



# COMUNE di EMPOLI

---

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

**31/10/07**

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI EMPOLI E LA SOCIETÀ IMMARTIN s.r.l., PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO PER L'AREA DENOMINATA "EX VETRERIA BETTI".

*Repubblica Italiana*

L'anno duemilaotto (2008) e questo giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ in Empoli, al civico numero 43 di via Giuseppe Del Papa, in una sala del Palazzo Comunale, avanti a me dott. \_\_\_\_\_ Ufficiale Rogante, sono comparsi i Signori:

1) - \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato e residente per la carica nel Palazzo Comunale, il quale agisce non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di dirigente del Settore \_\_\_\_\_ del COMUNE DI EMPOLI come da nomina effettuata con decreto sindacale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in nome e per conto del COMUNE DI EMPOLI, con domicilio in Empoli, via G. Del Papa n. 43 C.F. e Partita IVA del Comune n. 01329160483, e quindi in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del COMUNE DI EMPOLI ai sensi del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, art. 107, in conformità al vigente Statuto Comunale, nonché all'art. 45 del Regolamento per la disciplina dei contratti;

2) – la società IMMARTIN s.r.l. con sede ad Empoli (FI), Via A. Di Cambio 43, c.f. e p. iva 03937960486, in persona del suo Legale Rappresentante RINALDA BETTI, nata a Empoli il 04.03.1947, in seguito denominato SOGGETTO ATTUATORE.

## PREMESSO

- che la società IMMARTIN s.r.l. è proprietaria dell'area del complesso industriale denominato "Ex Vetreria Betti", ubicato in Empoli, compreso tra via Carraia e via Pirandello;
- che il suddetto immobile risulta individuato al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. 14 dalla particella n.203 come risulta dalle certificazioni rilasciate dall'ufficio del Territorio di Firenze allegate a integrare il presente atto;
- che il COMUNE DI EMPOLI è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 30.03.2000 e di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 137 del 21.12.2004 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 4 del 26.01.2005;
- che il vigente Regolamento Urbanistico include l'area interessata dal Piano di Recupero tra gli ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva, specificatamente ambiti della produzione promiscua, contraddistinti dall'etichetta D2/C , zone di completamento;
- che la L.R. 25/98 – Piano Provinciale di gestione dei rifiuti - Terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti inquinati della Provincia di Firenze obbliga la predisposizione di un piano di verifiche atte a comprovare le condizioni di integrità ambientale del sito in questione da approvarsi dal Comune di competenza su parere di Arpat e Provincia;
- che il Piano di Caratterizzazione per la bonifica è stato presentato all'Ufficio Ambiente del COMUNE DI EMPOLI in data 28/04/06 Prot. 0020940 e che per lo stesso è stato espresso parere favorevole in sede di Conferenza dei Servizi del 16/10/2007;
- che il SOGGETTO ATTUATORE come sopra rappresentato e identificato, nel rispetto delle prescrizioni fissate dalle leggi sopra citate hanno presentato in data 31 ottobre 2007 con istanza registrata al Protocollo Generale con il numero -----, un Piano di recupero relativo all'area in oggetto, allegando gli elaborati progettuali a firma dell'Arch. Francesco Giani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 6792;

- che il Piano di Recupero ha per oggetto l'utilizzazione edilizia dell'area e prevede la realizzazione di un complesso commerciale, urbanisticamente inquadrato come "media struttura di vendita" con spazi pubblici a parcheggio, con tutte le reti di servizi necessarie, previa la demolizione degli edifici esistenti;
- che il Piano di Recupero in oggetto è costituito da tavole e allegati come di seguito specificato, che sono parte integrante del presente atto:

#### STATO ATTUALE

- **CAR** – Riferimenti cartografici
- **URB** – Parametri urbanistici
- **UNO** – Planimetria Generale
- **DUE** – , Rilievo planimetrico dei vari livelli, sezioni, prospetti e destinazioni d'uso attuali
- **TRE** – Indicazione dei limiti di proprietà e abaco delle pavimentazioni del piano terra

#### STATO DI PROGETTO

- **PLAN** – Planimetria generale, prospetti frontale e tergale
- **PLAN T, INT** – Planimetrie dei livelli interrato e piano terra rialzato
- **PLAN P** – Planimetria del piano primo e schemi di utilizzo delle superfici
- **SEZ 1** – Sezioni architettoniche A-A', E-E'
- **SEZ 2** – Sezioni architettoniche B-B', C-C'
- **SEZ 3** – Sezione architettonica D-D'
- **FLUX** – schema funzionale dei flussi pedonali e carrabili
- **PARK** – Planimetria del parcheggio pubblico, calcoli, verifiche e rendering
- **VOLO** – Confronto fotografico e schemi progettuali
- **REND** – Renderings ed inserimento nel contesto
- **DIST** – Distacchi e distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati
- **ACCESS** – schema propositivo per l'abbattimento delle barriere architettoniche

## RELAZIONI

- **CAR** – Riferimenti cartografici
- **CAT** – Riferimenti catastali
- **FOTO** – Documentazione fotografica
- **REL S** – Relazione storica
- **ALL** – Fascicolo di allegati alla Relazione storica
- **REL CON** – Relazione sullo stato di conservazione dell'immobile
- **REL TEC** – Relazione tecnica illustrativa di progetto
- **VEA** – Valutazione degli effetti ambientali
- **CANT** – Programma di cantierizzazione
- **HAND** – Relazione sugli adempimenti alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche
- **VERI** – Fascicolo delle verifiche urbanistiche
- Valutazione dei livelli di intensità di campo elettrico e di induzione magnetica, redatta dallo studio tecnico associato PERIGEO
- Relazione geologica e geologico – tecnica di fattibilità, redatta da STUDIO DI GEOLOGIA
- Scheda per il deposito presso l'URTAT ai sensi della L.R. 03/01/2005 n°1
- Certificazione dell'adeguatezza delle indagini geologico-tecniche ai sensi dell'Art. 62 della L.R. 03/01/2005 n°1
- Relazione idraulica, redatta dall' Ing. Matteo Caroti
- Preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Norme tecniche di attuazione - **NTA**
- Nulla osta preventivo per la rete di adduzione acqua
- Nulla Osta Preventivo per la rete fognaria
- Nulla Osta Preventivo per la realizzazione ed il posizionamento delle isole ecologiche

- Richiesta di attestazione ai sensi dell'art. 79 comma 1 lettera a) e comma 3 della L.R. n° 1 del 3/01/2005
  - Copia dell'Atto di provenienza del bene immobile in oggetto
  - Schema di convenzione
- 
- che il piano prevede la realizzazione a totale cura e spesa del SOGGETTO ATTUATORE di tutte le opere di urbanizzazione e delle opere di standard previste, che saranno cedute al COMUNE;
  - che per quanto concerne la dotazione minima di verde pubblico, considerata l'oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno del perimetro interessato dallo stesso Piano, si procederà, ai sensi dell'Art. 63 del vigente R.U. comunale, alla realizzazione, a spese del soggetto attuatore, di aree a verde pubblico all'esterno del perimetro di proprietà, o in alternativa alla partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, da realizzarsi nel periodo di vigenza del Piano stesso, ad un costo standard definito in sede di proposta equivalente ad EURO .....
  - che il progetto di cui sopra ha riportato il definitivo parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del .....
  - che il Piano di Recupero oggetto della presente convenzione è stato redatto nel pieno rispetto del vigente Regolamento Urbanistico e delle leggi vigenti materia urbanistica.
  - che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. ....del ....., divenuta esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il Piano di Recupero sopracitato, nonché il presente schema di CONVENZIONE;
  - che la sopracitata deliberazione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Giunta Regionale Toscana;
  - che la sopracitata deliberazione, con i relativi allegati, è stata trasmessa alla Provincia;
  - che il Piano di Recupero è stato approvato secondo le procedure i cui all'art. 69 della L.R.

3/01/2005 numero 1 e successive modifiche e integrazioni;

- che il Piano di Recupero oggetto della presente CONVENZIONE consente la possibilità di utilizzare il fabbricato nel rispetto del Piano Regolatore e delle leggi vigenti;
- che le opere di cui al punto precedente sono complessivamente costituite da:
  - realizzazione di parcheggio pubblico esterno, impianto di pubblica illuminazione e verde di arredo;
  - ripristino di tutte le opere che potranno essere danneggiate dall'esecuzione del piano;
- che dette opere sono compiutamente descritte negli elaborati grafici allegati al presente atto e corredati da perizia estimativa;
- che il Consiglio Comunale di Empoli ha approvato il Piano di Recupero, dando atto della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 79, comma 1, lettera A della L.R. n° 1/2005.

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

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

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

- 1.1 COMUNE:** il COMUNE DI EMPOLI;
- 1.2 PROVINCIA:** la Provincia di Firenze;
- 1.3 REGIONE:** la Regione Toscana;
- 1.4 SOGGETTO ATTUATORE:** IMMARTIN s.r.l. o suoi aventi causa;
- 1.5 CONVENZIONE:** la presente Convenzione;
- 1.6 PIANO DI RECUPERO:** Piano Particolareggiato di iniziativa privata ai sensi dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 come modificato dall'art.13, comma 1, della legge n. 179 del 1992 e

dell'art. 73 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005 n. 1; approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_;

- 1.7 PARERI PREVENTIVI:** i pareri preventivi rilasciati dagli Enti interessati dall'intervento
- 1.8 CONTRIBUTO CONCESSORIO:** il contributo comprensivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione che dovrà essere corrisposto (fatto salvo lo scomputo) dal SOGGETTO ATTUATORE al momento della presentazione degli atti abilitativi per l'esecuzione del Piano.
- 1.9 URBANIZZAZIONI:** tutte le opere di urbanizzazione a carico del SOGGETTO ATTUATORE, ripartite fra primarie e secondarie in conformità alle definizioni di cui all'art. 4 della legge n° 847/1964. Opere da realizzare sulla base dei progetti esecutivi approvati dal COMUNE al momento di rilascio del relativo titolo abilitativo
- 1.10 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, a scomputo dei relativi oneri.
- 1.11 URBANIZZAZIONI SECONDARIE:** le aree da cedere al COMUNE, come previsto dalla scheda norma dell'area.
- 1.12 DIREZIONE LAVORI:** la Direzione dei Lavori di realizzazione delle urbanizzazioni primarie a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

## **Articolo 2 – Attuazione del piano**

Il SOGGETTO ATTUATORE come sopra rappresentato si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare gli interventi previsti dal Piano di Recupero approvato entro i termini di validità del Piano medesimo, fissati in anni dieci dalla definitiva approvazione, salvo le proroghe che potranno essere assentite in caso di ritardi dovuti a cause di forza

maggioro o comunque non imputabili a sua colpa grave, nel rispetto della presente CONVENZIONE e degli elaborati progettuali allegati che vengono a formare parte integrante e sostanziale della presente e secondo i progetti che dovranno essere sottoposti all'esame dei competenti Uffici Comunali e soggetti alle condizioni contenute nei relativi atti abilitativi.

Il Piano di Recupero sar  attuato attraverso un singolo intervento, che comporter  la realizzazione delle opere edificatorie e di tutte le opere di urbanizzazione comprese entro il perimetro dell'area in oggetto, oltre a quelle di raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

Successivamente alla stipula del presente atto, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei lavori il SOGGETTO ATTUATORE dovr  ottenere l'opportuno provvedimento abilitativo.

L'attuazione del piano potr  avvenire attraverso Denuncia di Inizio Attivit , cos  come previsto dall'art. 79, comma 3 della LR n  1/2005. In caso di modifiche sostanziali rispetto al progetto di piano di recupero, si proceder  alla richiesta di Permesso di Costruire.

La scadenza del termine di validit  del Piano di Recupero non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi

### **Art. 3 – Fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad eseguire le opere in conformit  al Piano di Recupero approvato nel rispetto di tutta la legislazione e normativa tecnica vigente od eventualmente quella statale intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, oltrech  delle metodiche esecutive e delle opere relative ai pubblici servizi.

Tutte le opere dovranno essere eseguite nei termini di validit  del Piano di Recupero.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite una volta terminato l'intervento di bonifica dell'area ed ottenuto il relativo certificato di bonifica, e precisamente saranno:

- **FASE 1** – Realizzazione di parcheggio pubblico esterno. Questo dovr  essere concluso entro 3 anni dal rilascio dell'atto abilitativo necessario da parte del COMUNE.
- **FASE 2** – Realizzazione degli edifici in progetto.

- **FASE 3** – Sistemazione esterna e realizzazione delle opere di completamento. Al termine di questa fase, che sarà completata contestualmente all'ultimazione degli edifici, verrà compiuto il collaudo tecnico delle opere di urbanizzazione fino a questo punto realizzate.
- **FASE 4** – Realizzazione del parcheggio esterno di pertinenza e delle relative opere di finitura. Questa avverrà una volta conclusi tutti gli edifici e le strutture pubbliche e private ad essi connesse.

In seguito al completamento dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione, il SOGGETTO ATTUATORE potrà presentare attestazione di abitabilità al COMUNE.

Al termine dei lavori, il parcheggio esterno e le opere ad esso connesse verranno sottoposti a collaudo tecnico e amministrativo.

#### **Art. 4 – Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria**

In relazione alle opere di urbanizzazione da realizzare Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna:

- a. ad eseguire direttamente, a propria cura e spese ed entro i termini di validità del Piano di Recupero, le opere di urbanizzazione primaria e gli standard compresi e previsti nel Piano e meglio descritte in premessa;
- b. a cedere a titolo gratuito al COMUNE, secondo le modalità previste dal successivo art. 13, le aree e le opere di seguito indicate:
  - il parcheggio pubblico esterno pari a circa mq. 518,00;
- c. alla realizzazione di aree a verde pubblico all'esterno del perimetro del presente Piano per un totale di almeno 346 mq\*, o in alternativa alla partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, da realizzarsi nel periodo di vigenza del Piano stesso, ad un costo standard definito in sede di proposta di Piano equivalente ad EURO .....

Relativamente al controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il SOGGETTO ATTUATORE farà riferimento al Dirigente del Settore lavori Pubblici del Comune.

\* dato ricavato dalla verifica analitica delle dotazioni minime di spazi pubblici Art. 14 R.U.

### Art. 5 – Onere concessorio - scomputo

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

Il contributo concessorio viene determinato provvisoriamente (in applicazione delle tabelle adottate attualmente dal COMUNE con deliberazione del Consiglio Comunale n° ..... del ....., secondo le modalità di calcolo comunali e fatta salva definitiva verifica e eventuale conguaglio da effettuarsi al momento dell'ottenimento dell'atto/i abilitativo/i), in complessivi Euro ....., dei quali:

- **A – Urbanizzazione Primaria** - Euro .....
- o Volume - mc. 3.238,62 x €/mc..... (IF<1,5mc/mq)= Euro  
.....
- **B – Urbanizzazione Secondaria** – Euro .....
- o Volume - mc. 3.238,62 x €/mc..... (IF<1,5mc/mq)= Euro  
.....
- **C - Costo di Costruzione** – Euro .....
- o Superficie utile - mq. 903,69 (Sup. di vendita) x €/mq..... x..... = Euro  
.....

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà scomputare i costi sostenuti per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, di cui ai progetti esecutivi che saranno presentati al COMUNE, nonché l'intero importo calcolato relativamente alla monetizzazione delle aree da destinare a verde pubblico, dagli importi dovuti per oneri di urbanizzazione, sulla base della Delibera del Consiglio Comunale n° 41/2004.

Lo scomputo avrà luogo in riferimento all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria ed al costo di realizzazione delle opere determinato in applicazione del prezzario ufficiale del

Proveditorato Regionale alle OO.PP. per la Toscana in corso di validità, integrato, per le voci non in esso comprese, dai prezzi di altri prezziari ufficiali e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP. In entrambi i casi il costo sarà decurtato della percentuale media di ribasso offerto al Comune da imprese aggiudicatarie e della esecuzione di opere similari negli ultimi 12 mesi.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dovrà risultare dall'elenco prezzi e dai computi metrici estimativi allegati ai progetti esecutivi ed accertato dal Settore Comunale competente in materia di OO.PP.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione, 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 ai fini del riscontro sull'assolvimento degli obblighi finanziari del contributo concessorio.

A tale importo deve essere sommato quello relativo alla monetizzazione delle aree da destinarsi a verde pubblico specificato nell'art. 4 lettera C) della presente convenzione, il quale ammonta ad Euro €.....

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

#### **Art. 6 – Varianti**

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, senza che il SOGGETTO ATTUATORE acquisti il diritto ad alcun ulteriore rimborso o scomputo, purché tali modifiche e/o integrazioni non comportino aggravio dei costi per il SOGGETTO ATTUATORE, come risultante dal computo metrico estimativo di cui in premessa.

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

Il SOGGETTO ATTUATORE potrà apportare, in fase di esecuzione e senza necessità di approvazione preventiva di variante al Piano di Recupero, ma comunque attraverso atto abilitativo, modifiche che non alterino le caratteristiche planivolumetriche e altimetriche generali di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli edifici, non comportino un aumento della Superficie Coperta e dell'altezza massime previste dal Piano di Recupero e comunque nell'ambito delle prescrizioni del R.U.

Il SOGGETTO ATTUATORE, in fase esecutiva e senza necessità di variante al Piano di Recupero, ma comunque attraverso atto abilitativo potrà diversamente dislocare le superfici dei parcheggi, nel rispetto delle percentuali previste dal piano.

Le partizioni di facciata potranno subire modifiche, in conseguenza a variazioni degli spazi interni e/o a esigenze costruttive, relativamente a posizione, numero e dimensione delle aperture in modo da garantire i corretti rapporti aeroilluminanti e da mantenere inalterate le caratteristiche architettoniche dei fabbricati.

Sono consentite modifiche quantitative delle unità immobiliari, in base alle esigenze di mercato della disciplina commerciale, purché:

- Non vengano realizzate unità minime di dimensione planimetrica troppo ridotte;
- Non venga aumentata la superficie di vendita in progetto;
- Venga rispettato il limite massimo di S.U.L. imposto dal presente Piano.

Le destinazioni d'uso contenute negli elaborati di progetto sono indicative e potranno essere modificate secondo quanto previsto nella scheda norma del Regolamento urbanistico.

Non potranno invece variare e quindi sono da considerare come elementi vincolanti nella realizzazione del piano i seguenti fattori:

- altezza massima dei fabbricati;
- numero dei piani fuori terra;

Il COMUNE ed il SOGGETTO ATTUATORE si riservano di concordare le eventuali modifiche 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. 7 – Allacciamenti ai pubblici servizi**

Il SOGGETTO ATTUATORE dovrà provvedere direttamente, a sua cura e spese, ad eseguire tutte le eventuali reti di sottoservizi (Energia elettrica, Telefonia, allacciamento Gas, Rete Idrica, ecc.) per consentire i relativi allacciamenti.

Si impegna altresì ad eseguire i lavori secondo quanto previsto e prescritto dagli Enti interessati.

#### **Art. 8 – Manutenzione delle opere**

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente CONVENZIONE all'art. 4, lett. b), e fino alla loro consegna al COMUNE, sono a totale carico del SOGGETTO ATTUATORE e dei suoi aventi causa gli oneri di manutenzione, riparazione e ripristino, gli interventi atti a garantire la conservazione delle opere stesse ed ogni responsabilità civile e penale relativa.

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

### **Art. 9 – Garanzia finanziaria**

Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna, al momento della firma della CONVENZIONE, a costituire una garanzia finanziaria per garantire la perfetta esecuzione di lavori e l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente CONVENZIONE, mediante idonea polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, corrispondente al .....% dell'importo effettivo delle opere da realizzare, come descritte in premessa, risultante dal computo metrico estimativo e pari a € .....  
Detta cauzione sarà automaticamente rinnovata sino a che il COMUNE, accertata l'avvenuta esecuzione e collaudato con esito positivo tutte le opere di competenza, non ne restituisca il titolo con la dichiarazione di liberazione.

Al completamento di ciascuna delle fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 3 della presente CONVENZIONE, il SOGGETTO ATTUATORE è autorizzato a ridurre la cauzione del .....% dell'importo dell'opera realizzata.

Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra previsto o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico nei limiti del precedente art. 5, 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.

### **Art. 10 - Vigilanza**

In qualsiasi momento il COMUNE ha facoltà di verificare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del piano approvato, a regola d'arte e nel rispetto degli obblighi assunti con il

presente atto, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri settori competenti con modalità e tempi da stabilire.

#### **Art. 11 – Collaudo, consegna e verifica**

Una volta eseguiti i lavori di cui all'art. 4 della presente CONVENZIONE, il SOGGETTO ATTUATORE dovrà richiedere al COMUNE di sottoporre a collaudo tutte le opere eseguite.

Il collaudo statico è a carico del SOGGETTO ATTUATORE. Il collaudo tecnico-amministrativo è a carico e di competenza del COMUNE.

I collaudi saranno eseguiti entro 90 giorni dalla richiesta da parte del SOGGETTO ATTUATORE; trascorso infruttuosamente tale termine le opere da cedere al COMUNE si considerano consegnate formalmente al COMUNE stesso, con ogni conseguente obbligo a carico di quest'ultimo.

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

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

Il trasferimento delle urbanizzazioni avrà luogo nei 60 giorni successivi al positivo collaudo delle stesse e comunque entro 60 giorni dai termini previsti al comma n.3 del presente articolo.

Il collaudo avrà carattere esclusivamente tecnico-amministrativo, al fine di valutare la rispondenza di quanto realizzato alle caratteristiche delle opere stesse, secondo la normativa e la prassi comunale.

#### **Art. 12 - Cessione a terzi**

In caso di alienazione delle aree oggetto di Piano di Recupero, il SOGGETTO ATTUATORE, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti gli

acquirenti di tutti gli obblighi 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.

### **Art. 13 - Consegna delle opere - Trasferimento delle aree**

Le opere previste dalla presente CONVENZIONE all'art. 4, lettera B), saranno consegnate al COMUNE nel momento in cui questa ne farà domanda e comunque entro 90 gg. dalla richiesta di collaudo delle opere. Decorso inutilmente il termine di cui sopra, le opere si intendono comunque consegnate al COMUNE.

Nello stesso termine verrà versato nelle casse del Comune l'importo di cui all'art. 4, lettera C)

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

Il SOGGETTO ATTUATORE comunicherà 30 giorni prima delle data di trasferimento delle opere al COMUNE, l'avvenuto completamento della documentazione relativa agli atti di trasferimento delle aree ed opere e la costituzione delle servitù ad uso pubblico. Il contratto di cui sopra sarà stipulato da notaio con oneri a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

### **Articolo 14 – Ritrovamenti**

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

Qualora nel suolo, soprassuolo e nel sottosuolo dell'area esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua o gas, nonché fognature, ecc., gli oneri per il loro spostamento in

altra sede saranno interamente ed esclusivamente a carico del SOGGETTO ATTUATORE.

#### **Art. 15 - Nuove previsioni urbanistiche**

Il SOGGETTO ATTUATORE 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. 16 - Stipula della convenzione e spese**

La presente CONVENZIONE con i relativi allegati sarà stipulata in atto pubblico dopo l'esecutività della delibera di approvazione definitiva del Piano di Recupero e sarà registrata e trascritta a cura del SOGGETTO ATTUATORE del Piano di Recupero o dei suoi aventi diritto a qualsiasi titolo.

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

#### **Art. 17 - Controversie**

Eventuali 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.

#### **Articolo 18– Sanzioni**

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

#### **Art. 19 - Norme integrative**

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

\*\*\*\*\*

Per il SOGGETTO ATTUATORE .....

Per il COMUNE .....

\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile il SOGGETTO ATTUATORE dichiara di aver letto ed esaminato la narrativa e le clausole tutte sopra riportate.

Per il SOGGETTO ATTUATORE .....