



COMUNE di EMPOLI

Rep. n. _____

Empoli, __/__/2007

**SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI EMPOLI E
LA SOC. IL PONTORME S.r.l. PER L'ATTUAZIONE DI UN
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA
INDIVIDUATA DALLA SCHEDA NORMA 5.3 DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI EMPOLI,
POSTO IN EMPOLI, LOCALITA' PONTORME, VIA GIRO
DELLE MURA SUD E VIA DELLE CONCE.**

Repubblica Italiana

L'anno duemilasette (2007) e questo giorno _____ (____) del
mese di _____ in Empoli, al civico numero 43 di via
Giuseppe Del Papa, in una sala del Palazzo Comunale, avanti a me
dott. _____ Ufficiale Rogante, sono comparsi i Signori:

1) - _____, 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
_____ del COMUNE DI EMPOLI come da nomina effettuata
con Decreto sindacale n. _____ del _____ 2006 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) – la Società IL PONTORME S.r.l. con sede in Empoli (FI) – Via Ammannati, n. 4, , c.f. e p. iva n. 05616340484, in persona del suo Legale Rappresentante Dott. Silvano Politi, nato a Montelupo F.no (FI) il 06 febbraio 1942, residente in Empoli, Via Val d'Orme, 359, C.F.: PLT SVN 42B06 F551O, a quanto infra autorizzato in forza del vigente testo dello Statuto sociale;

3) Il Sig La Martina Giuseppe nato a Resuttano il 05.06.1934 residente in Empoli, Via Giro delle Mura Sud, 53, C.F.: LMR GPP 34H05 H245O

4) La Sig.ra Scardisco Rosa nata a Monreale il 24.12.1936, residente in Empoli, Via Giro delle Mura Sud, 53, C.F.: SCR RSO 36T64 F377N;

5) La Società LOCAFIT S.p.a., Locazione Macchinari Industriali, con sede in Viale della Liberazione 16/18, 20124 Milano, Società appartenente al Gruppo Bancario Banca del Lavoro S.p.a., Società soggetta alla direzione e coordinamento B.N.P. Paribas, C.F., P.Iva: 00862460151;

6) La Società individuale AGOSTO ALESSANDRO, con sede in Via Giro delle Mura Sud, n.47, Empoli, P.Iva: 01910690971, del sig Alessandro Agosto nato a Prato il 17.04.1959 e residente a Prato, Via E.Fermi, 10 C.F.: GGST LSN 59D17 D612Y;

Tutti solidalmente in seguito denominati SOGGETTO ATTUATORE.

Premesso

- che la Società Il Pontorme S.r.l. è proprietaria della maggioranza

- assoluta dell'imponibile catastale (65,003 %) dell'intera area sottoposta a Piano di Recupero e individuata dalla scheda norma 5.3 del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli, ai sensi della L.R. n° 01 del 03 Gennaio 2005, art. 66; in particolare proprietaria della particella 126 sub.18, foglio di mappa n°19;
- che i Sig. ri La Martina Giuseppe e Scardisco Rosa e la Società LOCAFIT S.p.a., sono proprietari della restante parte dell'area sottoposta a Piano di Recupero e individuata dalla scheda norma 5.3 del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli; in particolare:
 - i Sig.ri La Martina Giuseppe e Scardisco Rosa comproprietari della particella 126, sub. 501 e 502, foglio di mappa n° 19;
 - che la Società AGOSTO ALESSANDRO interviene nel presente atto in qualità di Utilizzatore dell'immobile di proprietà della Società di leasing LOCAFIT S.p.A.;
 - che la Società LOCAFIT S.p.A., interviene nel presente atto, in qualità di Proprietaria dell'immobile oggetto di contratto di leasing n. 822.079 stipulato con l'Utilizzatore Società AGOSTO ALESSANDRO;
 - la Società LOCAFIT S.p.a. proprietaria della particella 124, sub. 5, foglio di mappa n° 19;
 - che la Società LOCAFIT S.p.A., nell'ambito della sua attività, a seguito di espressa richiesta presentata dall'Utilizzatore AGOSTO ALESSANDRO, ha concesso in locazione finanziaria all'Utilizzatore medesimo con contratto di leasing n.822.079 l'immobile censito alla particella 124, sub 5, foglio di mappa n°19;
 - che la Società Agosto Alessandro, in qualità di UTILIZZATORE dell'immobile di proprietà della Società di leasing LOCAFIT S.p.A., per quanto possa occorrere, si obbliga ad assumere a proprio carico, tutte le

spese e/o tutti gli oneri e/o tutte le responsabilità derivanti alla Società di leasing LOCAFIT S.p.A. in conseguenza degli obblighi ed impegni dalla stessa assunti con il presente atto, sostituendosi esso Utilizzatore alla predetta Società di leasing LOCAFIT S.p.A. in tutti i rapporti relativi e conseguenti, tra i quali quelli inerenti e relativi agli oneri, alle garanzie da prestarsi, alle opere ed agli impegni derivanti dalla presente Convenzione urbanistico-edilizia il tutto con esonero per la Società di leasing LOCAFIT S.p.A. da ogni responsabilità, onere e/o spese, derivante dai suddetti adempimenti.

- che la Società Il Pontorme S.r.l. è proprietaria dell'area oggetto della convenzione, individuata dalla scheda norma sopra citata e che sarà ceduta al COMUNE DI EMPOLI per la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico;
- che il suddetto immobile risulta individuato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 19 dalla particelle nn. 124 sub 5; 126 sub 18; 126 sub 501; 126 sub 502; per una superficie complessiva di mq. 771.00 come risulta dalle certificazioni rilasciate dall'ufficio del Territorio di Firenze in data del mese..... di dell'anno, che si allegano unitamente al calcolo della maggioranza assoluta a integrazione del presente atto sotto la lettera "A"; e che sono inoltre inclusi i seguenti beni a comune non censibili:
 - a) bene a comune non censibile attribuito alla p.lla 126 sub 18 e p.lla 124 sub 5;
 - b) bene a comune non censibile attribuito alla p.lla 126 sub 18 e p.lla 126 subb 501 e 502;
- che il COMUNE DI EMPOLI è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 30.03.2000 e di

Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 137 del 21.12.2004 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 4 del 26.01.2005;

- che la Società Il Pontorme S.r.l. ai sensi della i soggetti, come sopra identificata, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle Leggi sopra citate ed in particolare della L.R. n° 01 del 03 Gennaio 2005, art. 66, ha presentato, in data 29 Maggio 2006, con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero 26901, un PIANO DI RECUPERO relativo all'area in oggetto, a firma dell'arch. Leonardo Maestrelli, iscritto ora all'Ordine degli Architetti di Firenze (FI) con il n° 6190;
- che il PIANO DI RECUPERO ha per oggetto la ristrutturazione urbanistica dell'area e prevede la realizzazione di un complesso residenziale, con spazi pubblici a parcheggio, con tutte le reti di servizi necessarie, con restauro e recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato per civile abitazione;
- che il PIANO DI RECUPERO in oggetto è costituito da tavole e allegati come di seguito specificato, da considerarsi parte integrante del presente atto:
 - Relazione geologico tecnica ed idraulica
 - Relazione tecnica descrittiva;
 - Documentazione fotografica
 - Relazione tecnica e certificazione di conformità alla L.13/89, D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96 per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - Planimetrie catastali e relative visure catastali
 - Valutazione degli effetti Ambientali;
 - Copia atto d'acquisto; solo riferita alla Soc. IL PONTORME s.r.l.

- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria
- Dichiarazione della giustezza del rilievo
- Nulla Osta Preventivo per la rete ENEL;
- Nulla Osta Preventivo di Publiambiente ;
- Nulla Osta Preventivo Acque S.p.a;
- Norme tecniche di Attuazione
- TAVOLE ELABORATI GRAFICI:
 - tav. 1 – Estratti;
 - tav. 2 – Analisi storica;
 - tav. 3 – Piante stato attuale;
 - tav. 4 – Sezioni stato attuale;
 - tav. 5 – Prospetti stato attuale;
 - tav. 6 – Planimetria sistemazioni esterne, degli smaltimenti e impianti pubblici stato attuale;
 - tav. 7 – Individuazione catastale delle proprietà;
 - tav. 8 – Piante stato di progetto;
 - tav. 9 – Sezioni stato di progetto;
 - tav. 10 – Prospetti stato di progetto;
 - tav. 11 - Planimetria sistemazioni esterne, degli smaltimenti e impianti pubblici stato di progetto;
 - tav. 12 – Piante stato sovrapposto;
 - tav. 13 – Sezioni stato sovrapposto;
 - tav. 14 – Prospetti stato sovrapposto;
 - tav. 15 – Calcolo della superficie territoriale;
 - tav. 16 – Calcolo della S.U.L. della superficie permeabile e del rapporto di copertura;
 - tav. 17 Calcolo dei volumi e della superficie a parcheggio

Tavole e relazioni che si allegano ad integrare il presente atto sotto la lettera “B”;

- che il PIANO DI RECUPERO oggetto della presente Convenzione è stato redatto nel pieno rispetto del vigente Regolamento Urbanistico e delle Leggi vigenti in materia urbanistica.
- che il progetto di cui sopra ha riportato il definitivo parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 15/12/06;
- che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n.del ____ _____ 2007, divenuta esecutiva ai sensi di Legge, ha adottato il PIANO DI RECUPERO sopra citato, nonché il presente schema di CONVENZIONE;
- che la sopra citata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Giunta Regionale Toscana;
- che la sopra citata deliberazione, con i relativi allegati, è stata trasmessa alla Provincia di Firenze;
- che il PIANO DI RECUPERO, oggetto della presente CONVENZIONE, consente la possibilità di utilizzare i fabbricati nel rispetto del Piano Regolatore e delle Leggi vigenti;
- che il PIANO DI RECUPERO 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;
- che le opere di urbanizzazione sono complessivamente costituite da:
 - realizzazione di parcheggio pubblico su Via delle Conce;
- che tutte le opere sono compiutamente descritte negli elaborati grafici corredati da computo metrico estimativo e depositati presso il competente ufficio;
- che il Consiglio Comunale di Empoli ha approvato in via definitiva con atto n. del il PIANO DI RECUPERO, dando atto della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 79, comma 1,

lettera A della L.R. n° 1/2005,

tutto ciò premesso e confermato, ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano 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:

1.1 COMUNE: il COMUNE di EMPOLI;

1.2 PROVINCIA: la Provincia di Firenze;

1.3 REGIONE: la Regione Toscana;

1.4 SOGGETTO ATTUATORE: La società Il Pontorme S.r.l., i Sigg. La Martina Giuseppe, Scardisco Rosa, la Società di leasing LOCAFIT S.p.a. e per essa la Società AGOSTO ALESSANDRO in qualità di UTILIZZATORE dell'Immobile di proprietà della LOCAFIT S.p.A. concesso in locazione finanziaria alla medesima con contratto n.822.079 del 08/05/2007, tutti come rappresentati ed indentificati in premessa, e loro aventi causa.

1.5 CONVENZIONE: la presente Convenzione;

1.6 PIANO DI RECUPERO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata ai sensi dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 come modificato dall'art.13, comma 1, della legge n. 179 del 1992 e dell'art. 73 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1; approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. ___ del ___ _____ 2007;

1.7 PARERI PREVENTIVI: i pareri preventivi rilasciati dagli Enti

interessati dall'intervento;

- 1.8 CONTRIBUTO CONCESSORIO:** il contributo, comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, che dovrà essere corrisposto (fatto salvo lo scomputo) dal SOGGETTO ATTUATORE al momento della presentazione degli atti abilitativi per l'esecuzione del Piano;
- 1.9 URBANIZZAZIONI:** tutte le opere di Urbanizzazione a carico del SOGGETTO ATTUATORE, ripartite fra primarie e secondarie in conformità alle definizioni di cui all'art. 4 della Legge n° 847/1964.
- 1.10 URBANIZZAZIONI PRIMARIE:** le opere di Urbanizzazione primaria, per le quali è prevista, nella presente CONVENZIONE, la realizzazione secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
- 1.11 URBANIZZAZIONI SECONDARIE:** le aree da cedere al COMUNE classificate come ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale o di quartiere calcolata con i criteri stabiliti dall'art. 5 della scheda norma 5.3 del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli o corresponsione al COMUNE di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità;
- 1.12 ENTI EROGATORI/GESTORI:** gli enti erogatori e/o gestori di pubblici servizi competenti nel territorio comunale di Empoli al momento delle esecuzione delle opere;
- 1.13 DIREZIONE LAVORI:** la Direzione dei Lavori di realizzazione delle Urbanizzazioni primarie a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Articolo 2 – Attuazione del Piano

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 PIANO DI RECUPERO entro i termini di validità del Piano medesimo, fissati in anni 5 (cinque) a decorrere dalla firma della presente CONVENZIONE, salvo le proroghe che potranno essere assentite in caso di ritardi dovuti a cause di forza maggiore o comunque non imputabili a sua colpa grave, nel rispetto della presente CONVENZIONE.

Il PIANO DI RECUPERO 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 DI RECUPERO il SOGGETTO ATTUATORE dovrà ottenere gli opportuni provvedimenti abilitativi previsti dalle vigenti norme legislative e regolamentari.

L'attuazione del PIANO DI RECUPERO potrà avvenire attraverso Denuncia di Inizio Attività, così come previsto dall'art. 79, comma 3 della LR n° 1/2005. Per le URBANIZZAZIONI PRIMARIE relative al progetto di cui al presente PIANO DI RECUPERO si procederà alla richiesta di Permesso di Costruire di cui all'art. 78, della LR n° 1/2005. I progetti esecutivi delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, corredati di dettagliato computo metrico estimativo, dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale con specifico atto deliberativo, preventivamente al rilascio del Permesso di costruire. Copia dei progetti esecutivi delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE dovranno essere trasmessi, prima dell'inizio dei lavori, alla Procura Regionale della Corte dei Conti ai sensi del comma 8 art. 122 D. Lgs. N. 163 del 2006.

La scadenza del termine di validità del PIANO DI RECUPERO non

produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi.

Art. 3 – Onere concessorio - scomputo

Gli interventi edilizi, oggetto degli atti abilitativi che saranno presentati, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo relativo al costo di costruzione.

Il contributo concessorio viene determinato provvisoriamente (in applicazione delle Tabelle comunali vigenti approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n° del __ _____ , e delle relative modalità di calcolo, fatta salva definitiva verifica e eventuale conguaglio da effettuarsi al momento dell'ottenimento dell'atto/i abilitativo/i), in complessivi €.....

(.....) , dei quali:

– Urbanizzazione Primaria per intervento di ristrutturazione urbanistica (U.M.I. 1)

- € (.....)

o Volume residenziale - mc. 734,19 x €/mc

(IF>3mc/mq) = €.....;

– Urbanizzazione Primaria per intervento di ristrutturazione edilizia (U.M.I. 2)

- € (.....)

o Volume residenziale - mc. 432,91 x €/mc

(IF>3mc/mq) = €.....;

– Urbanizzazione Secondaria per intervento di ristrutturazione urbanistica (U.M.I. 1)

- € (.....)

o Volume residenziale - mc. 734,19 x €/mc

(IF>3mc/mq) = €.....;

- Urbanizzazione Secondaria per intervento di ristrutturazione edilizia (U.M.I. 2)

- € (.....)

o Volume residenziale - mc. 432,91 x €/mc

(IF>3mc/mq) = €.....;

- Costo di Costruzione per intervento di ristrutturazione urbanistica (U.M.I. 1)

- €..... (.....)

o Superficie residenziale - mq. 345,41 x €/mqx

.....% = €.....

- Costo di Costruzione per intervento di ristrutturazione edilizia (U.M.I. 2)

- €..... (.....)

o Superficie residenziale - mq. 89,01 x €/mqx

...% = €.....

In relazione a quanto sopra detto si dà atto che il SOGGETTO ATTUATORE ha richiesto di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 , scomputando l'onere concessorio avvalendosi della disciplina prevista al comma 8 dell'art. 122 del D. Lgs n. 163 del 2006.

Lo scomputo avrà luogo in riferimento all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e al costo di realizzazione delle opere determinato in applicazione del prezzario ufficiale del Provveditorato Regionale alle OO.PP. per la Toscana in corso di validità, integrato, per le voci non in esso comprese, dai prezzi di altri prezzari ufficiali e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP. In entrambi i casi il costo sarà decurtato della percentuale media di ribasso

offerto al Comune da Imprese aggiudicatarie e dell'esecuzione di opere simili negli ultimi 12 mesi.

L'importo totale delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA da realizzare dovrà risultare dall'elenco prezzi e dai computi metrici estimativi allegati ai progetti esecutivi di cui all'art. 2 della presente convenzione, la cui congruità sarà accertata dall'Ufficio Tecnico comunale – Settore LL.PP..

L'importo totale delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, secondo quanto stimato nel computo metrico estimativo delle opere afferenti presente PIANO DI RECUPERO, ammonta a complessivi € Tale somma verrà garantita secondo le modalità di cui al seguente art. 9.

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

Resta espressamente convenuto che, laddove il costo definitivamente quantificato, come sopra, a consuntivo delle URBANIZZAZIONI 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.

Art. 4 – Opere di Urbanizzazione

Dato atto che sussistono i presupposti di cui al comma 8 dell'art. 122 del D. Lgs n. 163 del 2006 per opere di urbanizzazione sotto soglia comunitaria, Il SOGGETTO ATTUATORE a scomputo degli oneri

concessori, s'impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione connesse al PIANO DI RECUPERO come di seguito indicate:

- a) Realizzazione di parcheggio pubblico nell'area prevista dalla scheda norma 5.3 del Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli e come rappresentato dalle tavole allegate..

Il progetto esecutivo di cui alla lettera a), sarà redatto a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, nel rispetto di tutta la legislazione e normativa tecnica vigente o, eventualmente, quella statale intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, oltrechè delle metodiche esecutive e delle opere relative ai pubblici servizi.

Il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna altresì a cedere a titolo gratuito al COMUNE, secondo le modalità previste dal successivo art. 13, le aree e le opere di seguito indicate:

- il parcheggio pubblico, per una superficie complessiva di circa mq. 186.17;

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 .

I progetti esecutivi delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE relativi all'adeguamento e/o estensione delle reti dei sottoservizi non presenti nell'area oggetto del PIANO DI RECUPERO se 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 di cui all'art 2;

La Direzione dei lavori delle URBANIZZAZIONI è posta a carico del SOGGETTO ATTUATORE e dovrà essere da questi affidata (anche distintamente a seconda delle competenze) ad uno o più Ingegneri o Architetti regolarmente abilitati iscritti all'Albo Professionale.

Nel caso in cui fossero necessarie delle opere che interessano le reti di sottoservizi, l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato contestualmente anche ai relativi ENTI EROGATORI/GESTORI affinché possano seguire gli stessi fermo restando che l'alta sorveglianza di competenza esclusiva dell'Ufficio Tecnico comunale – Settore LL.PP..

Il SOGGETTO ATTUATORE assumerà altresì la piena ed esclusiva responsabilità della realizzazione delle opere da eseguire.

Condizioni e modalità di manomissioni e ripristini si intendono assentiti alle condizioni tutte di cui al disciplinare tipo rilasciato dagli ENTI EROGATORI/GESTORI i pubblici servizi, per l'interramento delle rispettive percorrenze sul suolo pubblico del territorio comunale di Empoli.

Il controllo dell'esecuzione delle URBANIZZAZIONI farà carico al Dirigente del Settore Lavori Pubblici del Comune.

Tutte le opere dovranno essere eseguite nei termini di validità del PIANO DI RECUPERO.

I lavori relativi a ciascuna Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) compresa nel PIANO DI RECUPERO e dallo stesso previsti, potranno essere eseguiti contestualmente alle opere di URBANIZZAZIONI PRIMARIE; resta inteso che il SOGGETTO ATTUATORE potrà presentare attestazione di abitabilità e/o agibilità al COMUNE per quanto già realizzato esclusivamente in seguito dell'accertato completamento di tutte

le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, secondo le modalità stabilite al successivo art. 11.

**Art. 5 – Monetizzazione delle aree da destinare ad opere di
Urbanizzazione.**

In considerazione della indisponibilità all'interno e all'esterno dell'area soggetta a PIANO DI RECUPERO, di reperire aree da cedere al COMUNE per destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 5, come disciplinato dalla scheda norma 5.3 del Regolamento Urbanistico, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà:

- a) corrispondere al Comune, in luogo della cessione e contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, la somma determinata dal competente Ufficio Comunale di corrispondenti al costo di esproprio di 102.55 mq di aree per urbanizzazione secondaria, da destinarsi all'UTOE 5 e calcolata con criteri stabiliti dalla scheda norma 5.3 del Regolamento Urbanistico, in misura di mq 6.50 ogni 30.00 mq di S.U.L.

Art. 6 – Varianti

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga ad introdurre alle URBANIZZAZIONI, le modifiche, di carattere non sostanziale e le integrazioni che l'Ufficio Tecnico comunale – Settore LL.PP. riterrà necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il SOGGETTO ATTUATORE acquisti il diritto ad alcun ulteriore rimborso o scomputo, purché tali modifiche e/o integrazioni non comportino aggravio dei costi per il SOGGETTO ATTUATORE, come risultante dal computo metrico estimativo dei progetti esecutivi.

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 PIANO DI RECUPERO e/o dell'istanza edilizia in corso.

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà apportare, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione preventiva di Variante al PIANO DI RECUPERO, ma comunque attraverso atto abilitativo, modifiche che non alterino le caratteristiche plani-volumetriche e altimetriche previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del PIANO DI RECUPERO stesso; non comportino un aumento della Superficie Coperta e Utile lorda; non diminuiscano la dotazione di aree per spazi pubblici o di uso pubblico e, comunque, nell'ambito delle prescrizioni del R.U. .

Sono consentite modifiche alle unità immobiliari, per quanto concerne il numero, le dimensioni e le destinazioni d'uso, purché:

- la S.U.L. realizzata non ecceda quella ammissibile, pari a circa mq. 477,19;
- le destinazioni ammesse, come specificato nella scheda Norma 5.3, residenziale, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato ed artigianale di servizio.
- il numero massimo delle unità immobiliari ad uso residenziale e/o commerciale, e/o artigianale di servizio sia di; 8 complessivamente nelle due Unità minime d'intervento come identificate nel PIANO DI RECUPERO
- in caso di cambio di destinazione da residenziale a commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato e/o artigianale di servizio, le unità variate non eccedano il numero massimo di 2 ;
- negli ambiti sopra individuati è ammessa la frazionabilità delle unità immobiliari con destinazione commerciale limitatamente ad

esercizi di vicinato e/o artigianale di servizio, nel rispetto del vigente Regolamento Urbanistico.

- I cambi di destinazione d'uso e/o i frazionamenti sono ammessi previa verifica delle prescrizioni e dotazioni necessarie, di cui alla disciplina attuativa di settore e dei Regolamenti comunali vigenti

Non potranno invece variare e, quindi, sono da considerare come elementi vincolanti nella realizzazione del PIANO DI RECUPERO i seguenti fattori:

- Categoria d'intervento per ciascuna Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) evidenziata;
- Numero massimo delle unità immobiliari in 8 complessivamente nelle due Unità minime d'intervento come identificate nel PIANO DI RECUPERO.

La riduzione delle unità immobiliari, rispetto al numero massimo fissato, non costituisce variante al PIANO DI RECUPERO.

Il COMUNE e il SOGGETTO ATTUATORE si riservano di concordare le eventuali modificazioni e correzioni che, nel rispetto delle caratteristiche generali del PIANO DI RECUPERO, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico e urbanistico, che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia.

Art. 7 – Allacciamenti ai pubblici servizi

Il SOGGETTO ATTUATORE nel provvedere direttamente, a propria cura e spese, ad eseguire tutte le eventuali reti di sottoservizi mancanti (elettrica, di telecomunicazione, gas, idrica e quant'altro) dovrà garantire i relativi allacciamenti a servizio degli edifici compresi nel PIANO DI RECUPERO impegnandosi ad eseguire i necessari lavori secondo quanto

previsto e prescritto dagli ENTI GESTORI.

Art. 8– Manutenzione delle opere

Durante l'attuazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste nella presente CONVENZIONE all'art. 3, e fino alla loro consegna al COMUNE di cui al successivo art. 13, sono a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE e dei suoi aventi causa gli oneri di manutenzione, riparazione e ripristino, gli interventi atti a garantire la conservazione delle opere stesse e ogni responsabilità, civile e penale, relativa.

Dopo la consegna delle opere, sarà a totale carico del COMUNE l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di queste.

Art. 9 – Garanzia finanziaria

Il SOGGETTO ATTUATORE presenta in data odierna garanzia finanziaria per garantire la perfetta esecuzione di lavori e l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente CONVENZIONE, mediante sottoscrizione di polizza fideiussoria, n. del, corrispondente al 150% (centocinquanta per cento) dell'importo effettivo delle opere da realizzare, come descritte in premessa, risultante dal computo metrico estimativo e pari a €..... (.....) rilasciata da

Detta cauzione sarà automaticamente rinnovata sino a che il COMUNE, accertata l'avvenuta esecuzione e collaudato, con esito positivo, tutte le opere di competenza, non ne restituisca il titolo con la dichiarazione di liberazione.

Nel caso che non venisse ottemperato a quanto previsto dai progetti esecutivi approvati relativi alle opere di URBANIZZAZIONE

PRIMARIA o non venissero rispettate, nel corso dei lavori, le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico comunale – Settore LL.PP.. e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del COMUNE, il COMUNE, alla fine dell'intervento o alla scadenza finale del PIANO DI RECUPERO, provvederà ad eseguire o 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, fatta comunque salva la facoltà del COMUNE della rivalsa sul SOGGETTO ATTUATORE nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

La garanzia finanziaria prestata potrà essere svincolata soltanto ad avvenuto positivo collaudo di cui all'art. 11 e alla cessione gratuita delle opere di cui all'art. 13.

Il SOGGETTO ATTUATORE dichiara altresì di aver versato a favore del COMUNE la somma di:

- € corrispondenti al costo di esproprio di **102,55** mq di aree per urbanizzazione secondaria, giusta reversale d'incasso n. del.....

Art. 10 - Vigilanza

In qualsiasi momento il COMUNE ha facoltà di verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del PIANO DI RECUPERO 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. 11 – Collaudo, consegna e verifica

Una volta eseguiti i lavori di cui all'art. 3 della presente CONVENZIONE, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà presentare istanza al COMUNE perché accerti l'avvenuto completamento di tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste. Detta istanza sarà corredata da dichiarazione della DIREZIONE LAVORI attestante la regolare esecuzione a perfetta regola d'arte e secondo i progetti esecutivi approvati di tutte le opere realizzate.

Dalla data di presentazione della sopradetta istanza e sino ad avvenuto loro positivo collaudo e il loro trasferimento al COMUNE, secondo il successivo art. 13, continueranno a far carico al SOGGETTO ATTUATORE tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale.

L'avvenuto regolare allacciamento esecuzione alle reti di sottoservizi esistenti di distribuzione acqua, gas, energia elettrica e linee telefoniche dovrà essere certificata dai rispettivi ENTI EROGATORI/GESTORI e gestori il pubblico servizio.

Il collaudo delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA previste dal PIANO DI RECUPERO e realizzate sarà effettuato su richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, dall'Ufficio Tecnico comunale – Settore LL.PP. La visita di collaudo sarà eseguita nel 4° (quarto) trimestre successivo alla data di avvenuto completamento delle opere e cioè trascorsi almeno 9 (nove) mesi da tale data. Trascorso infruttuosamente tale termine, le opere da cedere al COMUNE e quelle oggetto di servitù pubblica si considerano consegnate formalmente al COMUNE stesso, con ogni conseguente obbligo a carico di quest'ultimo.

Alla richiesta di collaudo dovrà inoltre essere allegata la documentazione tecnica e catastale necessaria per la cessione gratuita al COMUNE di cui

al successivo art. 13 delle nuove aree pubbliche urbanizzate.

Le operazioni di collaudo e quelle di presa in consegna, definitiva o provvisoria, delle opere verranno verbalizzate con l'intervento dei rappresentanti del SOGGETTO ATTUATORE e del Dirigente del Settore Lavori Pubblici del Comune o da tecnico da lui designato.

Il SOGGETTO ATTUATORE dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni, che saranno impartite dal collaudatore, nel termine che sarà fissato dal collaudatore stesso.

E' facoltà del COMUNE di procedere a collaudi in corso d'opera, anche parziali.

Il trasferimento delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA avrà luogo nei 60 (sessanta) giorni successivi al positivo collaudo delle stesse e, comunque, entro 60 (sessanta) giorni dai termini del presente articolo.

Art. 12 - Cessione a terzi

In caso di alienazione delle aree oggetto di PIANO DI RECUPERO, il SOGGETTO ATTUATORE, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi e oneri a loro derivanti dalla presente CONVENZIONE.

Allo scopo andranno compiute, se del caso, le procedure formali per la eventuale voltura dei titoli abilitativi.

Art. 13 - Consegna delle opere - Trasferimento delle aree

Il contratto definitivo necessario per la cessione a favore del Comune dell'area prevista dal PIANO DI RECUPERO, sarà stipulato su semplice richiesta del COMUNE, ad avvenuto collaudo di tutte le URBANIZZAZIONI previste e comunque entro 6 (sei) mesi dall'esito favorevole dell'ultima operazione di collaudo.

La consistenza delle nuove aree pubbliche da cedere sarà definita dal tipo di frazionamento catastale da redigersi tra le parti, a spese del SOGGETTO ATTUATORE, fatte salve le superfici minime comunque previste dal PIANO DI RECUPERO

Gli immobili suddetti passeranno in consegna al COMUNE, in perfetto stato di conservazione e manutenzione, dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti, senza onere o alcuna spesa a carico del COMUNE.

Con la consegna vengono, inoltre, trasferiti a carico del COMUNE anche tutti gli oneri e i doveri relativi al possesso.

Il SOGGETTO ATTUATORE comunicherà, almeno 30 (trenta) giorni prima della data di trasferimento delle opere al COMUNE, l'avvenuto completamento della documentazione relativa agli atti di trasferimento delle aree e opere. Il Contratto di cui sopra sarà stipulato da Notaio, con oneri a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

Articolo 14 – Ritrovamenti

Devono essere consegnati al COMUNE gli oggetti rinvenuti in occasione di scavi, di lavori di costruzione e di altre opere, in qualsiasi tempo eseguite sull'area e che, a giudizio insindacabile del COMUNE, avessero valore archeologico, storico, artistico od altro qualsiasi. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla normativa in materia di tutela di cose d'interesse artistico o storico, il SOGGETTO ATTUATORE sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne immediata comunicazione, successivamente confermata con lettera raccomandata A.R. al COMUNE, che disporrà della momentanea conservazione e/o trasporto degli oggetti rinvenuti.

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. 15 - Nuove previsioni urbanistiche

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

Art. 16 - Stipulazione della convenzione e spese

La presente CONVENZIONE, con i relativi allegati, sarà stipulata per Atto Pubblico e sarà registrata e trascritta a cura del SOGGETTO ATTUATORE del PIANO DI RECUPERO o dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente CONVENZIONE, sono a carico del SOGGETTO ATTUATORE, che le assume con richiesta di ogni beneficio fiscale applicabile.

In merito a quanto sopra la quota delle spese spettante alla Società di Leasing LOCAFIT S.p.A. saranno a completo carico della Società UTILIZZATRICE AGOSTO ALESSANDRO.

Art. 17 - Controversie

Eventuali controversie, che dovessero insorgere in merito all'interpretazione e all'esecuzione della presente CONVENZIONE, che non si potessero definire in via amministrativa, saranno definite dall'Autorità giudiziaria competente.

Articolo 18– Sanzioni

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

Art. 19 - Norme integrative

Per quanto non previsto nella presente CONVENZIONE si fa richiamo alle vigenti disposizioni di Legge e di Regolamento.

Per il SOGGETTO ATTUATORE

Per il COMUNE