

COMUNE di EMPOLI

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

**CONVENZIONE PER IL PIANO DI RECUPERO “EX FABBRICA  
FIAMMIFERI ANGIOLO ROSSELLI & F.LLI”, IN ATTUAZIONE  
DELLA SCHEDA NORMA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
(PUA 6.6) LOCALITÀ PONTORME**

**PROPOSTA DI MODIFICA TESTO COORDINATO**

**Adde:** testo sottolineato

**Dele :** ~~testo barrato~~

L'anno .....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 Dottor ....., Notaio in ....., iscritto nel Ruolo  
dei Distretti Notarili Riuniti di ....., sono personalmente comparsi da  
una parte:

- 1) 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 Settore III Politiche  
Territoriali del Comune di Empoli, 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:
- 2) SAN MICHELE s.r.l. con sede in Empoli (Fi), viale delle Olimpiadi  
n.86/b c.f. e p. iva 00382870483, in persona del suo Legale

Rappresentante LEONARDO ROSSELLI (C.F.: RSS LRD 76A10 D612G), nato a Firenze il 10 Gennaio 1976, domiciliato per la carica presso ....., autorizzato in forza .....,

3) IL PONTORMO s.r.l. con sede in Empoli (Fi), viale delle Olimpiadi n.86/b c.f. e p. iva 05973400483, in persona del suo Legale Rappresentante ALESSANDRO NIERI (C.F.: NRI LSN 58P07 D612B), nato a Firenze il 7 Settembre 1958, domiciliato per la carica presso ....., autorizzato in forza .....,

4) MARIA CARLA ROSSELLI, nata ad Empoli il 26 Ottobre 1933, residente a Fucecchio, via Pistoiese n° 5, C.F.: RSS MCR 33R66 D403A  
In proprio,

nel prosieguo del presente atto tutti indicati per brevità quale “SOGGETTO ATTUATORE”;

con il presente atto da tenere e valere ad ogni effetto di ragione e di legge, dell'identità personale dei componenti io Notaio sono certo.

#### **PREMESSO**

a) 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;

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

c) che il SOGGETTO ATTUATORE è proprietario del complesso immobiliare, costituito da terreni e fabbricati compresi per intero all'interno dell'UTOE n. 6, identificabili nel complesso ex industriale denominato “Fabbrica Fiammiferi Angiolo Rosselli & F.lli”, ubicato in Empoli, località Pontorme, compreso tra via Pontorme, via Giro delle Mura Nord e il torrente Orme;

che il suddetto immobile risulta individuato al Catasto Fabbricati al

Foglio di mappa n. 2, dalla particelle n. 92, 96, 150, 130 e 187 per una superficie complessiva di mq. .... il tutto come risultante dal Fascicolo dei Dati Catastali, contenente l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Firenze in data ....., ed i certificati di visura catastale, che in un unico inserto si allegano ad integrare il presente atto sotto la lettera ".....", previa sottoscrizione dei componenti e me notaio come per legge;

- d) ;che il vigente Regolamento Urbanistico include l'area interessata dal PIANO DI RECUPERO tra gli ambiti di recupero contraddistinti dall'etichetta Br e soggetti obbligatoriamente a PIANO DI RECUPERO di cui alla SCHEDA NORMA PUA 6.6;
- e) che in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico, l'edificazione nelle aree di che trattasi è subordinata all'approvazione ed attuazione di un PIANO DI RECUPERO in conformità ai disposti dell'Art. 119 della L.R. n. 65/2014;
- f) che con deliberazione numero 28 del 10 marzo 2011 la giunta comunale ha approvato un avviso pubblico per la selezione di proposte di Piano urbanistico attuativo (P.U.A) da attivare nelle more di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico mediante apposita variante anticipatoria al fine di favorire la ripresa economica e le attività riconducibili all'edilizia;
- g) che in data 28/04/2011 con protocollo generale 21666 i soggetti interessati (proprietari) hanno presentato la propria candidatura, corredata da specifica proposta progettuale elaborata nel rispetto delle disposizioni contenute nel sopraccitato avviso pubblico.
- h) che il comune di Empoli ha approvato con deliberazione della Giunta comunale numero 4 dell' 11 gennaio 2012 la graduatoria delle proposte ammesse, con l'indicazione del punteggio riportato da ciascuna proposta e che il PIANO DI RECUPERO in oggetto è tra quelli ammessi in graduatoria;

- i) che con delibera del consiglio comunale n. 96 del 19 dicembre 2012 è stata definitivamente approvata la Variante parziale al RU per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/11, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n. 5 del 30 gennaio 2013;
- j) che il PIANO DI RECUPERO è inoltre assoggettato al rispetto delle modalità, condizioni e tempistiche stabilite dall'Accordo procedimentale ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/90, sottoscritto in data 30/01/2012 Repertorio n. 23552, tra il SOGGETTO ATTUATORE ed il COMUNE. Tale accordo stabilisce i reciproci impegni delle parti contraenti in merito al procedimento urbanistico con riferimento all'approvazione del PIANO DI RECUPERO in oggetto;
- k) che il SOGGETTO ATTUATORE come sopra rappresentato e identificato, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle leggi sopra citate hanno presentato in data 15/02/2013 con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero 8991, un PIANO DI RECUPERO relativo all'area in oggetto, allegando gli elaborati progettuali a firma dell'Arch. Barbara Cerbioni , iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 2977;
- l) che il PIANO DI RECUPERO ha per oggetto l'utilizzazione edilizia dell'area e prevede la realizzazione di un complesso residenziale – direzionale, con spazi pubblici a parcheggio, a verde con tutte le reti di servizi necessarie, previa la demolizione degli edifici esistenti;
- m) che, trattandosi di un'area industriale dismessa, è stato presentato all'Ufficio Ambiente del COMUNE DI EMPOLI in data 25/03/2011 il Piano di caratterizzazione ambientale ai sensi dell'Art. 245 D.Lvo 152/2006 e che è in corso di aggiornamento alla luce delle nuove normative entrate in vigore;
- n) che il PIANO DI RECUPERO in oggetto è costituito dalla documentazione come di seguito specificata, che costituisce parte

integrante del presente atto:

#### TAVOLE

- Tavola 1 Riferimenti cartografici
- Tavola 2 Rilievo celerimetrico
- Tavola 3 Stato Attuale – Piante
- Tavola 4 Stato attuale – Prospetti
- Tavola 5 Stato attuale – Prospetti
- Tavola 6 Stato attuale – Prospetti
- Tavola 7 Rilievo fotogrammetrico
- Tavola 8 Demolizioni
- Tavola 9 Stato di Progetto – Planimetria generale
- Tavola 10 Stato di Progetto – Parametri urbanistici
- Tavola 11 Stato di Progetto – Calcolo e verifica S.U.L.
- Tavola 12 Stato di Progetto – Calcolo delle superfici da destinare a verde pubblico.
- Tavola 13 Stato di Progetto – Calcolo e verifica delle superfici da destinare a parcheggio pubblico
- Tavola 14 Stato di Progetto – Sezioni tipologiche e verifica altezza massima
- Tavola 15 Stato di Progetto – Viabilità e sezioni stradali
- Tavola 16 Stato di Progetto – Schema di impianto di illuminazione pubblica ed ubicazione nuova cabina E.N.E.L.
- Tavola 17 Stato di Progetto – Schema di smaltimento reflui
- Tavola 18 Stato di Progetto – Rete adduzione acqua e distribuzione gas
- Tavola 19 Proprietà catastali
- Tavola 20 Layout del cantiere
- Tavola 21 Unità minime d'intervento

- Tavola 22 Planimetria indicante le zone e le profondità di scavo presunto
- Tavola 23 Planimetria saggi archeologici
- Tavola 24 Viste prospettiche

#### RELAZIONI

- Regole per la Tutela Ambientale
- Relazione storico-urbanistica
- Relazione geologica e sismica
- Relazione sul rischio idraulico
- Relazione agronomica
- Piano di caratterizzazione
- Legittimità urbanistica dell'unità immobiliare esistente in cessione
- Relazione tecnico-illustrativa del progetto
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Computo metrico Opere di Urbanizzazione Pubbliche

#### PARERI PREVENTIVI

- Nulla Osta Preventivo per la rete ENEL
- Nulla Osta Preventivo per la rete di adduzione acqua
- Nulla Osta Preventivo per la rete fognaria
- Nulla Osta Preventivo per la rete gas
- Nulla Osta Preventivo per la rete Telecom
- Parere preventivo per saggi archeologici

#### DICHIARAZIONI

- Dichiarazioni sostitutive atti di notorietà
- Dichiarazione di Conformità L.13/89, D.M. 236/89 - D.P.R. 503/96 - Dpgr 29/07/09 N.41/R
- Norme Tecniche di attuazione del piano
- Fascicolo dati catastali

– Schema di Convenzione

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

- o) che l'istruttoria tecnico amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del PIANO DI RECUPERO;
- p) che il PIANO DI RECUPERO in oggetto è stato inoltre oggetto di una precedente valutazione nell'ambito della procedura di Variante parziale al RU per la ripianificazione delle aree soggette a P.U.A. selezionate con avviso pubblico di cui alla D.G.C. n. 28/2011; detta variante è stata approvata in via definitiva con delibera del consiglio comunale n. 96 del 19 dicembre 2012.
- q) che il PIANO DI RECUPERO in oggetto è previsto in attuazione del 2° Regolamento urbanistico, quest'ultimo già sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) di cui alla decisione finale, costituita dal provvedimento di approvazione del Regolamento urbanistico, dal parere motivato e dalla dichiarazione di sintesi (Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 04/11/2013, vista anche la Determinazione dirigenziale n. 769 del 18/09/2013 (parere finale VAS autorità competente).
- r) che le valutazioni ambientale hanno stabilito che ricorrevano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'Art. 16 della L.1150/1942 in merito all'esclusione dei piani attuativi dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica, fermo restando la verifica delle condizioni di cui all'Art. 12 co. 6 del D.lgs n. 152/2006;
- s) che per i combinati disposti dell'Art. 5bis, c. 2 e dell' Art. 5 c. 4 bis della L.R.T. n. 10/2010 con specifico rinvio all'Art. 12, comma 6, del D.Lgs. 152/2006 sono stati sottoposti a verifica i soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

t) che per il PIANO DI RECUPERO in oggetto sono state valutate, ai sensi del comma 6 dell'Art. 12 del D.Lgs. 152/06, i soli effetti significativi sull'ambiente eventualmente derivabili dalla ri-valutazione delle scelte strategiche già assunte ed il relativo quadro delle coerenze e congruità ai vari livelli alla luce dell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico adottato con Deliberazione Consiglio regionale 2 luglio 2014, n. 58 i cui indirizzi, disciplina e prescrizioni, possono avere effetti diretti sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché sulla gestione ed attuazione degli stessi, relativamente allo specifico ambito territoriale del Comune di Empoli.

u) che con Determina dirigenziale n. 293 del 08/04/2015 l'Autorità Competente per la Valutazione ambientale strategica, si è espressa sull'assoggettabilità della proposta di PIANO DI RECUPERO in oggetto alla VAS, sulla base del Documento di la verifica delle disposizioni dell'Art. 5 comma 4 bis L.R.T. 10/2010 e dell'Art. 12 Comma 6 D.Lgs 152/2006 redatto dal Settore III Politiche Territoriali del Comune di Empoli, escludendo PIANO DI RECUPERO in oggetto dalla procedura di VAS.

Resta pertanto confermata l'applicazione dell'ultimo comma dell'Art. 16 della L.1150/1942 escludendo il Piano in oggetto dal procedimento di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica senza necessità di ulteriori valutazioni, nonché del combinato disposto dell'Art. 5bis, c. 2, della L.R.T. n. 10/10 e dell'Art. 14 della L.R.T. n. 65/2014.

v) che in ambito delle verifiche ambientali e di sostenibilità del PIANO DI RECUPERO per il PUA 6.6 è stata redatta una relazione, nel rispetto delle norme contenute nel Capo II, Titolo I, "Regole per la tutela ambientale" del Regolamento Urbanistico vigente.

w) che il Piano in oggetto non necessita del parere dalla Commissione Edilizia, preso atto della Del. C.C. n. 23 del 30/03/2015; inerente la



- soppressione di detto organo consultivo;
- x) che il PIANO DI RECUPERO proposto è conforme al Regolamento urbanistico vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 e che è stato redatto nel pieno rispetto delle leggi vigenti in materia urbanistica.
  - y) che il progetto in questione è stato depositato presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile di Firenze con Prot. n. .... del ....., per gli adempimenti di cui all'Art. 104 della L.R. 65/2014;
  - z) 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;
  - aa) che il PIANO DI RECUPERO oggetto della presente Convenzione, definitivamente approvato con delibera della Giunta Comunale n. .... del ....., secondo le procedure di cui all'Art. 111 della L.R. 65/2014; risulta conforme allo Strumento Urbanistico ed offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione degli immobili nel rispetto della vigente normativa;
  - bb) che, ai sensi dell'Art. 111 co. 3 della L.R. 65/2014 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Città metropolitana di Firenze ed alla Unione dei comuni del Circondario Empolese Valdelsa;
  - cc) che, ai sensi dell'Art. 24 co. 2 della L. 47/1985 la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Regione Toscana;
  - dd) che il PIANO DI RECUPERO prevede la realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione, 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. 16.

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:

- 1.1 COMUNE: il COMUNE DI EMPOLI;
- 1.2 SOGGETTO ATTUATORE: San Michele s.r.l., Il Pontormo s.r.l., Maria Carla Rosselli o loro aventi causa;
- 1.3 CONVENZIONE: la presente Convenzione;
- 1.4 PIANO DI RECUPERO: Piano Urbanistico di iniziativa privata ai sensi dell'Art. 119 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65;
- 1.5 SCHEDE NORMA PUA 6.6 : 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;
- 1.6 PARERI PREVENTIVI: i pareri preventivi rilasciati dagli Enti interessati dall'intervento;
- 1.7 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 della presentazione degli atti abilitativi per l'esecuzione del PIANO DI RECUPERO;
- 1.8 URBANIZZAZIONI PRIMARIE: ~~le opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del piano attuativo, concordemente stimate come funzionali e strettamente correlate, quand'anche non indispensabili, al complesso da realizzare, delle quali è comunque prevista nella presente CONVENZIONE la~~

realizzazione a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, le opere di urbanizzazione primaria, anche se esterne al perimetro del piano attuativo delle quali è comunque prevista nella presente CONVENZIONE la realizzazione a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, suddivise in:

- 1.8.1 concordemente stimate come non esclusivamente funzionali o non a servizio esclusivo dello stesso ma strettamente correlate, quand'anche non indispensabili, al complesso da realizzare, e nel dettaglio identificate dal parcheggio pubblico fronte strada Via Giro delle Mura Nord e quello con accesso da Via di Pontorme, complessivamente pari a circa mq.1.054,09 e dall'area a verde attrezzato ubicato lungo il torrente Orme pari a circa mq 2.366,87, l'impianto di pubblica illuminazione e i marciapiedi pubblici, comunque tutte da cedere gratuitamente al COMUNE;
- 1.8.2 concordemente stimate come esclusivamente funzionali o a servizio esclusivo dello stesso e strettamente correlate, indispensabili, al complesso da realizzare, e nel dettaglio identificate dalla rete di fognatura principale e fognatura di collegamento, rete idrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, comunque da non cedere al COMUNE.
- 1.9 URBANIZZAZIONI SECONDARIE: le aree da cedere al COMUNE, come previsto dalla SCHEDA NORMA PUA 6.6 dell'area;
- 1.10 DIREZIONE LAVORI: la Direzione dei Lavori di realizzazione delle urbanizzazioni primarie a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

#### **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) a realizzare prioritariamente, gli interventi eventualmente necessari derivanti dall'attivazione delle procedure relative alla caratterizzazione ambientale ai sensi dell'Art. 245 D.Lvo 152/2006;

- b) ad attuare 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, fermo restando che l'attuazione potrà avvenire attraverso Permesso di Costruire , così come previsto dall'art. 134 della LR n° 65/2014,
- c) a trasferire gratuitamente al COMUNE, nei termini e secondo le modalità di cui al successivo Art. 15 le aree destinate alle opere di urbanizzazione di seguito indicate:
- il parcheggio pubblico, pari a circa mq.1.054,09;
  - l'area a verde attrezzato ubicato lungo il torrente Orme pari a circa mq 2.366,87; .
- d) ad eseguire a proprie cura e spese tutte le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA ad esclusivo servizio del Piano di cui al punto 1.8.2 dell'Art. 1, compreso l'eventuale collegamento funzionale alle urbanizzazioni esistenti, a proprio totale carico, senza che per ciò il medesimo SOGGETTO ATTUATORE possa pretendere dal comune lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, 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 subordinati a rilascio di 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;
- Resta fatta salva la possibilità di scomputare i soli costi relativi alla realizzazione delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA per la

sola quota afferente a quelle non ad uso esclusivo servizio del PIANO DI RECUPERO di cui al punto 1.8.1 dell'Art. 1, per i quali il SOGGETTO ATTUATORE richiede fin d'ora al COMUNE lo scomputo dell'ammontare del contributo dovuto, ai sensi del successivo Art. 13.

- e) ad ultimare le opere di urbanizzazione previste dal PIANO DI RECUPERO in oggetto entro e non oltre 3 (tre) anni dalla sottoscrizione della convenzione, salvo eventuali proroghe concesse dal COMUNE per motivate esigenze, e comunque entro 3 (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire e comunque fatte salve proroghe derivanti dall'applicazione di specifiche norme di rango superiore sopravvenute;
- f) ad assolvere agli adempimenti relativi alle cessione delle URBANIZZAZIONI SECONDARIE, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, con le modalità di cui al successivo Art. 15.
- g) a cedere gratuitamente al COMUNE numero uno alloggio intestato alla sig.ra Maria Carla Rosselli, identificato al NCEU al Fg. 19 p.lla 111 sub 7, di vani 4,5 come da visura catastale del ..... (allegato "....." del presente atto), con una superficie netta di circa 98 mq e una utile lorda stimata di circa 110 mq, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica da destinare ad edilizia abitativa sociale e con le modalità di cui al successivo Art. 14.
- h) 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;
- i) a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quelli relativi al costo di costruzione, secondo le modalità di cui al successivo Art. 12; Il 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.

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

Il COMUNE s' impegna:

- a) a rilasciare i titoli abilitativi relativi all'attuazione degli interventi di cui al PIANO DI RECUPERO entro i termini minimi di legge;
- b) a mettere a disposizione gratuita del SOGGETTO ATTUATORE, le altre aree pubbliche esistenti per consentire il raccordo con quelle di progetto;
- c) a collaudare ed assumere a patrimonio le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA, realizzate come da progetto esecutivo;
- d) 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 del comparto è subordinata alla certificazione di conclusione delle procedure derivanti dall'attivazione della caratterizzazione ambientale ai sensi dell'Art. 245 D.Lvo 152/2006, e potrà avvenire previo rilascio di più titoli edilizi, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal PIANO DI RECUPERO, delle unità minime d'intervento stabilite Norme tecniche PIANO DI RECUPERO del ad esso allegato.

Nelle more di attuazione del PIANO DI RECUPERO sono ammessi interventi sugli edifici esistenti esclusivamente finalizzati ad evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie che possano creare pregiudizio alla sicurezza. Sono comunque ammessi gli

interventi necessari alla bonifica e demolizione selettiva delle strutture edilizie esistenti.

Il PIANO DI RECUPERO dovrà essere attuato secondo le modalità contenute negli elaborati di progetto, nelle Norme tecniche di attuazione, nel Regolamento urbanistico vigente e del Regolamento Edilizio.

#### **Art. 5 – Opere - Esecuzione**

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a realizzazione le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA 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” del COMUNE.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà rispettare le eventuali prescrizioni date dalla AUSL, dal Genio Civile e da tutti gli enti preposti ai pubblici servizi.

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

L'esecuzione delle opere avviene in tre fasi consecutive, senza soluzione di continuità, in un unico intervento o per stralci funzionali.

La completa esecuzione delle opere dovrà avvenire entro i termini di validità indicati in convenzione.

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

L'ufficio provvede al controllo del tracciato planimetrico ed altimetrico di tutte le opere previste ed indicate in sede di esame del permesso di

costruire.

Le tre distinte fasi sono di seguito indicate:

- a) nella PRIMA FASE si provvederà ai seguenti interventi:
- rete di fognatura principale e fognatura di collegamento;
  - opere stradali e i parcheggi pubblici con la sola esclusione dei conglomerati bituminosi, delle zanelle in porfido, dei cordonati e dei marciapiedi;
  - palificazione impianto di pubblica illuminazione;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono.
  - movimenti terra e piantumazione delle essenze di alto fusto previste nelle aree a verde pubblico.

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

L'avvenuta realizzazione della prima fase delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA è verificata con apposito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale su richiesta degli 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.

- 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 opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA potrà avvenire solo dopo l'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere previste nella prima fase, attestata dal Direttore dei lavori.

L'esecuzione delle opere previste nella seconda fase potrà avvenire contestualmente alla costruzione dei singoli fabbricati e, comunque, entro il termine fissato dal precedente Art. 2.

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 dei 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 attestazione di agibilità relative ai singoli fabbricati, fermo restando ulteriori limitazioni definite dalla presente convenzione.

Le opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA 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.

**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 continua a farsi carico di tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza (comprese eventuali responsabilità civili e penali), relativi alle opere di urbanizzazione primaria 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 da tutti gli enti preposti al controllo della sicurezza di cantieri, delle norme tecniche in materia di sicurezza delle costruzioni e quelle igienico sanitario.

Gli schemi grafici relativi alla rete fognaria, idrica, del gas, telefonica e di illuminazione pubblica rappresentati negli elaborati grafici allegati al PIANO DI RECUPERO sono indicativi e potranno essere modificati e adeguati, in sede di presentazione dei progetti esecutivi, in accordo con gli enti ed uffici competenti.

Per l'attuazione del PIANO DI RECUPERO il SOGGETTO ATTUATORE dovrà provvedere a predisporre un Piano di Cantierizzazione, da concordarsi con gli uffici competenti del COMUNE e da allegarsi al progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE, dal quale si evincano, oltre a quelli prescritti delle Norme tecniche del PIANO DI RECUPERO i seguenti elementi:

- l'ordine dei lavori;
- la viabilità urbana che sarà interessata dal transito dei veicoli pesanti 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 DI RECUPERO;
- il posizionamento degli accessi carrabili al cantiere, che non potranno essere superiori ad 1 (uno) in entrata e in uscita da via Pontorme;
- il confinamento dell'area di cantiere intesa come estesa a tutto il limite esterno del comparto di PIANO DI RECUPERO, mediante opportune barriere schermanti contestualmente atte a limitare anche la diffusione delle polveri e del rumore, fermo restando le necessità di cui al punto successivo;
- il mantenimento temporaneo della funzionalità dei percorsi

pedonabili, anche notturna, su tutte le vie pubbliche a confine del limite esterno del comparto di PIANO DI RECUPERO, il tutto nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui cantieri;

- le fasi di smontaggio del cantiere e l'esecuzione delle opere di raccordo tra le URBANIZZAZIONI PRIMARIE in progetto e quelle esistenti a confine del limite esterno del comparto di PIANO DI RECUPERO

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, e tutte le informazioni previste dalla vigente normativa.

I lavori eventualmente da eseguirsi sulla viabilità esistente, o in prossimità ad essa, dovranno essere realizzati 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.

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 DI RECUPERO.

Il SOGGETTO ATTUATORE in relazione al Piano di cantierizzazione, potrà ultimare la realizzazione degli edifici prospettanti sul fronte stradale (Via Giro delle Mura Nord) a condizione che risultino completate le URBANIZZAZIONI PRIMARIE che interessano quel fronte strada.

In tale circostanza verrà certificata l'avvenuta ultimazione parziale delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE e potrà essere attestata l'abitabilità,

agibilità ed uso comunque denominati dalla vigente normativa e relativa agli edifici posti su fronte strada interessato.

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

#### **Articolo 6 - Opere di urbanizzazione - Adempimenti**

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

- a) ad eseguire direttamente le URBANIZZAZIONI PRIMARIE ~~funzionali al~~ previste nel PIANO DI RECUPERO, 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, prima del rilascio del permesso di costruire per le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e di quello per la realizzazione dei fabbricati, il progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE. 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 URBANIZZAZIONI PRIMARIE e per i fabbricati.

La Direzione Lavori delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE 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, 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.

Il COMUNE anche in corso di esecuzione delle opere potrà richiedere quelle modifiche, correzioni ed integrazioni del progetto esecutivo, che risultino necessarie, per dare attuazione ad eventuali nuove discipline legislative di inderogabile applicazione, 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.

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

Il costo di realizzazione delle opere è determinato in applicazione del Prezzario lavori pubblici della Regione 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.

Il costo totale delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE per la sola quota afferente a quelle non ad uso esclusivo servizio del PIANO DI RECUPERO di cui al punto 1.8.1 dell'Art. 1, da realizzare, secondo quanto precisato nel computo metrico estimativo allegato al PIANO DI RECUPERO ammonta a Euro ..... (.....)

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

Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo,

saranno rilevanti ai soli fini della quantificazione della spesa sostenuta dal SOGGETTO ATTUATORE ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del CONTRIBUTO CONCESSORIO e dello svincolo delle garanzie prestate.

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

L'esecuzione diretta di opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA è realizzata con l'alta sorveglianza del Dirigente del Settore LL.PP. e/o Responsabile del Servizio competente, nell'interesse del COMUNE. Pertanto al personale tecnico del comune dovrà essere consentito, in qualsiasi momento, l'accesso al cantiere, mediante ispezioni, sopralluoghi, indagini, e sarà loro consentito formulare richieste di informazioni.

I lavori dovranno essere segnalati e protetti a tutela della pubblica incolumità secondo le norme del codice della strada, della prevenzione infortuni per i cantieri edili e delle prescrizioni particolari che potranno essere impartite caso per caso dalla Polizia Municipale.

Il collaudo avverrà a completa realizzazione di tutte le OPERE DI URBANIZZAZIONE previste in convenzione, espletate tutte e tre le fasi di realizzazione.

La visita di collaudo comprensiva di deposito, 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

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

La manutenzione straordinaria e ordinaria di tutte le URBANIZZAZIONI PRIMARIE e delle relative aree, comprese nel PIANO DI RECUPERO, avverrà a cura e spese del SOGGETTO ATTUATORE, fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree, da attuarsi comunque entro il termine di 30

(trenta) giorni dal suddetto deposito del Collaudo.

#### **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.**

Qualora, nell'arco di tempo concesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fissato nei termini dal precedente Art. 2, 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.

#### **Articolo 12 – Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione - contributo e scomputi**

Il contributo relativo agli oneri 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 1.203.630,69 dei quali:

- A – Urbanizzazione Primaria
  - Volume residenziale - mc. 16.620,60 x €/mc 15,19 (IF>3mc/mq)
  - = Euro 252.466,91
  - Volume direzionale mc. 1.751,22 x €/mc 20,82 (IF>3mc/mq)
  - = Euro 36.460,40
- B – Urbanizzazione Secondaria
  - Volume residenziale - mc. 16.620,60 x €/mc 45,89 (IF>3mc/mq)
  - = Euro 762.719,33
  - Volume direzionale - mc. 1.751,22 x €/mc 10,54 (IF>3mc/mq)
  - = Euro 18.457,86
- C - Costo di Costruzione
  - Superficie residenziale - mq. 5.540,20 x €/mq 248,11x 7%
  - = Euro 96.220,53
  - Superficie direzionale - mq. 583,74 x €/mq 639,08 x 10%
  - = Euro 37.305,66

Totale oneri primaria € 288.927,31

Totale oneri secondaria € 781.177,19

Totale costi di costruzione € 133.526,19

~~Il SOGGETTO ATTUATORE non potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle urbanizzazioni, preso atto della clausola contenuta al comma 3 dell'Art. 1 dell'Accordo procedimentale ex Art. 11 L. 241/90, sottoscritto in data 30/01/2012 Repertorio n. 23552, tra il SOGGETTO ATTUATORE ed il COMUNE, per la quale è specificatamente inteso che i costi per le opere di urbanizzazioni saranno sostenuti a totale carico del proponente il piano, senza per ciò che il medesimo possa pretendere dal Comune lo scomputo degli oneri.~~

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare i costi sostenuti per la

realizzazione delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE per la sola quota afferente a quelle non ad uso esclusivo servizio del PIANO DI RECUPERO di cui al punto 1.8.1 dell'Art. 1, come determinati al precedente Art. 7, dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria.

Lo scomputo avrà luogo in riferimento all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria ed al costo di realizzazione delle opere determinato con le modalità di cui al precedente Art. 8.

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

#### **Articolo 13 – Monetizzazione**

In attuazione della SCHEDE NORMA P.U.A. 6.6, le aree da destinarsi a URBANIZZAZIONI SECONDARIE, dovranno essere garantite nei modi che seguono:

- cessione al Comune di un'area anche esterna all'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE 6;
- oppure
- corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio della suddetta quantità;

Nell'ipotesi di dimensionamento massimo del PIANO DI RECUPERO, risulta da reperire la quantità di mq 1.342,68.

L'area che il Soggetto Attuatore intende destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, risulta individuata al C.T. del Comune di Empoli, Fg. ...., P.lla .....

Lo stesso Soggetto Attuatore, in luogo della cessione dell'area sopra individuata, si riserva altresì la facoltà di corrispondere al Comune una somma equivalente al costo di esproprio che si dovrebbe versare per

acquisirne un'analogia quantità.

Il valore della monetizzazione deve intendersi riferita alla media dei costi sostenuti dal comune di Empoli nell'anno precedente per l'acquisizione conclusasi con accordo amichevole, di terreni nel territorio urbano.

Tale valore viene accertato mediante stima del valore venale ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 in Euro ..... (.....) che il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al COMUNE quale somma omnicomprensiva da destinarsi alla realizzazione di opere di URBANIZZAZIONI SECONDARIE previste dal Regolamento urbanistico comunale.

- Monetizzazione urbanizzazione secondaria

Valore venale area a mq €/mq..... X mq 1342,68 =  
€.....

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

A prova dell'avvenuto versamento il SOGGETTO ATTUATORE esibisce relativa quietanza n°..... del....., che si allega alla presente sotto la lettera "...."

#### **Articolo 14 – Cessione di immobili**

In attuazione della clausola contenuta all'Art. 2 dell'Accordo procedimentale ex Art. 11 L.241/90, sottoscritto in data 30/01/2012 Repertorio n. 23552, tra il SOGGETTO ATTUATORE ed il COMUNE, Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a cedere gratuitamente al COMUNE numero uno alloggio da destinarsi ad edilizia abitativa sociale, come di seguito identificato:

Porzione di fabbricato adibito a civile abitazione sito nel Comune di Empoli, Località Pontorme, Via Pontorme e precisamente la porzione comprendente:

- Appartamento posto al primo piano composto di: cucina, camera,

soggiorno, ampio disimpegno e ripostiglio. Il servizio igienico si trova in un piccolo locale posto all'arrivo della scala condominiale ed è di proprietà a comune con altri.

La sopra descritta porzione di fabbricato, catastalmente intestata in conformità con le risultanze dei Registri immobiliari, alla sig.ra Maria Carla Rosselli quale parte ed in nome del SOGGETTO ATTUATORE, è così censita al catasto fabbricati del Comune di Empoli:

Fg. 19 p.lla 111 sub 7, categoria A/5, classe 4, consistenza vani 4,5, rendita Euro 195,22 come da visura catastale allegata presente atto sotto la lettera "...", con una superficie netta di circa 98 mq e una utile lorda stimata di circa 110 mq.

La proprietà dichiara di aver la piena disponibilità dell'immobile sopra descritto e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione e pertanto trasferisce in proprietà senza corrispettivo al COMUNE che, come sopra rappresentato accetta ed acquista la porzione di immobile sopra descritta, il tutto come da Atto di cessione di immobili in esecuzione di convenzione, che si allega alla presente sotto la lettera "..."

#### **Articolo 15 - Cessione delle aree.**

Il SOGGETTO ATTUATORE si obbliga a cedere gratuitamente al COMUNE le aree di cui è proprietaria, sulle quali saranno realizzate le URBANIZZAZIONI PRIMARIE per la sola quota afferente a quelle non ad uso esclusivo servizio del PIANO DI RECUPERO di cui al punto 1.8.1 dell'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.

La cessione delle URBANIZZAZIONE PRIMARIE 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 16 - Garanzie prestate.**

Il SOGGETTO ATTUATORE a garanzia dell'esecuzione delle URBANIZZAZIONE PRIMARIE, per la sola quota afferente a quelle non ad uso esclusivo servizio del PIANO DI RECUPERO di cui al punto 1.8.1 dell'Art. 1 della presente Convenzione, da atto di aver costituito polizza fideiussoria, del tipo a prima richiesta a favore del COMUNE dell'importo di € ..... (in lettere.....) corrispondenti al valore delle URBANIZZAZIONE PRIMARIE per la sola quota afferente a quelle non ad uso esclusivo servizio del PIANO DI RECUPERO di cui al punto 1.8.1 dell'Art. 1 della presente Convenzione da realizzare, determinato mediante computo metrico estimativo verificato dal competente Ufficio Comunale, aumentato del 50% (cinquanta per cento), rilasciata dalla .....

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

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

La fideiussione prestata a garanzia sarà svincolata e restituita al SOGGETTO ATTUATORE soltanto ad avvenuto positivo collaudo delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE in progetto ed alla seguente cessione gratuita al COMUNE, nei termini fissati con la presente convenzione.

Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra previsto o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del COMUNE, il SOGGETTO ATTUATORE, autorizza fin d'ora il COMUNE, alla fine dell'intervento o alla scadenza del PIANO DI RECUPERO, ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal COMUNE, nei limiti del necessario, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà del COMUNE stesso della rivalsa sul SOGGETTO ATTUATORE nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

In sede di validazione del progetto esecutivo delle URBANIZZAZIONE 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 DI RECUPERO, idonea polizza fideiussoria o deposito cautelativo per un importo da calcolarsi sulla base del piano di cantierizzazione.

#### **Articolo 17 - Validità del Piano di Recupero**

L'esecuzione del PIANO DI RECUPERO 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 DI RECUPERO non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi.

#### **Art. 18 – Varianti al Piano di Recupero**

Per l'autorizzazione ed introdurre varianti sostanziali ai progetti delle URBANIZZAZIONI PRIMARIE 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, 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 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 e comunque fermo restando i contenuti prescrittivi delle Norme tecniche di attuazione del PIANO DI RECUPERO e il disegno ordinatore della proposta progettuale del PIANO DI RECUPERO.

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. 19 – Ritrovamenti**

Preso atto che l'area presenta un rischio archeologico medio alto, sono prescritti saggi archeologici preventivi da eseguirsi con mezzo meccanico

alla presenza di un archeologo; le dimensioni e le frequenze dei saggi dovranno essere concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

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.

Resta comunque inteso che 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. 20 - Nuove previsioni urbanistiche**

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

#### **Art. 21 - 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 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. 22 – 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. 23 – 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.

\*\*\*\*\*

Del presente atto – dattiloscritto a mia cura e completato di mia mano su ..... pagine fin qui di .....fogli – io notaio ho dato lettura ai comparanti, che lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà.

Viene sottoscritto alle ore.....

Firmato:

per il COMUNE.....

per il SOGGETTO ATTUATORE.....