

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI EMPOLI E  
SUPERMERCATI PAM S.P.A. PER LA  
REALIZZAZIONE DELLE OPERE RELATIVE AL  
PIANO DI RECUPERO DI UN EDIFICIO  
COMMERCIALE IN LOCALITA' CORTE NUOVA, NEL  
TERRITORIO COMUNALE DI EMPOLI, IN VIA TOSCO  
ROMAGNOLA.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci (2010) e questo giorno ..... del mese di  
..... in Empoli, al civico 41 di Via Giuseppe Del  
Papa, in una sala del Palazzo Comunale.

Avanti a me Dottor ....., Notaio in .....,  
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di .....,

sono personalmente comparsi

da una parte:

per il "Comune di Empoli" (di seguito "COMUNE"), con sede  
in Empoli, Via Giuseppe Del Papa n. 41 (codice fiscale  
01329160483), ....., nato a ..... il  
.../.../..... e come sopra domiciliato per l'incarico, il quale  
interviene al presente atto non in proprio ma, nella sua qualità  
di Dirigente del ..... dell'Ufficio Tecnico Comunale,  
nominato a tale carica con Decreto del Sindaco, e quindi in  
rappresentanza e nell'esclusivo interesse del COMUNE ai sensi  
dell'art. 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, numero

267, dell'articolo 51, comma 5 dello Statuto Comunale, nonché dell'articolo 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti;

e dall'altra:

Sig. ...., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso la sede amministrativa della società più oltre indicata (*qualifica professionale*), Cod. Fisc. ...., in qualità di legale rappresentante della Supermercati PAM S.p.a. con sede legale in Venezia S. Marco 5278 e sede amministrativa in Spinea (VE), Via delle Industrie n. 8, capitale sociale Euro 1.762.785,00 i.v., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia 00826770059, società con socio unico soggetta ad attività di direzione coordinamento da parte di Gruppo Pam S.p.A., nel prosieguo del presente atto indicata per brevità anche quale "SOGGETTO ATTUATORE";

con il presente atto da tenere e valere ad ogni effetto di ragione e di legge,

dell'identità personale dei comparenti io Notaio sono certo.

**premesso**

a) che il COMUNE è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 30 marzo 2000 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale numero 137 del 21 dicembre 2004 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana

numero 4 del 26 gennaio 2005;

- b) che il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario del complesso immobiliare in Empoli, loc. Corte Nuova, costituito da: (i) terreni, (ii) immobile industriale non più usato a fini produttivi ed in stato di degrado (ex vetreria Savia”), (iii) due edifici colonici. Detto complesso immobiliare è ricompreso tra le Vie Tosco Romagnola e Pontorme, ed è inserito all’interno del P.U.A. Scheda Norma 6.5 la cui superficie territoriale è di mq 31.782;
- c) il complesso immobiliare di cui sopra, oggetto del Piano di Recupero ricade nella nell’U.T.O.E. n. 6 “La città nuova progettata”, di cui alla Scheda Norma per le aree soggette a Piano Attuativo n. 6.5 allegata al Regolamento Urbanistico;
- d) che in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico, l’edificazione delle aree di cui trattasi è subordinata all’approvazione ed attuazione di un Piano di Recupero i cui obiettivi qualitativi generali sono il recupero di uno spazio all’ingresso della città da destinare all’insediamento di una grande struttura di vendita;
- e) che il SOGGETTO ATTUATORE è titolare dell’autorizzazione amministrativa al commercio n. 239/1998 rilasciata dal COMUNE per l’apertura al pubblico di una grande struttura di vendita per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari per una

superficie complessiva di vendita di mq 3.000, nell'area oggetto del Piano di Recupero;

- f) che il Circondario Empolese Valdelsa, con atto dirigenziale n. 214 in data 20/03/2008, ha rilasciato la certificazione di intervenuta bonifica ai sensi dell'art. 242 del D. Lgs. 152/06 per la destinazione d'uso commerciale del complesso immobiliare "ex vetreria Savia";
- g) che il SOGGETTO ATTUATORE ha presentato in data 13/06/2008 il Piano di Recupero e successiva integrazione del 07/10/2009, del complesso immobiliare di cui alla premessa b) ai sensi dell'art. 73 della L.R. 03/01/2005 n. 1 "Norme per il governo del territorio", per realizzarvi un insediamento commerciale coerentemente all'autorizzazione amministrativa al commercio richiamata nella premessa e);
- h) che il suddetto complesso immobiliare, di proprietà della Supermercati PAM S.p.a., è individuato all'Agenzia del Territorio di Firenze:
- Catasto dei Fabbricati dal foglio di mappa n. 19 (diciannove) dalla particella 453, sub 514, dalla particella 187, sub 1, 2 e 4 e dalla particella 1275;
  - Catasto dei Terreni dal foglio di mappa n. 19 (diciannove) dalla particella 172, dalla particella 180 e dalla particella 188;

il tutto come risulta dall'estratto di mappa, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data .../.../..... e dai certificati di visura catastale, che in unico inserto si allegano ad integrare il presente atto sotto la lettera "A", previa sottoscrizione dei componenti e me notaio come per legge;

- i) che al Piano di Recupero sono funzionalmente correlate, oltre all'area di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE, anche aree non in disponibilità del SOGGETTO ATTUATORE sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione di cui ai lotti funzionali A1 e B descritti nel successivo art. 1, ovvero aree già in proprietà del COMUNE ed aree di proprietà privata sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, restando fin d'ora inteso che le aree necessarie all'esecuzione di dette opere verranno gratuitamente messe a disposizione a favore del SOGGETTO ATTUATORE dal COMUNE;
- j) che, ricompreso nelle opere di urbanizzazione è anche il lotto aggiuntivo denominato A2, che insiste su aree attualmente di proprietà del COMUNE e proprietà private sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio e la cui concreta realizzazione è subordinata alla disponibilità delle aree private ricomprese nel predetto lotto aggiuntivo che il COMUNE dovrà mettere a disposizione del SOGGETTO

ATTUATORE, come più oltre meglio precisato;

k) che il Piano di Recupero, redatto e firmato dagli Archh. Marco Brazzini e Carlo Rossali, iscritti all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa rispettivamente con n. 70 e n. 65, con studio professionale in Via Gotti n. 8, Pontedera (PI), è costituito da tavole ed allegati di seguito specificati:

- Tav. 1 – Estratto Regolamento Urbanistico e catastale;
- Tav. 2 – Rilievo stato attuale;
- Tav. 3 – Localizzazione dell'intervento;
- Tav. 4 – Stato attuale – Calcolo superficie coperta e volume utile lordo;
- Tav. 5 – Stato attuale – Pianta piano terra, primo e secondo;
- Tav. 6 – Stato attuale – Fronti e sezioni;
- Tav. 7 – Stato attuale – Calcolo superficie coperta e volume utile lordo (edifici colonici);
- Tav. 8 – Progetto – Planimetria generale;
- Tav. 9 – Progetto – Planimetria generale e sezioni – Quote altimetriche;
- Tav. 10 – Progetto – Planimetria generale – Verifica standards urbanistici;
- Tav. 11 – Planimetria generale – Individuazione proprietà pubblica e proprietà privata;

- Tav. 12 – Progetto – Planimetria generale –  
Individuazione superficie permeabile;
- Tav. 13 – Progetto – Particolari;
- Tav. 14 – Progetto – Pianta piano terra e copertura;
- Tav. 15 – Progetto – Prospetti;
- Tav. 16 – Progetto – Sezioni;
- Tav. 17 – Progetto – Individuazioni dei lotti funzionali  
e delle proprietà;
- Tav. 18 – Progetto – Schema preliminare di  
particellare;
- Relazione tecnico descrittiva;
- Documentazione fotografica dello stato attuale;
- Norme tecniche di attuazione;
- Valutazione di impatto acustico redatto dall'Ing.  
Francesco Gori della ESA Engineering;
- Indagine geologica e caratterizzazione geotecnica del  
sottosuolo redatta dalla Dott.ssa geologa Francesca  
Franchi.

Detti documenti, in unico inserto, si allegano al presente atto sotto la lettera "B", previa sottoscrizione dei componenti e me notaio come per legge;

- 1) che parte del Piano di Recupero e delle opere di urbanizzazione esterne correlate ricadono su siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgs n. 42 del

22/01/2004 “c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna del 22/01/2004” (Fosso Maestro di Cortenuova); pertanto si applicano le misure generali di salvaguardia ai sensi dell’art. 36 comma 2 del Piano di Indirizzo territoriale approvato con Del. Consiglio Regionale n. 72 del 24/7/2007 e che, in funzione di quanto sopra, in data 27/04/2009 è stato acquisito il parere favorevole, con prescrizioni da attuarsi nella fase esecutiva, della Conferenza dei servizi convocata dalla Regione Toscana;

- m) che l’istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche relative alla fattibilità del Piano di Recupero e che, in particolare, è stato svolto il processo valutativo di cui all’art. 11 comma 1 e 2 della Legge Regionale 03/01/2005 n. 1 il quale prevede che nell’ambito della formazione dei propri strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, i comuni provvedono all’elaborazione della valutazione integrata degli effetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana;
- n) che la Giunta Comunale, quale autorità competente in procedura di Valutazione Ambientale Strategica, con propria



deliberazione 30/12/2009 n. 220, nel prendere atto del processo di Valutazione integrata svolto e delle risultanze della Conferenza dei servizi tenutasi in data 4/11/2009 ed avente per oggetto la valutazione del “Piano urbanistico di recupero dell’area “ex vetreria Savia” per l’assetto urbanistico del comparto relativo al P.U.A. n. 6.5 e variante contestuale al Regolamento urbanistico ex L.R. n. 1/2005”, ha ritenuto che sussistessero le motivazioni per escludere, in base al comma 4 dell’art. 12 del D. Lgs 03/04/2006, n. 152, il Piano attuativo PUA 6.5 e la contestuale variante al Regolamento urbanistico dalla procedura di VAS, di cui agli articoli dal 13 al 18 del citato D.Lgs;

- o) che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 220 del 30 dicembre 2009, integrata deliberazione n. 69 del 15 aprile 2010, ha dato avvio al procedimento per la formazione di una proposta di variante al Regolamento urbanistico ai sensi degli artt. 16-17 della L.R. 03/01/2005 n. 1 “Norme per il governo del territorio” per l’attuazione delle modifiche alle infrastrutture viarie esistenti comportante la demolizione di un annesso ex rurale sottoposto a tutela di cui all’art. 100 delle Norme allegate al Regolamento Urbanistico “Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale”, grado di protezione 3, di cui alla propria precedente deliberazione 30/12/2009 n. 220 comprendendo la

riconferma delle previsioni contenute dalla Scheda Norma PUA 6.5 del vigente Regolamento urbanistico che hanno perso efficacia ai sensi e per gli effetti del comma 6 dell'art. 55 della Legge Regionale Toscana 03/01/2005 n. 1;

- p) che il Consiglio Comunale di Empoli, con propria deliberazione n. .... del ....., divenuta esecutiva ai sensi della legge, ha adottato il Piano di Recupero, presentato dal SOGGETTO ATTUATORE, nonché lo schema di convenzione;
- q) che il Piano di Recupero oggetto della presente Convenzione definitivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. .... del ....., risulta conforme allo Strumento Urbanistico come variante con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... ed offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione degli immobili nel rispetto della vigente normativa;
- r) che il Piano prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primaria (di seguito “opere di urbanizzazione”), come da Progetto Definitivo approvato con deliberazione del Giunta Comunale n. .... del ..... (di seguito “Progetto Definitivo”) il tutto da realizzarsi a totali cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE il quale a tal fine fornirà la garanzia al

COMUNE di cui all'art. 14;

- s) l'importo delle opere di urbanizzazione medesime, così come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al Progetto Definitivo, ammonta ad Euro.....( );
- t) trattasi pertanto di opere di urbanizzazione d'importo inferiore alla soglia comunitaria prevista dall'art. 122 comma 8 del vigente D. Lgs n. 163 del 2006 (Codice dei Contratti Pubblici).
- u) che il progetto delle Opere di Urbanizzazione, redatto e firmato dall'Ing. Pietro Chiavaccini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno con n. 1616, con studio professionale in Via Civinini n. 8, Livorno, è costituito da tavole ed allegati di seguito specificati:

- STRADE:

- PT05-07-PAM-P-ST-R01-02 – Relazione illustrativa delle nuove intersezioni stradali sulla SS67 Tosco Romagnola;
- PT05-07-PAM-P-ST-T01-02 – Planimetria generale della nuova viabilità;
- PT05-07-PAM-P-ST-T02-02 – Planimetria generale della viabilità – stato sovrapposto;
- PT05-07-PAM-P-ST-T03-02 – Deflessioni;
- PT05-07-PAM-P-ST-T04-02 – Visibilità;

- PT05-07-PAM-P-ST-T05-02 – Particolari rotatoria di Via Dalla piccola;
- PT05-07-PAM-P-ST-T06-02 – Particolari rotatoria PAM;
- IDRAULICA:
  - PT05-07-PAM-P-ID-R01-02 – Relazione illustrativa delle reti di smaltimento acque;
  - PT05-07-PAM-P-ID-R02-02 – Relazione sulla messa in sicurezza idraulica del comparto;
  - PT05-07-PAM-P-ID-T01-02 – Schema delle fognature;
  - PT05-07-PAM-P-ID-T02-02 – Planimetria generale quote di progetto;
  - PT05-07-PAM-P-ID-T03-02 – Volumi di compensazione;
  - PT05-07-PAM-P-ID-T04-02 – Sezioni tipo vasca interrata;
- ILLUMINAZIONE:
  - PT05-07-PAM-P-IL-R01-02 – Relazione illustrativa dell'illuminazione di strade e parcheggi;
  - PT05-07-PAM-P-IL-T01-02 – Planimetria generale dell'illuminazione;
  - Computo metrico estimativo.

Detti documenti, in unico inserto, si allegano al presente atto sotto la lettera "C", previa sottoscrizione dei componenti e me notaio come per legge, tutto quanto premesso e considerato e che costituisce parte integrante tra le parti, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Art. 1 - 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) a realizzare il Piano di Recupero 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 soggetti alle condizioni contenute nei relativi atti abilitativi, nonché le opere di urbanizzazione ivi previste e di seguito indicate;
  - LOTTO FUNZIONALE A1: realizzazione di una nuova rotatoria ad est, sulla Via Tosco Romagnola in prossimità della futura intersezione con la Via di Pontorme (ricompresa nel Lotto funzionale B), con relativo adeguamento del tratto della Via Tosco Romagnola così come graficamente rappresentato ed evidenziato con tratteggio di colore giallo (mq 5.159) nella planimetria 'A' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto;

- LOTTO AGGIUNTIVO A2: realizzazione di una nuova rotatoria sulla Via Tosco Romagnola all'intersezione con la Via Dalla Piccola, comprese le opere di raccordo con le stesse e la tombinatura del tratto del Rio del Romito ricadente nel perimetro d'intervento, nonché l'ulteriore manufatto di raccordo tra la suddetta tombinatura e la prosecuzione del Rio a cielo aperto; così come graficamente rappresentato ed evidenziato con tratteggio di colore azzurro (mq 4.408) nella planimetria 'A' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto;
- LOTTO FUNZIONALE B: realizzazione di opere di urbanizzazione interne al Piano di Recupero consistenti in parcheggio e verde pubblico di cui al D.M. 1444/68, parcheggio esistente da riqualificare, viabilità, marciapiedi, pista ciclabile e bretella di collegamento tra la nuova rotatoria ad est dell'intervento e via Pontorme; il tutto così come evidenziato con un tratteggio di colore blu (mq 11.394) nella planimetria 'A' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto;
- a trasferire gratuitamente al COMUNE nei termini e secondo le modalità di cui all'art. 13 le aree destinate alle opere di urbanizzazione, di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE. Le parti si danno

vicendevolmente atto che alcune delle aree sulle quali dovranno realizzarsi le opere di urbanizzazione di cui al punto a) non sono nella disponibilità del SOGGETTO ATTUATORE;

- ad acquisire al proprio patrimonio l'area evidenziata in tratteggio di colore arancio nella planimetria 'B' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto, quale futura area di pertinenza del fabbricato di nuova realizzazione, così come individuato dal Catasto dei Terreni dal foglio di mappa n. 19 (diciannove) dalla particella 1190 (parte) dell'estensione complessiva di mq 59 circa.

Di seguito si elencano le aree interessate dalle opere distinte a seconda della proprietà:

- aree di proprietà del SOGGETTO ATTUATORE da cedere al COMUNE, evidenziate con un tratteggio di colore rosa (6.825 mq) nella planimetria 'B' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto, per la realizzazione dei lotti funzionali A1 e B;
- area di proprietà del COMUNE da mettere a disposizione del SOGGETTO ATTUATORE, evidenziata con un tratteggio di colore grigio chiaro (9.417 mq) nella planimetria 'B' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto, per la realizzazione delle opere di cui ai lotti funzionali A1 e B;

- area di proprietà del COMUNE da mettere a disposizione del SOGGETTO ATTUATORE, evidenziata con un tratteggio di colore grigio scuro (3.274mq) nella planimetria 'B' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto, per la realizzazione delle opere di cui al Lotto Aggiuntivo A2, precisandosi che detta area verrà messa a disposizione solo contestualmente a quella di proprietà dei soggetti privati evidenziate in colore rosso e colore viola nella planimetria 'B' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto;
- area di proprietà privata sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio da acquisire al patrimonio del COMUNE, evidenziata con un tratteggio di colore rosso (1.522mq) nella planimetria 'B' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto;
- area di proprietà privata non soggetta ad esproprio per le quali è necessario disporre di occupazione temporanea per esigenze di cantiere funzionali alla esecuzione degli interventi da parte del SOGGETTO ATTUATORE, evidenziata con un tratteggio di colore viola (454 mq) nella planimetria 'B' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto;
- area di proprietà del COMUNE oggetto di occupazione temporanea funzionale all'esecuzione degli interventi da



parte del SOGGETTO ATTUATORE, evidenziata con un tratteggio di colore marrone (1.446 mq) nella planimetria 'B' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto .

Le suddette aree sono evidenziate nella planimetria 'B' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto e catastalmente individuate nello schema preliminare di particellare Tav. 18 del P. di R. allegata al presente atto. Si precisa che nel suddetto schema sono state provvisoriamente indicate le particelle derivate. Quest'ultime assumeranno la consistenza e l'identificativo, in modo definitivo, a seguito dell'approvazione da parte dell'Agenzia del Territorio del Tipo di Frazionamento.

- b) ad eseguire a proprie cura e spese tutte le opere di urbanizzazione di cui al capoverso a), oltre a tutto quanto necessario per l'allacciamento ai pubblici servizi così come previsto dal Piano di Recupero le cui modalità saranno meglio precisate nei progetti esecutivi da redigere a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE e soggetti a permesso di costruire. 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;

- c) nel caso che l'importo reale delle opere di urbanizzazione da realizzare non raggiunga il valore tabellare del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondente all'edificazione proposta, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a versare l'eventuale somma dovuta a congruaggio del contributo previsto dall'art. 16 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 che sarà determinata al momento del rilascio dei permessi di costruire;
- d) a realizzare le opere di regimazione idraulica così come specificato al successivo art. 3;
- e) a trascrivere in eventuali atti di alienazione anche parziali delle aree edificabili rientranti nel Piano di Recupero tutti gli impegni, i vincoli, le clausole e le condizioni descritte nella presente convenzione.
- f) Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga, 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.
- g) Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga altresì a far realizzare, attraverso la procedura di cui al successivo art. 4,

le opere di urbanizzazione, a totale assolvimento degli oneri di urbanizzazione dovuti.

## **Art. 2 - Obblighi dell'Amministrazione Comunale**

Il COMUNE si impegna:

- a) ad acquisire tempestivamente e nei termini di legge, a propria cura e spese, la disponibilità dei terreni di proprietà privata sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio e quelli per i quali è necessario disporre l'occupazione temporanea per esigenze di cantiere;
- b) a rilasciare i permessi di costruire relativi all'attuazione degli interventi di cui al Piano di Recupero entro i termini minimi di legge ed in particolare il Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, nei 30 (trenta) giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 4 lettera e) della presente convenzione.
- c) contestualmente al rilascio dei suddetti permessi di costruire, a mettere a disposizione gratuita del SOGGETTO ATTUATORE, le aree pubbliche necessarie all'attuazione del Piano di Recupero per il Lotto Funzionale A1 e, ove possibile se ed in quanto disponibili le aree pubbliche e private ricomprese nel Lotto Aggiuntivo A2 potendo le aree riferite alla realizzazione del Lotto Aggiuntivo A2 essere messe a disposizione entro il termine di efficacia del Piano

- di Recupero, così come indicate nel precedente art. 1 lettera b);
- d) contestualmente alla sottoscrizione del presente atto a cedere al soggetto attuatore, a prezzo concordato pari a €..... (.....), in ottemperanza a quanto disposto dal Piano delle alienazioni approvato con Del. C.C. n° ..... del....., l'area evidenziata con un tratteggio di colore arancio (di circa 59 mq) nella planimetria 'B' Tav. 17 del P. di R. allegata al presente atto;
- e) a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di urbanizzazione primaria, realizzate come da progetto esecutivo;
- f) 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;
- g) a disporre la proroga del termine di efficacia dell'autorizzazione amministrativa al commercio n. 239/1998 richiamata nella premessa e) per l'attivazione della grande struttura di vendita nell'immobile commerciale ricompreso nel Piano di Recupero, fino all'integrale esecuzione delle opere ivi ricomprese ed al rilascio del certificato di agibilità dell'immobile commerciale;

### **Art. 3 - Rischio idraulico**

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a predisporre e presentare al COMUNE contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire inerente l'immobile commerciale, un progetto esecutivo che sviluppi in dettaglio le opere idrauliche sulla base dei progetti allegati alla presente Convenzione.

In particolare il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a:

- a) dotare l'impianto ordinario di deflusso verso le fognature di una valvola di ritegno "a ciabatta", ispezionabile per garantire la manutenzione, che impedisca alle acque esterne di entrare nel sistema di deflusso a gravità del fabbricato;
- b) portare le tubazioni di scarico verticale dei servizi e delle acque meteoriche a livello strada, effettuando i collegamenti alle fognature bianche previste nel progetto delle opere di urbanizzazione.

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna per sé e propri aventi causa ad adottare tutti gli accorgimenti ed a rispettare quanto previsto nel presente articolo nella fase di progettazione e realizzazione dell'edificio ed inoltre alla manutenzione ordinaria delle opere pertinenziali fino al raccordo con la pubblica fognatura e dichiara di esonerare il COMUNE da ogni responsabilità per danno che dovesse derivare dalla mancata manutenzione.

**Art. 4 - Procedura per l'affidamento e l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo.**

Il SOGGETTO ATTUATORE s'impegna, a propria cura e spese, agendo nella veste di stazione appaltante:

- a) ad affidare, trattandosi di opere di importo globale inferiore alla soglia prevista dall'art. 122, comma 8, del d. lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche e integrazioni, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, mediante la procedura di cui all'art. 57, comma 6 del suddetto decreto;
- b) ad instaurare pertanto la gara informale prevista dal suddetto art. 57, comma 6, individuando gli aspiranti idonei tra soggetti, diversi dal SOGGETTO ATTUATORE, esenti dalle clausole di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs 163/2006 ed in possesso di attestazione di qualificazione, rilasciata da una società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34, regolarmente autorizzata, in corso di validità, adeguata per categoria e classifica all'esecuzione dell'appalto, o in alternativa, per lavori di importi inferiori o uguali a euro 150.000,00 (centocinquantamila), in possesso dei requisiti di cui all'art. 28 del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34; il tutto nel rispetto

- dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione;
- c) a svolgere la gara informale inviando ad almeno cinque dei suddetti soggetti (qualora sussistano in tale numero aspiranti idonei) una lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta;
  - d) a scegliere l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previste per l'affidamento;
  - e) a produrre al COMUNE, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e di quello per la realizzazione dei fabbricati, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e tutta la documentazione, con allegata dichiarazione sostitutiva di notorietà, comprovante ed attestante l'avvenuto espletamento della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere nel rispetto dei termini di legge (copia delle lettere di richiesta dei preventivi, copia delle offerte ricevute, determinazioni assunte in merito alla scelta dell'aggiudicatario).

La correttezza formale della documentazione presentata, accertata dal settore Lavori Pubblici del COMUNE, è da intendersi condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e per i fabbricati.

Resta a carico del SOGGETTO ATTUATORE ogni competenza

relativamente alla regolamentazione dei rapporti contrattuali con l'operatore economico aggiudicatario dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, assumendosi la piena ed esclusiva responsabilità in merito alla completa realizzazione delle opere da eseguire.

La Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione 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 sottoservizi dovrà essere comunicata contestualmente 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.

Condizioni e modalità di manomissioni e ripristini si intendono assentiti alle condizioni tutte di cui al Disciplinare Tecnico Esecutivo approvato con Atto di indirizzo della Giunta comunale n. 391 del 7/10/2009 rilasciato agli Enti



Erogatori/Gestori dei pubblici servizi, per l'interramento delle rispettive percorrenze nel territorio comunale di Empoli.

#### **Art. 5 - Opere di urbanizzazione - contributo**

Il contributo per le opere di urbanizzazione 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 ..... (il lettere.....), valore al lordo di eventuali scomputi.

#### **Art. 6 - Contributo per le urbanizzazioni – scomputo**

Il COMUNE e il SOGGETTO ATTUATORE convengono che quest'ultimo realizzi le opere a parziale o totale scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione.

Il valore totale delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrispondente al computo metrico estimativo allegato al Progetto Esecutivo, la cui congruità è stata accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale – Settore Lavori Pubblici.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere di urbanizzazione realizzate ed il relativo scomputo, rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base dei prezzi risultanti dal procedimento di aggiudicazione dei lavori.

Il SOGGETTO ATTUATORE, si impegna a versare la somma dovuta a titolo di contributo commisurato per le urbanizzazioni secondarie, nonché al costo di costruzione, i cui importi saranno determinati al momento della presentazione dell'atto abilitativo sulla base delle aliquote vigenti.

#### **Art. 7 - Opere di urbanizzazione - Esecuzione**

Prima dell'inizio dei lavori, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà comunicare per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, la data di inizio dei lavori e il nominativo del Direttore dei Lavori nonchè confermare l'aggiudicazione definitiva alla ditta risultata vincitrice della gara per l'affidamento dell'esecuzione dei lavori e comunicata per conoscenza al COMUNE.

Le opere di urbanizzazione, così come definite nel Progetto Esecutivo e comprensivo delle prescrizioni di tutti gli enti preposti ai servizi pubblici, dovranno essere eseguite in tre distinte fasi di seguito indicate:

- a) nella PRIMA FASE si provvederà alla completa esecuzione delle opere stradali che ricadono sulla Via Tosco Romagnola di cui al Lotto funzionale "A1", con la sola esclusione dei manti di usura in conglomerato bituminoso.
  - Ogni altra opera o finitura necessaria a garantire la viabilità pubblica sulle opere realizzate, in condizione di totale sicurezza, con apposizione della segnaletica stradale provvisoria verticale e orizzontale ed impianto

di pubblica illuminazione funzionante e certificato con la regolare esecuzione.

- I lavori dovranno essere eseguiti senza soluzione di continuità, con una tempistica il più possibile ridotta al fine di limitare il disagio al transito veicolare. Modalità e tempi di esecuzione dovranno essere preventivamente concordati con il locale Comando di Polizia Municipale e programmati e organizzati in modo da consentire, sull'intero tratto di strada interessato, il traffico veicolare senza mai effettuare l'interruzione.

L'avvenuta realizzazione della Prima fase delle opere in oggetto sarà verificata con apposito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale – Sezione LL.PP. entro 30 giorni dalla richiesta del SOGGETTO ATTUATORE, corredata da dichiarazione della Direzione Lavori che ne attesti la esecuzione a perfetta regola d'arte e la sua conformità al progetto esecutivo. Alla dichiarazione dovrà allegarsi il certificato di collaudo delle eventuali opere in c.a. realizzate, redatto da tecnico abilitato incaricato del SOGGETTO ATTUATORE.

Successivamente ad avvenuta positiva verifica da parte dell'U.T.C. - Sezione LL.PP. potranno essere iniziate le opere interne all'area del Piano di Recupero.

Sino ad avvenuto loro positivo collaudo da parte del

COMUNE, continueranno a far carico al SOGGETTO ATTUATORE tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale.

b) Nella SECONDA FASE si provvederà alla esecuzione delle opere interne al Piano di Recupero di cui al Lotto funzionale “B” e si intendono ricompresi i seguenti interventi:

- Rete di fognatura (bianca, nera o mista);
- Tutte le opere inerenti la costruzione di strade e parcheggi con la sola esclusione dei manti di usura in conglomerato bituminoso;
- Basamenti e pali di illuminazione pubblica compreso quadro di comando e quant’altro necessario a renderlo funzionante. L’esecuzione nel pieno rispetto delle vigenti norme dell’impianto elettrico, dovrà essere attestata dall’interessato con idonea certificazione;
- Eventuali cabine elettriche di trasformazione richieste dall’Enel SpA.;
- Movimenti terra e sistemazione completa delle aree a verde pubblico con posa a dimora di essenze di alto fusto e arbustive;
- Reti impianto idropotabile, di distribuzione del gas, dell’energia elettrica e linee telefoniche;

- Segnaletica stradale provvisoria verticale, orizzontale e toponomastica e ogni altra opera o finitura necessaria a garantire l'uso pubblico delle opere realizzate, in condizioni di totale sicurezza;

L'esecuzione delle opere previste in seconda fase potrà avvenire contemporaneamente agli interventi edilizi del Piano di Recupero.

Al termine dei lavori di seconda fase, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà inoltrare altra istanza al COMUNE affinché, entro 30 giorni dal ricevimento, ne accerti l'avvenuto completamento, allegando analoga dichiarazione della Direzione Lavori attestante la esecuzione a perfetta regola d'arte e la conformità al progetto esecutivo.

Le opere di urbanizzazione di destinazione pubblica interne al Piano di Recupero, così realizzate, dovranno intendersi ad ogni effetto "di uso pubblico" con ogni onere di sorveglianza e manutenzione, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale, a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE.

c) Nella TERZA FASE dovranno essere eseguite tutte le restanti opere di completamento sia interne all'area del Piano di recupero che esterne su Via Tosco Romagnola, di seguito sommariamente descritte:

- Definitiva predisposizione degli allacci ai pubblici

servizi e quanto altro in genere determini la manomissione delle sedi stradali, di parcheggio e delle aree a verde;

- Sostituzione e/o riparazione di tutto quanto eventualmente danneggiato o deteriorato;
- Esecuzione di tutti i manti di usura in conglomerato bituminoso e/o delle pavimentazioni in genere;
- Segnaletica stradale definitiva;
- Quanto altro necessario al completamento a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria.

Al termine dei lavori di Terza fase il SOGGETTO ATTUATORE dovrà inoltrare istanza al COMUNE perché accerti, entro e non oltre i successivi 30 giorni dalla ricezione della predetta istanza, l'avvenuto completamento di tutte le opere previste nella presente convenzione.

Detta istanza sarà corredata da dichiarazione della Direzione Lavori attestante la regolare esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere compiute.

Dalla data di certificazione di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in convenzione e sino ad avvenuto loro positivo collaudo e presa in carico da parte del COMUNE, continueranno a far carico al SOGGETTO ATTUATORE tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale

derivanti dall'uso.

Per l'esecuzione delle opere, le aree da realizzarsi dovranno essere opportunamente recintate, assicurando il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui cantieri.

In prossimità dell'accesso e ben visibile al pubblico dovrà essere installato, a cura del SOGGETTO ATTUATORE un cartello segnalatore indicante: gli estremi dell'atto abilitativo, la tipologia delle opere, il nominativo dei proprietari dei suoli, il nominativo e recapito telefonico del Direttore dei lavori, dell'Impresa o Imprese costruttrici, del responsabile di cantiere.

Il COMUNE anche in corso di esecuzione delle opere potrà richiedere quelle modifiche, correzioni ed integrazioni dei progetti, che risultino necessarie, per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione come pure derivanti da Enti preposti al controllo delle opere, che potranno differire dalle originarie prescrizioni nel rispetto comunque delle linee generali contenute negli elaborati allegati al progetto esecutivo, nonché le variazioni concordate tra le parti.

In ogni caso le modifiche non potranno dar luogo ad indennità o compensi di sorta a carico del COMUNE.

Alla fine dei lavori relativi alla rete fognaria e le pertinenti sistemazioni stradali, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà fornire al COMUNE una certificazione dell'ente gestore

(Acque S.p.A Settore fognature e depurazione) circa la corretta esecuzione delle opere. Tale attestato sarà vincolante ai fini del collaudo finale dell'opera e per il successivo trasferimento della gestione e manutenzione all'ente gestore.

L'avvenuta regolare esecuzione delle reti di sottoservizi di distribuzione acqua, gas, energia elettrica e linee telefoniche dovrà essere certificata dai rispettivi Enti Erogatori/Gestori il pubblico servizio. Dovrà essere altresì presentata la certificazione della regolare esecuzione dell'impianto elettrico di pubblica illuminazione.

A corredo della dichiarazione di fine lavori il SOGGETTO ATTUATORE dovrà allegare il certificato di collaudo statico di eventuali opere strutturali ed il certificato di collaudo, con allegato dichiarazione di conformità, degli impianti realizzati.

Resta inteso che il Lotto Aggiuntivo A2 di cui al precedente art. 1 lettera a) verrà realizzato solo ed esclusivamente nel caso in cui entro il termine di efficacia del presente Piano di Recupero il COMUNE: a) metta gratuitamente a disposizione del SOGGETTO ATTUATORE tutte le aree necessarie per la realizzazione dello stesso; b) rilasci il relativo Permesso di Costruire; in caso contrario il SOGGETTO ATTUATORE sarà sciolto dall'obbligo di realizzare detto Lotto, dovendo al contrario corrispondere al COMUNE l'importo dei soli lavori di realizzazione del predetto Lotto Aggiuntivo A2 così come



indicati nel computo metrico facente parte del Progetto delle Opere di Urbanizzazione approvato dall'U.T.C. settore Lavori Pubblici, senza alcuna ulteriore obbligazione in proposito.

**Art. 8 - Vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione  
costituite dai comparti A1 e B**

Il COMUNE ha la più ampia facoltà di controllare in corso d'opera, mediante ispezioni, indagini, richieste di informazioni, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, avvalendosi sia di propri tecnici che di professionisti appositamente incaricati.

All'Ufficio Tecnico Comunale è riservata l'alta sorveglianza, nell'esclusivo interesse del COMUNE.

Il collaudo in linea tecnica delle opere realizzate, a seguito di specifica richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE, sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, non prima di 9 (nove) mesi dalla data di certificazione di fine lavori di tutte le opere di urbanizzazione. Trascorso tale periodo, il COMUNE si impegna a verificare l'eseguibilità del collaudo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della richiesta.

Alla richiesta di collaudo dovrà essere allegata dichiarazione della Direzione Lavori che attesti l'esatta rispondenza qualitativa e dimensionale delle opere realizzate, al Progetto Esecutivo.

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

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le opere di urbanizzazione previste in convenzione, avverrà a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree.

Dopo di che continuerà a far carico del SOGGETTO ATTUATORE e i suoi aventi causa, la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico identificato con campitura verde nella Tav. 10 del P. di R. allegata al presente atto.

**Art. 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 .

**Art. 11 - Mancata realizzazione e completamento  
delle opere di urbanizzazione**

Qualora nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere queste non siano state realizzate o completate, fatta

eccezione per l'esecuzione del Lotto Aggiuntivo A2 sopra richiamato, il COMUNE inviterà il SOGGETTO ATTUATORE o aventi causa a mezzo di lettera 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 realizzazione 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.

#### **Art. 12 - Rilascio del permesso di costruire e attivazione della struttura commerciale**

Il rilascio dei permessi di costruire relativi alla struttura commerciale e all'edificio colonico inserito nel Piano di Recupero sarà contestuale al rilascio del Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Preso atto che parte della proposta di Piano di recupero e delle

opere di urbanizzazione esterne correlate ricadono su siti compresi nei limiti di applicazione dell'art. 142 del D.Lgvo. n. 42 del 22/01/2004 "c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna del 22/01/2004" (Fosso Maestro di Cortenuova), il SOGGETTO ATTUATORE dovrà acquisire le relative Autorizzazioni Paesaggistiche ai sensi dell'art. 146, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Le Autorizzazioni Paesaggistiche costituiscono atto distinto e presupposto dei permessi di costruire e degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di esse.

Contemporaneamente all'inizio dei lavori per la realizzazione della SECONDA FASE delle opere di urbanizzazione ricomprese nel lotto funzionale B potranno essere attivati i lavori per eseguire tutte le opere di carattere privato previste dal Piano di Recupero.

La certificazione delle agibilità dell'immobile commerciale e dell'edificio colonico saranno subordinate al completamento delle opere di urbanizzazione individuate dai lotti funzionali A1 e B certificate dalla dichiarazione del Direttore dei Lavori e verificate dall'U.T.C. settore LLPP come stabilito all'art. 7 che

precede.

Negli edifici previsti dal Piano di Recupero sarà attivata (fatte salve ulteriori attivazioni da effettuarsi in forza di nuove autorizzazioni che saranno rilasciate se ed in quanto compatibili con la vigente disciplina di settore) la seguente autorizzazione commerciale: n. 239/1998 per una superficie complessiva di vendita di mq 3.000 (tremila) per generi alimentari e non alimentari, di cui il SOGGETTO ATTUATORE è titolare

Il COMUNE si obbliga a provvedere quindi, nel rigoroso rispetto dei tempi procedurali, all'attività amministrativa di sua competenza intesa al trasferimento delle autorizzazioni sopra ricordate ed a prorogare l'efficacia delle autorizzazioni tutte fintanto che non possano attivarsi nell'area oggetto del Piano di Recupero.

### **Art. 13 - Cessione delle aree**

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a cedere gratuitamente al COMUNE le aree di cui è proprietaria (richiamate al precedente art. 1, sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione di cui all'art. 1 della presente Convenzione.

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

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

Il trasferimento avverrà unitamente alle opere di urbanizzazione e non oltre trenta giorni dal collaudo 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 parte di terzi, fatta salva la manutenzione delle aree a verde pubblico, come previsto all'art. 9.

#### **Art. 14 - Garanzie prestate**

Il SOGGETTO ATTUATORE a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione da atto di aver costituito polizza fidejussoria, del tipo a prima richiesta a favore dell'Amministrazione Comunale dell'importo di € ..... (in lettere.....) corrispondenti al valore delle opere di urbanizzazione da realizzare, determinato mediante computo metrico estimativo verificato dal competente Ufficio Comunale, aumentato del 50% (cinquanta per cento), rilasciata dalla .....

Copia della suddetta polizza, previa sottoscrizione dei

comparenti e me notaio come per legge, si allega ad integrare il presente atto sotto la lettera "D".

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

La fideiussione prestata a garanzia sarà svincolata e restituita al SOGGETTO ATTUATORE soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle opere di urbanizzazione in progetto ed alla seguente cessione gratuita al COMUNE, nei termini fissati con la presente convenzione, di tutte le aree urbanizzate.

#### **Art. 15 - Oneri di Urbanizzazione e 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 €..... (in lettere) dei quali:

– Urbanizzazione Primaria

- € ..... (.....)

– Urbanizzazione Secondaria

- € ..... (.....)

– Costo di Costruzione

- € ..... (.....)

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui ai progetti esecutivi approvati, dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria

Lo scomputo avrà luogo in riferimento all'importo definitivamente dovuto per detti oneri di urbanizzazione ed al costo di realizzazione delle opere come risultante dai prezzi di aggiudicazione dei relativi appalti.

La quantificazione definitiva del costo sarà verificata in relazione alle quantità che verranno verificate in sede di collaudo.

#### **Art. 16 - Validità del piano di recupero e tempi di esecuzione delle opere**

L'esecuzione del Piano di Recupero dovrà avvenire entro cinque anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria individuate nei lotti



funzionali A1 e B saranno eseguite entro i termini di validità del relativo permesso a costruire, con eventuale proroga fino alla concorrenza dei termini di validità del Piano di Recupero. Lo stesso avverrà per il lotto funzionale A2 qualora si verificino le condizioni previste all'art.7 della presente Convenzione.

La scadenza del termine di validità del Piano di Recupero non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi.

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga ad introdurre alle opere di urbanizzazione, le modifiche di carattere non sostanziale e le integrazioni che l'Ufficio Tecnico Comunale riterrà necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi.

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 e/o dell'istanza edilizia in corso.

Il COMUNE nella futura attività urbanistica terrà adeguatamente conto, nel periodo di efficacia sopra precisata, dei diritti vantati dal SOGGETTO ATTUATORE alla conservazione della disciplina urbanistica introdotta dal Piano di Recupero e di quanto previsto nella presente convenzione.

### **Art. 17 - Varianti al Piano di Recupero**

Per l'autorizzazione ed introdurre varianti sostanziali ai progetti delle opere di urbanizzazione è richiesto lo stesso iter procedurale previsto per il progetto esecutivo originario.

Sono da considerarsi sostanziali quelle varianti che, secondo 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, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano di Recupero o al Regolamento urbanistico comunale per le opere esterne al Piano di Recupero ma ad esso correlate, modifiche di carattere non sostanziale, che non alterino le caratteristiche planivolumetriche e altimetriche generali di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano stesso, non modifichino le destinazioni d'uso, non incidano sul dimensionamento globale degli edifici stabilito dalla Scheda Norma 6.5, non comportino un aumento della Superficie Coperta e dell'altezza massime previste dalla Scheda Norma 6.5, non diminuiscano la dotazione di aree per spazi pubblici o di uso pubblico e comunque nell'ambito delle prescrizioni del Regolamento Urbanistico.

Le sagome degli edifici previsti nel Piano di Recupero sono indicative ed i progetti saranno regolati dalle norme tecniche di

attuazione del Piano di Recupero e dalle Norme del Regolamento Urbanistico.

Sono da intendersi vincolanti e modificabili solo mediante variante al Piano di Recupero:

- a) la soluzione urbanistica del comparto, come restituita dalla Scheda Norma 6.5, salvo piccole variazioni derivanti dai progetti definitivi ed esecutivi;
- b) le destinazioni d'uso previste dal Piano di Recupero di cui alla Scheda Norma 6.5;

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 ed urbanistico che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia.

### **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, 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.

Prima dell'effettuazione di qualsiasi operazione di scavo, oltre le normali quote di scotico dello strato superficiale del terreno, il SOGGETTO ATTUATORE, 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 - 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 COMUNE le eventuali spese di esproprio delle aree di proprietà di terzi, funzionali all'esecuzione delle opere previste nel Piano di Recupero e per quelle esterne ad esso ma funzionalmente correlate.

#### **Art. 20 - 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.