ad EDILIZIA CONVENZIONATA, come indicato nella Tav. 10;

c) la racchetta di raccordo della strada di progetto privata, per una superficie complessiva di mq. ---, necessaria a garantire l'accessibilità degli immobili privati ricadenti nelle aree indicate al n. 3 (a completamento con l'edificio 13) e 5 nella tav. 08;

d) gli immobili privati di edilizia libera ricadenti nelle aree indicate al n. 3 (a completamento con l'edificio 13) e 5 nella tav. 08, con tipologia "A" di cui alla tav. 07 dal numero 13 al numero 17, per una SUL complessiva di mq 1.142,75;

La numerazione delle aree indicate al n. 3 e 5 nella tav. 08 e degli immobili privati di edilizia libera da 13 a 17 di cui alla tav. 07 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.

L'attuazione del secondo STRACIO FUNZIONALE è subordinata al positivo collaudo e cessione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste nel primo STRACIO FUNZIONALE.

Il PIANO ATTUATIVO sarà attuato attraverso uno o più interventi, che comporteranno la realizzazione delle opere edificatorie e di tutte le opere di urbanizzazione previste, comprese quelle di raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Successivamente alla stipula del presente atto, per l'esecuzione del PIANO ATTUATIVO il SOGGETTO ATTUATORE dovrà ottenere gli opportuni provvedimenti abilitativi previsti dalle vigenti norme legislative e regolamentari. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva sottoscrizione della presente convenzione.

La scadenza del termine di validità del PIANO ATTUATIVO non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi.

**Art. 5 bis - Opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - Esecuzione**

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzazione le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA previste negli STRALCI FUNZIONALI.

Con riferimento al primo STRALCIO FUNZIONALE, le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA ivi previste dovranno essere realizzate per fasi, in conformità al progetto esecutivo e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nelle "Norme tecniche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti privati" (All. 1) e Capitolato Speciale di Appalto, nelle "Norme tecniche per opere stradali (All. 2), allegate alla Delibera consiliare n. 31/2015.

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

L'esecuzione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE avverrà in tre fasi consecutive.

Le tre distinte fasi delle opere di urbanizzazione primaria sono di seguito indicate:

- a) Nella PRIMA FASE si provvederà ai seguenti interventi:
- Rete di fognatura principale e fognatura di collegamento;
  - Opere stradali e parcheggi pubblici, con la sola esclusione dei conglomerati bituminosi, delle zanelle, dei cordonati e dei marciapiedi;
  - Palificazione impianto di pubblica illuminazione;
  - Rete idrica;
  - Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e della telefonia.
  - Movimenti terra e piantumazione delle essenze di alto fusto previste nelle aree a verde pubblico.

La regolare esecuzione delle reti dei servizi deve essere certificata all'Ente erogatore e deve essere realizzato tutto quanto risulta necessario al regolare sgrondo delle acque meteoriche, al fine di evitarne il ristagno.

L'avvenuta realizzazione della prima fase delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE sarà verificata con apposito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale su richiesta de-

gli interessati, corredata da dichiarazione del Direttore dei Lavori che ne attesti la regolare esecuzione.

Alla richiesta deve essere allegato Certificato di Collaudo delle eventuali opere in cemento armato realizzate, redatto da tecnico laureato, incaricato dal SOGGETTO ATTUATORE.

Ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà essere rilasciato il Permesso di costruire per la realizzazione dei singoli fabbricati.

In tutta l'area da urbanizzare deve essere mantenuta in efficienza idonea segnaletica e recinzione di cantiere.

b) Nella SECONDA FASE si provvederà alla esecuzione delle seguenti opere:

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

L'esecuzione della seconda fase delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE potrà avvenire solo dopo l'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere previste nella prima fase, attestata dalla Direzione dei Lavori.

L'esecuzione delle opere previste nella seconda fase potrà avvenire contestualmente alla costruzione dei singoli fabbricati.

Al termine dei lavori previsti nella seconda fase, il SOGGETTO ATTUATORE deve inoltrare altra istanza al COMUNE, al fine di permettere all'Ufficio Tecnico di accertarne l'avvenuta completa esecuzione.

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

Ad avvenuta positiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale della seconda fase, potranno essere presentate le Attestazioni di agibilità relative ai singoli fabbricati.

Le URBANIZZAZIONI PRIMARIE, al termine della seconda fase, devono intendersi ad ogni effetto "private ad uso pubblico", con ogni onere di sorveglianza e manutenzione, responsabilità civile e penale a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

c) Nella TERZA FASE dovranno essere eseguite tutte le restanti opere di completamento, e più precisamente:

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

Al termine dei lavori della terza fase, il SOGGETTO ATTUATORE deve inoltrare altra istanza al COMUNE, al fine di permettere all'Ufficio Tecnico di accertarne l'avvenuta completa e regolare esecuzione.

Il SOGGETTO ATTUATORE continuerà a farsi carico di tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza (comprese eventuali responsabilità civili e penali), relativi alle URBANIZZAZIONI PRIMARIE previste in convenzione, 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 dei progetti, 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 URBANIZZAZIONI PRIMARIE, che il SOGGETTO ATTUATORE si è impegnato a presentare, dovrà rispettare le eventuali prescrizioni impartite

te 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 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 PIANO ATTUATIVO.

Resta fermo il collaudo in linea tecnica delle opere di URBANIZZAZIONI PRIMARIE realizzate di cui al successivo art. 8 e gli effetti ad esso conseguenti

I SOGGETTO ATTUATORE si impegna altresì ad eseguire le URBANIZZAZIONI SECONDARIE previste dal PIANO ATTUATIVO e nel secondo STRALCIO FUNZIONALE, nel rispetto della vigente normativa di legge, ed in particolare si impegna a realizzare:

- un'unità immobiliare di mq. 150 di SUL posta al piano terreno di un più ampio immobile da realizzare nell'area indicata al n. 6 della tav.08, destinata ad attrezzature di quartiere e un'unità immobiliare posta al primo piano del medesimo immobile, di mq. 100 di SUL su un totale di mq 1.100 di superficie utile lorda, destinata ad EDILIZIA CONVENZIONATA, come indicato nella Tav. 10;
- l'area con destinazione a verde pubblico di quartiere di mq 4988,51, comprensiva del tracciato delle piste ciclabili indicate nella tav. 06 ciclabili n. 1 di mq 307,26 e n. 2 di mq 55,79.

### **Articolo 6 - Adempimenti**

II SOGGETTO ATTUATORE s'impegna, a propria cura e spese:

- a) ad eseguire direttamente le URBANIZZAZIONI PRIMARIE funzionali al PIANO ATTUATIVO, in applicazione del comma 2 bis all'Art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) e preso atto che l'importo complessivo delle stesse risulta complessivamente inferiore alla soglia comunitaria;
- b) a produrre al COMUNE il progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, al fine di ottenere il rilascio del relativo titolo abilitativo.

II SOGGETTO ATTUATORE dovrà comunicare, per iscritto, all'Ufficio Tecnico Comunale, la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo della ditta esecutrice in posses-

so della attestazione di qualificazione SOA, adeguata per categoria e classificazione all'esecuzione dei lavori, nonché il nominativo del Direttore dei Lavori.

La Direzione Lavori è posta a carico del SOGGETTO ATTUATORE e dovrà essere da questi affidata (anche distintamente a seconda della tipologia sopra indicata) ad uno o più tecnici regolarmente abilitati iscritti all'Albo Professionale, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio Tecnico comunale antecedentemente 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.

L'inizio dell'esecuzione delle opere che interessano le reti di sotto servizi dovrà essere comunicata contestualmente, oltre che al COMUNE, anche ai relativi Enti Erogatori/Gestori affinché possano seguire gli stessi, fermo restando che l'alta sorveglianza è di competenza esclusiva dell'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Lavori Pubblici.

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.

c) Ad eseguire direttamente le URBANIZZAZIONI SECONDARIE previste dal PIANO ATTUATIVO e dal secondo STRALCIO FUNZIONALE, nel rispetto della vigente normativa di legge.

#### **Articolo 7 – Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

a) Il costo di realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA è determinato in applicazione del Prezzario Lavori Pubblici della Regione Toscana, in corso di validità, integrato, per le voci non in esso comprese, dal Bollettino degli Ingegneri della Toscana e da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP. (Opere Pubbliche).

Il costo totale delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE da realizzare, secondo quanto precisato nel computo metrico estimativo allegato al PIANO ATTUATIVO ammonta a Euro 704.131,36 (settecento quattromila cento trentuno virgola trentasei). 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 CONCESSIONARIO e dello svincolo delle garanzie prestate.

b) Il costo dell'unità immobiliare di mq. 150 di SUL destinata ad Attrezzature di quartiere da realizzare e cedere al Comune è determinato in euro 178.372,50 (centosettantottomila trecentosettantadue virgola cinquanta) sulla base del computo estimativo, riferito al costo di realizzazione dell'intero immobile entro cui l'unità immobiliare è inserita, parametrato al mq, che si allega a fare parte integrante del presente atto;

c) Il costo dell'unità immobiliare di mq. 100 di SUL, facente parte dell'edilizia convenzionata (mq. 1.100 da realizzare e cedere gratuitamente al Comune) è determinato in euro 118.950,00 (centodiciottomila novecentocinquanta) ed è calcolato sulla base del computo estimativo, riferito al costo di realizzazione dell'intero immobile entro cui l'unità immobiliare è inserita, parametrato al mq, che si allega a fare parte integrante del presente atto;

d) Il costo dei mq. 4988,51 di verde pubblico di quartiere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune ammonta a euro 321.586,78 (trecentoventunmila cinquecentottantasei virgola settantotto) ed è determinato sulla base di quanto prescritto dalla SCHEDA NORMA PUA 7.1 al punto 6 comma h).

#### **Articolo 8 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.**

L'esecuzione diretta di opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (limitatamente al verde pubblico di quartiere), è realizzata con l'alta sorveglianza del Dirigente del Settore LL.PP. e/o Responsabile del Servizio competente, nell'interesse dell'Amministrazione Comunale. Pertanto al personale tecnico del Comune dovrà essere consentito, in qualsiasi momento, l'accesso al cantiere, mediante ispezioni, sopralluoghi, indagini, e sarà 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 primo collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste nel primo STRALCIO FUNZIONALE, espletate tutte e tre

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

A seguito di positivo collaudo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIE previste nel primo STRALCIO FUNZIONALE e alla loro conseguente cessione al COMUNE sarà possibile procedere allo svincolo della polizza fideiussoria presentata a garanzia della corretta esecuzione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIE e si potrà procedere a dare attuazione al secondo STRALCIO FUNZIONALE.

Al completamento delle opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA previste nel secondo STRALCIO FUNZIONALE e precisamente ad avvenuta realizzazione a corretta opera d'arte dell'area destinata a verde pubblico di quartiere per un totale di mq. 4988,51, di cui alla Tav. n. 06. comprensiva del tracciato delle piste ciclabili indicate nella tav. 06 - ciclabili n. 1 di mq 307,26 e n. 2 di mq 55,79, il COMUNE procederà ad effettuare la visita di collaudo, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE. Detta visita dovrà essere eseguita non prima di sei mesi e non oltre sette 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 approvato.

A seguito di positivo collaudo delle opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA di cui sopra (area destinata a verde pubblico di quartiere per un totale di mq. 4988,51), previste nel secondo STRALCIO FUNZIONALE e alla loro conseguente cessione al COMUNE, sarà possibile procedere allo svincolo della polizza fideiussoria presentata a garanzia della loro corretta esecuzione.

#### **Articolo 9 - Manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere.**

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE e delle relative aree, comprese nel PIANO ATTUATIVO, avverrà a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree o

delle unità immobiliari, da attuarsi comunque entro il termine di 30 (trenta) giorni dal suddetto deposito del Collaudo o dall'attestazione di abitabilità.

#### **Articolo 10 - Vizi delle opere di urbanizzazione.**

Il collaudo delle opere non solleva il SOGGETTO ATTUATORE ed i suoi 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 11 - Mancata realizzazione o completamento delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.**

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (limitatamente al verde pubblico di quartiere), fissato nei termini dal successivo Art. 16, queste non siano state realizzate o completate, il COMUNE inviterà il SOGGETTO ATTUATORE 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, il SOGGETTO ATTUATORE autorizza, fin da subito, il COMUNE o le ditte dallo stesso incaricate, ad accedere alle aree oggetto della necessità di intervento, al solo fine della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione mancanti.

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle restanti opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA, e precisamente dell'immobile di mq.150 di SUL da destinare ad attrezzatura di quartiere e della cessione di una quantità di EDILIZIA CONVENZIONATA pari a mq.100 di SUL, si determini un'inadempienza totale alla loro realizzazione e cessione, il COMUNE è fin d'ora autorizzato, previa messa in mora, ad incamerare totalmente le garanzie prestate, a titolo di monetizzazione degli oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA non versata.

## **Articolo 12 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione – contributi**

Il contributo relativo agli oneri, sulla base della proposta progettuale, viene provvisoriamente determinato (in applicazione delle vigenti tabelle e modalità di calcolo comunali e fatta salva la definitiva verifica e l'eventuale conguaglio da effettuarsi al momento della presentazione del titolo abilitativo e sue varianti) in complessivi Euro ..... (....), così suddivisi:

### **Primo STRALCIO FUNZIONALE**

A – Urbanizzazione Primaria - Euro \_\_\_\_\_ ( ).

B – Urbanizzazione Secondaria - Euro \_\_\_\_\_ ( ).

C – Contributo Costo di Costruzione - Superficie a destinazione residenziale e commerciale – Euro \_\_\_\_\_ ( ).

### **Secondo STRALCIO FUNZIONALE**

A – Urbanizzazione Primaria - Euro \_\_\_\_\_ ( ).

B – Urbanizzazione Secondaria - Euro \_\_\_\_\_ ( ).

C – Contributo Costo di Costruzione - Superficie a destinazione residenziale e commerciale – Euro \_\_\_\_\_ ( ).

Posto che la Variante relativa al PUA 7.1 comporta la variazione in diminuzione del DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO riguardante il solo Verde Pubblico, e non comporta alcuna variazione dei PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, non verificandosi alcuna variazione per quanto riguarda la SUL non si prefigura alcun incremento di valore dell'area e pertanto il Soggetto Attuatore del PUA 7.1 non è soggetto alla corresponsione al Comune di Empoli del Contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter), del DPR 380/01 e Delibera N. 16 - 9/03/2018 e seguenti del C.C. di Empoli.

## **Articolo 13 – Detrazioni incentivanti e scomputi**

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, come determinati al precedente Art. 7, dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria. Lo scomputo avrà luogo in rife-

rimento all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria ed al costo di realizzazione delle opere, determinato con le modalità di cui al precedente Art. 7.

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà altresì scomputare dall'importo dovuto per oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA i costi sostenuti per la realizzazione dei mq. 150 di SUL di Attrezzature di quartiere, dei mq. 100 di SUL facenti parte dell'edilizia convenzionata e del verde pubblico di quartiere, determinato con le modalità di cui al precedente Art. 7..

Resta espressamente convenuto che laddove il costo definitivamente quantificato a consuntivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE e SECONDARIE risulti inferiore agli importi concessori dovuti, il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto al versamento della relativa differenza nei modi e con le forme previste dalla vigente disciplina.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione, contempla nell'attuale proposta progettuale la sola destinazione residenziale e commerciale nella forma di esercizi di vicinato. Rimane, tuttavia, nelle prerogative del SOGGETTO ATTUATORE di prevedere anche altre destinazioni, tra quelle compatibili con quanto stabilito dalla SCHEDE NORMA P.U.A. 7.1.

In considerazione del fatto che il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare mq. 1.100,00 di SUL, pari ad una quota non inferiore al 10% della SUL complessiva prevista dal PIANO ATTUATIVO, da destinare ad EDILIZIA CONVENZIONATA così come intesa al precedente Art.1, il COMUNE riconosce al SOGGETTO ATTUATORE, le forme di incentivazione così come previste dall'ultimo comma dell'Art.20 delle NTA del Regolamento urbanistico e approvate con deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 9 marzo 2018 e seguenti.

In considerazione del fatto che il SOGGETTO ATTUATORE è tenuto alla realizzazione della Bonifica dell'area così come prescritto dalla SCHEDE NORMA 7.1 e che l'utilizzazione edilizia dell'area interessata da bonifica con il sistema naturale di phytoremediation, attualmente rappresentata all'Agenzia del Territorio di Firenze, Catasto Terreni del COMUNE di Empoli, in giusto conto al SOGGETTO ATTUATORE, nel foglio di mappa 24 della particella 167, è subordinata alla certificazione dell'avvenuta bonifica ed è condizionata dal rispetto della destinazione indicata nella certificazione medesima (art. 41 ter delle

NTA del RU), il COMUNE riconosce al SOGGETTO ATTUATORE la forma di incentivazione così come previste dal Regolamento urbanistico e dalla DCC n. 16 del 9 marzo 2018 e seguenti.

#### **Articolo 14 – Cessioni**

Conseguentemente a quanto indicato nella Scheda Norma il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzare ed a cedere al COMUNE un immobile di 150 mq. di SUL da destinarsi ad attrezzatura di quartiere. Si impegna altresì alla realizzazione e cessione di mq. 100 di SUL di EDILIZIA CONVENZIONATA aventi le caratteristiche individuate nell'apposita Convenzione.

La cessione delle suddette opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dall'attestazione di Abitabilità delle stesse. Qualora il trasferimento non risulti possibile per fatto imputabile al COMUNE, il SOGGETTO ATTUATORE sarà esonerato da ogni obbligo di manutenzione e dalla responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga, altresì, a cedere gratuitamente al COMUNE le aree di cui è proprietario, sulle quali saranno realizzate le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e le restanti URBANIZZAZIONI SECONDARIE ( area a verde pubblico di quartiere), 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 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 di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA ( da intendersi in questo caso la sola area a verde pubblico di quartiere), dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dal collaudo delle stesse e qualora il trasferimento non risulti possibile per fatto imputabile al COMUNE, il SOGGETTO ATTUATORE sarà esonerato da ogni obbligo di manutenzione e dalla responsabilità derivante dall'utilizzazione delle opere anche da parte di terzi.

#### **Articolo 15 - Garanzie prestate.**

A garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste nel primo STRALCIO FUNZIONALE, il SOGGETTO ATTUATORE dà atto di aver costituito polizza fideiussoria, del tipo a prima richiesta a favore del COMUNE dell'importo di € 1.056.197,04 (Un milione cinquantaseimila centonovantasette virgola quattro) corrispondenti al valore delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE da realizzare nel primo STRLACIO FUNZIONALE, determinato mediante computo metrico estimativo verificato dal competente Ufficio Comunale, aumentato del 50% (cinquanta per cento), rilasciata dalla \_\_\_\_\_;

Copia della suddetta, previa sottoscrizione dei componenti e me notaio, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera "...". omessane la lettura per espressa e concorde volontà dei Componenti.

La polizza fideiussoria prestata a garanzia sarà svincolata e restituita al SOGGETTO ATTUATORE soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE previste nel primo STRLACIO FUNZIONALE ed alla seguente cessione gratuita al COMUNE, nei termini fissati con la presente convenzione.

Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra previsto, in 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, così come stabilito al precedente Art. 11, il SOGGETTO ATTUATORE autorizza fin d'ora il COMUNE, alla fine dell'intervento o alla scadenza del PIANO ATTUATIVO, 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, salva 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 URBANIZZAZIONI PRIMARIE, 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

PIANO ATTUATIVO, idonea Polizza Fideiussoria o Deposito Cautelativo per un importo da calcolarsi sulla base del Piano di Cantierizzazione.

A garanzia dell'esecuzione delle opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA, ossia a garanzia della realizzazione dell'immobile di mq.150 di SUL da destinare ad attrezzatura di quartiere e della cessione di una quantità di EDILIZIA CONVENZIONATA pari a mq.100 di SUL costituita da un unico appartamento da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, e come meglio descritte nella Tavola 10 del Progetto del PUA, il SOGGETTO ATTUATORE e/o suoi aventi causa, si impegna a prestare al Comune una o più fideiussioni bancarie / polizza o polizze assicurative per un importo pari al costo di realizzazione di detti immobili, come specificatamente indicato all'art. 7 punti b), c), e precisamente pari a Euro 297.322,50 (duecentonovantasettemila trecentoventidue virgola cinquanta).

Copia della suddetta, previa sottoscrizione dei comparenti e me notaio, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera "...". omessane la lettura per espressa e concorde volontà dei Comparenti.

La polizza fideiussoria prestata a garanzia delle sopra dette opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA sarà svincolata e restituita al SOGGETTO ATTUATORE soltanto ad avvenuta cessione delle suddette opere, che dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dall'attestazione di Abitabilità dell'immobile entro cui sono ricomprese.

Limitatamente alla realizzazione e cessione dell'unità immobiliare di mq. 150 di SUL da destinare ad attrezzatura di quartiere e alla realizzazione e cessione di una quantità di Edilizia Convenzionata pari a mq. 100 di SUL costituita da un unico appartamento nell'ambito dei 1100 mq da realizzare, in caso di inadempienza totale alla loro realizzazione e cessione, il COMUNE è fin d'ora autorizzato, previa messa in mora, ad incamerare totalmente le garanzie prestate, a titolo di monetizzazione degli oneri di URBANIZZAZIONE SECONDARIA non versata.

A garanzia dell'esecuzione delle restanti opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA, previste nel secondo STRALCIO FUNZIONALE, ossia a garanzia della realizzazione e cessione dell'area a verde pubblico di quartiere di mq. 4988.50, il SOGGETTO ATTUATORE dà atto di aver costituito polizza fideiussoria, del tipo a prima richiesta a favore del

COMUNE dell'importo di € 321.586,78 (trecentoventunmila cinquecentottantasei virgola settantotto) rilasciata da \_\_\_\_\_, corrispondenti al valore delle URBANIZZAZIONE SECONDARIE da realizzare nel secondo STRALCIO FUNZIONALE, determinato mediante computo metrico estimativo verificato dal competente Ufficio Comunale e con le modalità indicate al punto 6 comma h) della SCHEDE NORMA PUA 7.1.

Copia della suddetta polizza, previa sottoscrizione dei componenti e me notaio come per legge, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera “---”.

La polizza fideiussoria prestata a garanzia sarà svincolata e restituita al SOGGETTO ATTUATORE soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle URBANIZZAZIONI SECONDARIE previste nel secondo STRALCIO FUNZIONALE ed alla seguente cessione gratuita al COMUNE, nei termini fissati con la presente Convenzione.

In caso di inadempienza totale o parziale riguardo alla sola realizzazione e cessione dell'area a verde pubblico di quartiere di mq. 4988.50 da parte del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa, il Comune di Empoli provvederà, previa messa in mora, ad incamerare totalmente o parzialmente la garanzia prestata al fine di poter dar corso all'esecuzione dei lavori in sostituzione del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

Resta inteso che, con riferimento ad ogni garanzia prestata in questa CONVENZIONE, 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.

#### **Articolo 16 - Validità del Piano attuativo**

L'esecuzione del PIANO ATTUATIVO dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di stipula della presente Convenzione, salvo proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute. La scadenza del termine di validità del PIANO ATTUATIVO non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi.

#### **Art. 17 – Varianti al Piano Attuativo**

Per l'autorizzazione ad introdurre Varianti sostanziali ai progetti delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE e SECONDARIE è richiesto lo stesso iter procedurale previsto per il Progetto Esecutivo originario. Sono da considerarsi sostanziali quelle Varianti che, se-

condo la normativa vigente in materia di appalti pubblici, esulano dalla competenza del Direttore dei Lavori.

Le varianti non sostanziali possono essere ordinate direttamente dalla direzione dei Lavori previa approvazione dell'Ufficio Tecnico- Lavori Pubblici. Il SOGGETTO ATTUATORE potrà apportare, previa semplice approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico – Lavori Pubblici del COMUNE, senza necessità di approvazione di preventiva Variante al Progetto Esecutivo, le modifiche di carattere non sostanziale. Il COMUNE ed il SOGGETTO ATTUATORE si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che nel rispetto delle caratteristiche generali del PIANO ATTUATIVO, 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 PIANO ATTUATIVO e il disegno ordinatore della proposta progettuale del PIANO ATTUATIVO.

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. 18 – Ritrovamenti**

In adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di ritrovamenti e tutela di cose d'interesse artistico o storico, rinvenuti in occasione di scavi, di lavori di costruzione e di altre opere, in qualsiasi tempo eseguite sull'area e che, a giudizio insindacabile delle autorità competenti, avessero valore storico o artistico il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne immediata comunicazione, successivamente confermata con lettera raccomandata A.R. all'autorità competente, che disporrà della momentanea conservazione e/o trasporto degli oggetti rinvenuti. Resta comunque inteso che prima dell'effettuazione di qualsiasi operazione di scavo, oltre le normali quote di scavo dello strato superficiale del terreno, il SOGGETTO AT-

TUATORE, avviserà tramite lettera raccomandata A.R., la competente Soprintendenza Archeologica che, a sua discrezione, provvederà ad effettuare le verifiche in sito che riterrà opportune.

Qualora nel suolo, soprassuolo e nel sottosuolo dell'area esistessero ulteriori condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua o gas, nonché fognature e quant'altro, gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno, interamente ed esclusivamente, a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

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

Il SOGGETTO ATTUATORE prende atto della facoltà del COMUNE, in caso di totale mancata attuazione del PIANO ATTUATIVO entro il suo termine di validità, di variare la disciplina urbanistica dell'area interessata dal Piano medesimo.

#### **Art. 20 - Cessione a terzi - Alienazione delle aree oggetto del PIANO ATTUATIVO**

Il SOGGETTO ATTUATORE, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, anche parziale, delle aree in oggetto dovrà rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente CONVENZIONE, che dovrà essere allegata in copia all'atto di trasferimento delle aree. Allo scopo andranno compiute, se del caso, le procedure formali per la eventuale voltura dei titoli abilitativi. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a comunicare al COMUNE, all'atto di trasferimento, i nominativi degli acquirenti.

#### **Art. 21 – Trascrizioni e spese**

Tutte le spese del presente atto nonché quelle conseguenti ai patti della presente Convenzione sono a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE e/o dei suoi aventi causa, ivi comprese quelle tecniche relative alla Progettazione Esecutiva, Direzione dei Lavori, tipi di frazionamento, relazioni e cessione delle aree e simili. Anche a tal fine la presente Convenzione sarà trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE.

Sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE le eventuali spese di esproprio delle aree di proprietà di terzi, funzionali all'esecuzione delle opere previste nel PIANO ATTUATIVO e per quelle esterne ad esso ma funzionalmente correlate.

#### **Art. 22 – Controversie**

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. E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'Atto ed ho dello stesso data lettura, alle Parti, le quali lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano e sottoscrivono con me Notaio alle ore\_\_\_\_\_.

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

IL COMUNE

---

IL SOGGETTO ATTUATORE

---