

Rep. n°

Allegato B) – Convenzione urbanistica

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A Progetto Unitario CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – COMPARTO N. 115 – SISTEMA AMBIENTALE - METATO – ZONA B1. P.E. 003/2023. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FINALIZZATI ALLA DEMOLIZIONE DI ANNESSI E REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E CESSIONE DI AREE A STANDARD

L'anno duemila_____ , addì _____ del mese di _____
(___/___/202___),

avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor _____, notaio in _____

(o in alternativa)

avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor _____, segretario comunale del Comune di San Giuliano Terme, competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b), della legge 15 maggio 1997, n. 127

si sono costituiti i signori:

Sig.ra Ilaria Marchetti nata a Pisa il 19/11/1969 e residente a San Giuliano Terme (PI) in E. De Amicis n. 55A, C.F. MRC LRI 69S59 G702 B;

Sig.ra Serena Marchetti nata a Pisa il 21/04/1967 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Brunelleschi n. 29, C.F. MRC SRN 67D61 G702 M;

Sig.ra Elisa Nolè nata a Pisa il 02/06/1989 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Brunelleschi n. 29, C.F. NLO LSE 89H42 G702 V;

Sig.ra Mirella Sbrana nata a Pisa il 26/07/1961 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Brunelleschi n. 27, C.F. SBR MLL 61L66 G702 N (in qualità anche di unica erede della Sig.ra Nara Marchetti).

e

l'Ing. **Mauro Badii** nato a Figline Valdarno (FI) il 06/11/1964, in qualità di Dirigente del Settore Tecnico e Governo del Territorio del Comune di San Giuliano Terme, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000, e successive modificazioni, dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. n° 165 del 30 Marzo 2001, e successive modificazioni e dell'articolo 8 dello Statuto Comunale, per incarico conferito con provvedimento sindacale n. 69 del 29/09/2023

nel proseguo del presente atto denominato semplicemente "Comune".

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io (*indicare il rogante*)..... sono personalmente certo, premettono quanto segue:

PREMESSO

- Che il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- Che la Sig.ra Nolè Elisa, come sopra generalizzata, partecipa alla presente in quanto proprietaria dell'unità abitativa posta al primo piano di un maggior fabbricato posto all'interno del comparto n. 115 del Sistema Ambientale - Loc. Metato, posto in Via Brunelleschi n. 29, ma non assume nessun onere e/o impegno nei confronti del Comune di San Giuliano Terme, fatto salve la gratuita cessione della quota parte del resede censito al Catasto Terreni del comune di San Giuliano Terme al foglio n. 35, particella 821 attestante la Via Brunelleschi e parte dell'intervento previsto per la realizzazione di opere di urbanizzazione;

- Che i suddetti immobili posti in località Arena Metato, via Brunelleschi, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 35 Particelle 376, 821 sub 1 e sub 2, 884, 886, 299 e 883 e al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 35, particelle 185, 188 e 724;

- Che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i suddetti immobili come segue: Zona soggetta a Progetto Unitario Convenzionato, comparto n. 115 Sistema Ambientale loc. Metato, Zona B (Nuovi insediamenti residenziali), Sottozona B1 (Zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale) - art. 19 N.T.A.

- Che sugli immobili e sulle aree interessate non gravano vincoli che ostano al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre Autorità;

- Che in data 10/01/2023, protocolli n. 1191, n. 1193, n. 1194 Pratica Edilizia n° 3/2023, successivamente integrata, in ultimo in data in data 12/12/2023 con protocolli n. 54457, 54460, 54461, 54462, 54464 il Soggetto Attuatore ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto come sopra individuato che prevede:

1. Riqualficazione e riorganizzazione funzionale dei manufatti accessori esistenti mediante loro demolizione;
2. Ricostruzione nei limiti della Scheda Norma della volumetria demolita come nuovo edificio di civile abitazione posto a fianco degli edifici esistenti e con accesso indipendente dalla Via Brunelleschi.
3. Realizzazione di opere di urbanizzazione sia interne che esterne al perimetro del comparto. In particolare la sistemazione del tratto di Via Brunelleschi prospiciente il comparto in oggetto e la realizzazione di una piazzola di scambio in corrispondenza dell'area oggetto del nuovo edificio residenziale.
4. Manutenzione straordinaria dell'edificio residenziale esistente;
5. realizzazione di locali accessori a servizio delle unità immobiliari esistenti.

- Che con Deliberazione di giunta Comunale n..... del (indicare gli estremi della delibera di approvazione dello schema di convenzione tipo) esecutiva, è stato approvato lo schema tipo della presente convenzione;

- Che con deliberazione della Giunta Comunale n. del, (indicare gli estremi della delibera di approvazione del Progetto Unitario Convenzionato) esecutiva, è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e il relativo schema di convenzione, allegato sotto la lettera B).

- Che il Progetto Unitario è composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/08 Schema Quaderno elaborati in formato A3 composto dai seguenti argomenti:

Tav. 01 – Vista Aerea

Tav. 02 – Inquadramento urbanistico – estratto POC

Tav. 03 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 5b- carta dei vincoli
Tav. 04 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 4 – carta pericolosità idraulica
Tav. 05 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 4 – carta pericolosità geologica
Tav. 06 – Inquadramento urbanistico – Estratto All. 4 – carta pericolosità sismica
Tav. 07 – Individuazione Catastale – perimetrazione area progetto unitario
Tav. 08 – Individuazione Catastale – perimetrazione area opere urbanizzazione primaria
Tav. 09 – Individuazione Catastale – individuazione edifici oggetto recupero e demolizione
Tav. 10 – Stato attuale dei luoghi – Planimetria generale
Tav. 11 – Stato attuale dei luoghi – Analisi fotografica
Tav. 12 – Stato attuale dei luoghi – Analisi della vegetazione
Tav. 13 – Stato di progetto – Planimetria generale
Tav. 14 – Stato di progetto – Planivolumetria – Inserimento ambientale
Tav. 15 – Stato di progetto – Planimetria
Tav. 16/a – Stato di progetto – Piante e prospetti tipologia
Tav. 16/b – Stato di progetto – Piante e prospetti tipologia
Tav. 17/a – Verifica Standard – Planimetrie
Tav. 17/b – Verifica Standard – Planimetrie
Tav. 17/c – Verifica Standard – Planimetria di progetto (Legge 122/1989)
Tav. 18 – Verifica Permeabilità – Planimetria di progetto
Tav. 19/a – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria
Tav. 19/b – Verifica parametri urbanistici ed edilizi – Planimetria posizionamento
Tav. 20 – Verifica rischio idraulico
Tav. 21 – Suddivisione in UMI – Planimetria
Tav. 22 – Regime giuridico dei suoli - planimetria
Tav. 23 – Sezione Ambientale
Tav. 24/a – Progetto Opere di Urbanizzazione – Planimetria stato attuale
Tav. 24/b – Progetto Opere di Urbanizzazione – Planimetria stato di progetto
Tav. 24/c – Progetto Opere di Urbanizzazione – Stato progetto – opere intere al comparto
Tav. 24/d – Progetto Opere di Urbanizzazione – Stato progetto – opere esterne al comparto
Tav. 24/e – Progetto Opere di Urbanizzazione – Schemi sistemazione via Brunelleschi
Tav. 24/f – Progetto Opere di Urbanizzazione – Schemi nuovi pozzetti via Brunelleschi
Tav. 24/g – Progetto Opere di Urbanizzazione – Segnaletica verticale

02/08 Relazione Tecnica;

03/08 Relazione Tecnica – Sistema smaltimento-allaccio F.N.;

04/08 Relazione Tecnica - Smaltimento acque meteoriche;

05/08 Relazione Geologica;

06/08 Parere preventivo Acque SpA per collegamento fognatura nera;

07/08 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione

08/08 Norme Tecniche di Attuazione

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Art. 2 - Obblighi generali

Il Soggetto Attuatore dichiara la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il presente atto vincola in solido la parte privata fino al completo adempimento delle obbligazioni in esso contenute, formalmente attestato da parte del Comune.

Art. 3 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti e degli obblighi reciproci che vanno a costituirsi tra il Comune di San Giuliano Terme e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato relativo al Comparto 115 del Sistema Ambientale Loc. Arena Metato, su area distinta catastalmente come indicato in premessa, presentato in data 10/01/2023, protocolli n. 1191, n. 1193, n. 1194 Pratica Edilizia n° 3/2023, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. del....., che prevede:

La riqualificazione e riorganizzazione funzionale dei manufatti accessori esistenti mediante loro demolizione e ricostruzione come nuovo edificio di civile abitazione posto a fianco degli edifici esistenti e con accesso indipendente dalla Via Brunelleschi. L'intervento prevede l'utilizzo di 2/3 della SUL dei locali accessori oggetti di demolizione come superficie edificabile residenziale, mentre il restante 1/3 della SUL esistente manterrà l'uso accessorio delle abitazioni esistenti e/o di progetto. L'intervento prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione sia interne che esterne al perimetro del comparto. In particolare l'intervento prevede la sistemazione del tratto di Via Brunelleschi prospiciente il comparto in oggetto e la realizzazione di una piazzola di scambio in corrispondenza dell'area oggetto di nuova realizzazione dell'edificio residenziale.

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella realizzazione di n. 1 edificio con tipologia in linea, composto da 2 piani fuori terra e due locali garage a servizi dell'abitazione esistente, aventi complessivamente la Superficie Edificabile (SE, ex parametro Sul) di 324,03 mq, e volume ricostruito pari complessivamente a 843,03 mc.

Le Opere di Urbanizzazione connesse funzionalmente comparto 115 del Sistema Ambientale Loc. Arena Metato consistono in:

a) Internamente al comparto sarà realizzata una piazzola di scambio che si attesta su via Brunelleschi. Oltre alla realizzazione di quest'ultima è prevista la sistemazione del tratto stradale prospiciente le abitazioni esistenti consistente in scarifica del manto stradale e nuova stesura di binder e usura. Completa le opere di urbanizzazione interne al comparto l'installazione di un nuovo corpo illuminante a servizio della piazzola di scambio, l'adeguamento del sistema di raccolta delle acque meteoriche e la segnaletica stradale

b) Esternamente al comparto si prevede la sistemazione dell'intera carreggiata del tratto di via Brunelleschi che fronteggia l'intervento, ed in particolare si prevede la scarifica dell'area e l'asfaltatura con binder ed usura per quanto riguarda la banchina stradale sul lato della strada opposta all'intervento, e la posa del manto di usura per quanto riguarda la sede stradale centrale

Il Progetto Unitario è modulato in relazione alle seguenti unità minime di intervento (UMI) coerenti con l'impostazione progettuale complessiva e così suddivise:

- l'UMI 1 corrispondente alla villetta bifamiliare di nuova realizzazione;
- l'UMI 2 corrispondente all'edificio residenziale esistente di proprietà Marchetti-Sbrana per il quale sono previsti interventi di manutenzione straordinaria;
- l'UMI 3 corrispondente all'edificio residenziale esistente di proprietà Marchetti-Marchetti-Nolè per il quale sono previsti interventi di manutenzione straordinaria;
- l'UMI 4 corrispondente al locale accessorio di pertinenza del fabbricato di proprietà Marchetti-Sbrana
- l'UMI 5 corrispondente al pergolato di pertinenza del fabbricato di proprietà Marchetti-Marchetti-Nolè

Art. 5 – Monetizzazione delle aree a standard

Non è prevista la monetizzazione di aree a standard

Art. 6 – Opere di Urbanizzazione

Le Opere di Urbanizzazione, descritte al precedente articolo 4, risultano dettagliate negli elaborati tecnici del Progetto Unitario Convenzionato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. del, al quale integralmente ci si riferisce.

L'importo complessivo delle Opere di Urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto approvato, ammonta ad **Euro 25.461,80** (venticinquemilaquattrocentosessantuno/80 euro), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge computato sulla base dell'ultimo Prezzario delle opere pubbliche della Regione Toscana.

Il suddetto importo risulta ripartito tra le Opere di Urbanizzazione interne e le Opere di Urbanizzazione esterne al comparto come di seguito indicato:

Opere di Urbanizzazione interne al comparto per €. 16.045,50 (sedicimilaquarantacinque/50 euro) per complessivi mq. 171, consistenti in:

- realizzazione di una piazzola di scambio che si attesta su Via Brunelleschi
- sistemazione del tratto stradale prospiciente le abitazioni esistenti consistente in scarifica del manto stradale e nuova stesura di binder e usura
- installazione di un nuovo corpo illuminante a servizio della piazzola di scambio
- adeguamento del sistema di raccolta delle acque meteoriche
- segnaletica stradale

Opere di Urbanizzazione esterne al comparto per € 8.544,18

(ottomilacinquecentoquarantaquattro/18 euro) per complessivi mq. 240, consistenti in ;

- sistemazione dell'intera carreggiata del tratto di via Brunelleschi che fronteggia l'intervento: scarifica dell'area e l'asfaltatura con binder ed usura per quanto riguarda la banchina stradale sul lato della strada opposta all'intervento, e la posa del manto di usura per quanto riguarda la sede stradale centrale

Oneri della Sicurezza per € 872,12 (ottocentosettantadue/12 euro)

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare dette opere a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti sulla base di quanto stabilito all'art.9 del “Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard” approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.30 del 13.06.2017 ed aggiornato con Deliberazione di G.C. n. 79 del 29/09/2022;

Il Soggetto Attuatore è consapevole che qualora il valore delle Opere di Urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, nulla potrà pretendere dal Comune.

Qualora invece il valore delle Opere di Urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, risulti essere inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune un conguaglio monetario corrispondente alla differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti ed il valore certificato delle opere realizzate, ovvero provvedere all'esecuzione di ulteriori Opere di Urbanizzazione, da concordarsi con il Comune, di importo tale che, sommato al valore delle opere in precedenza realizzate, determini una somma complessiva non inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare il disposto dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto dei lavori inerenti l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione.

Le Opere di Urbanizzazione interne al comparto sopra descritte verranno realizzate su aree del Soggetto Attuatore e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

Le Opere di Urbanizzazione esterne al comparto, conformi al vigente Piano Operativo Comunale, verranno realizzate su aree già di proprietà pubblica. Nel caso in cui parte delle suddette opere dovessero essere realizzate su aree di proprietà di soggetti terzi, sarà necessaria, fatta comunque salva l'eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte del Soggetto Attuatore e successiva cessione gratuita al Comune, l'attivazione di procedura espropriativa da parte del Comune stesso, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

In quest'ultimo caso il Soggetto Attuatore assume l'impegno di predisporre a sua cura e spese il piano particellare di esproprio dell'area interessata dagli interventi, redatto sulla base di rilievo strumentale avente caratteristiche di redazione di bozza di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo delle generalità e dei recapiti dei soggetti espropriandi.

Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, a predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica.

Le indennità e gli altri costi di esproprio delle aree interessate da eventuali Opere di Urbanizzazione di proprietà di soggetti terzi all'esterno del perimetro del Progetto Unitario sono a carico del Soggetto Attuatore e devono essere anticipati al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo.

Art. 7 - Modi e tempi di esecuzione delle Opere di Urbanizzazione

Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere realizzate, con riferimento alle specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo, in osservanza del progetto definitivo, redatto ai sensi del Dlgs 36/2023 a cura del Soggetto Attuatore e approvato con Delibera di G.C. n..... del..... ;

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate e lo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base di quanto stabilito all'articolo 6.

La richiesta di Permesso di Costruire relativa alle Opere di Urbanizzazione interne ed esterne sarà presentata al Comune precedentemente o unitamente a quella relativa ai fabbricati.
Il Comune provvederà a rilasciare il titolo edilizio per le Opere di Urbanizzazione prima del rilascio del primo titolo abilitativo relativo agli edifici.

La realizzazione degli interventi di interesse privato previsti dal Progetto Unitario è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, indicate ai precedenti articoli 4 e 6.

Le Opere di Urbanizzazione saranno eseguite nei termini fissati nel relativo Permesso di Costruire. L'agibilità degli edifici previsti nel Progetto Unitario potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le Opere di Urbanizzazione previste nel progetto stesso.

Non saranno di pregiudizio al conseguimento dell'agibilità eventuali ritardi nell'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione esterne al perimetro del Progetto Unitario, qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree occorrenti in tempo utile.

Il Soggetto Attuatore assumerà la Direzione Lavori delle Opere di Urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al collaudatore la documentazione tecnica di rito relativa alle Opere di Urbanizzazione realizzate.

La garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo 11 verrà svincolata soltanto dopo l'esito positivo del collaudo delle opere realizzate di cui all'articolo 15.

Fino a tale momento, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del Soggetto Attuatore. Sarà a completo carico del Soggetto Attuatore ogni onere non perfettamente definito con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, o comunque non individuato o quantificato economicamente negli elaborati progettuali.

Art. 8 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, del Progetto Unitario, dei Permessi di Costruire, nonché degli stralci funzionali e delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato all'intervenuto rilascio del titolo abilitativo per le Opere di Urbanizzazione previste nel Progetto Unitario.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, e comunque entro il termine della presente convenzione come indicato all'articolo 19.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici è obbligato a corrispondere i contributi previsti dagli articoli 184 e 185 della L.R.Toscana n° 65/2014 secondo le modalità previste dalla medesima legge e dal "Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.30 del 13.06.2017 ed aggiornato con Deliberazione di G.C. n. 79 del 29/09/2022;

Art. 9 - Edilizia residenziale con finalità sociali

Le parti danno atto che il Progetto Unitario in oggetto non contiene previsioni di edilizia residenziale con finalità sociali.

Art. 10 – Obblighi del Soggetto Attuatore

Con la stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore si obbliga:

a) a realizzare l'intervento conformemente agli elaborati del Progetto Unitario approvato con

delibera G.C. n. del..... (*inserire estremi delibera approvazione*)

- b) ad anticipare al Comune le somme, che possano rendersi necessarie, per la corresponsione dell'indennità di esproprio delle aree di proprietà di terzi destinate ad Opere di Urbanizzazione interessate dal Progetto Unitario;
- c) a provvedere alla progettazione delle Opere di Urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del Progetto Unitario;
- d) a realizzare, a scomputo totale o parziale della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti, le sopra indicate Opere di Urbanizzazione del Progetto Unitario;
- e) ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente articolo
- f) ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuare i collaudi delle Opere di Urbanizzazione, che saranno affidati direttamente dal Comune, come previsto dall'articolo 14
- g) a cedere gratuitamente al Comune le aree e le Opere di Urbanizzazione, una volta approvato, ai sensi di legge, il relativo certificato di collaudo;
- h) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa, anche fiscale, inerente e conseguente il presente atto.
- i) Relativamente alle sistemazioni esterne, il soggetto attuatore si obbliga a presentare, preventivamente alla richiesta di rilascio del titolo edilizio, idoneo progetto delle sistemazioni delle aree esterne, in particolare queste ultime dovranno essere coerentemente integrate nel contesto rurale circostante, sia per quanto riguarda tipologie e dimensioni delle recinzioni e delle pavimentazioni, che per le piantumazioni, privilegiando per queste ultime l'uso di essenze autoctone e/o tipiche del paesaggio agrario della zona. Sul confine con il territorio agricolo dovranno essere studiate soluzioni per la mitigazione del rapporto tra il territorio rurale e quello urbanizzato.

Relativamente all'impianto di smaltimento dei reflui, si obbliga :

- l) (*nel caso non sia possibile l'allacciamento diretto in fognatura*) a realizzare un impianto di smaltimento autonomo e privato, all'interno di ciascun lotto privato, alternativo alla pubblica fognatura così come descritto dal Progetto Unitario approvato, che resterà in funzione fino a quando non saranno consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica ;
- m) ad allacciarsi alla pubblica fognatura, una volta consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica, con spese a proprio totale carico, su semplice richiesta scritta del Comune.

Art. 11 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- a) a mettere a disposizione le aree utili alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione esterne al perimetro del comparto entro 12 mesi dalla stipula della presente Convenzione.
- b) ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;
- c) a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta del Soggetto Attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle Opere di Urbanizzazione.

Art. 12 - Garanzie per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche, il Soggetto Attuatore presta adeguate garanzie finanziarie (fideiussioni) separate per le Opere di Urbanizzazione interne al comparto e per le Opere di Urbanizzazione esterne.

Entrambe le garanzie sono prestate con fideiussione bancaria o polizza assicurativa in originale e devono contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore

principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, e l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

Viene quindi prestata una garanzia finanziaria da parte dei Lottizzanti per l'importo di **€ 17.443,15 (diciassettemilaquattrocentoquarantatre/15 euro)** determinato ai sensi dell'art.9 del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017 ed aggiornato con Deliberazione di G.C. n. 79 del 29/09/2022, riferito al costo delle Opere di Urbanizzazione interne al comparto di cui al precedente articolo 4, ridotto del 20% e maggiorato del 30%, polizza fideiussoria n° _____ in data _____ emessa da _____ e una seconda garanzia finanziaria per l'importo di **€ 9.263,87 (novemladuecentosessantatre/87 euro)** determinato ai sensi dell'art.9 del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017 ed aggiornato con Deliberazione di G.C. n. 79 del 29/09/2022, riferito al costo delle Opere di Urbanizzazione esterne al comparto di cui al precedente articolo 4, ridotto del 20% e maggiorato del 30%, polizza fideiussoria n° _____ in data _____ emessa da _____, entrambe con scadenza fino al collaudo definitivo.

Il Comune potrà procedere, su istanza del Soggetto Attuatore, allo svincolo parziale della fideiussione in corso d'opera, a seguito dell'esecuzione di lotti funzionali, previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori all'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo dei lavori.

In caso di aumenti eccezionali del costo di costruzione delle Opere di Urbanizzazione, il Comune potrà chiedere una integrazione dell'importo della fideiussione ad essi commisurata.

Art. 13 - Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi

Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di Viabilità.

Ogni maggiore richiesta di potenza o capacità che si rendesse necessaria durante il periodo di validità della presente convenzione sarà sempre a totale carico del Soggetto Attuatore o dei singoli utilizzatori.

Per quanto attiene alle opere di allacciamento della zona ai servizi pubblici a rete, il Soggetto Attuatore si impegna ad acquisire i preventivi di spesa degli enti gestori di tali servizi, in conformità alle esigenze e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvederà al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori.

Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi saranno eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutti gli allacciamenti ai servizi di rete.

Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei suddetti preventivi di spesa, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi a norma di legge.

Art. 14 - Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, e che non siano in contrasto con quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione, saranno autorizzate con semplice titolo abilitativo edilizio.

Le varianti in corso d'opera ai progetti delle Opere di Urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle Opere di Urbanizzazione non comporti sostanziali modifiche agli importi stabiliti dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima.

Art. 15 - Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione

Realizzate le Opere di Urbanizzazione l'attuatore dovrà inoltrare al Comune di San Giuliano Terme la dichiarazione di Regolare ultimazione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori, delle Opere di Urbanizzazione.

Ai sensi dell'art. 116 del Dlgs 36/2023 il Responsabile Unico del Progetto controllerà l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione congiuntamente al Direttore dell'esecuzione.

Le Opere di Urbanizzazione sono soggette a collaudo, fatti salvi i casi espressamente individuati dalla legge ed in particolare dall'Allegato II. 14 del Dlgs 36/2023 per i quali il Responsabile Unico del Progetto può formulare formale richiesta di rilascio del certificato di regolare esecuzione.

Il certificato di regolare esecuzione é emesso non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori dal Direttore dei Lavori ed é confermato dal Responsabile Unico del Progetto.

Per il certificato di regolare esecuzione si applicano le disposizioni previste dall'Allegato II. 14 del Dlgs 36/2023.

Il collaudo, ovvero il Certificato di Regolare Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione interne ed esterne al comparto, descritte all'art.4 della presente convenzione, verrà eseguito secondo quanto stabilito dall'art. 116 del Dlgs 36/2023 e dal relativo Allegato II.14.

Il Comune di San Giuliano Terme effettuerà il collaudo delle Opere tramite proprio personale o nominerà un collaudatore esterno, ai sensi dell'Art. 116 del Dlgs n. 36/2023.

In quest'ultima ipotesi, tutte le spese saranno a totale carico del Soggetto Attuatore, che ne dovrà corrispondere l'ammontare su semplice richiesta del Comune entro trenta giorni successivi alla richiesta stessa. Il collaudo avrà per oggetto la verifica di consistenza delle opere, la conformità dei materiali alle norme specifiche e alle prescrizioni di progetto, la funzionalità tramite prove di pressione delle tubazioni in pressione, video ispezione dei tratti di collettori a gravità, misura delle linee di alimentazione elettrica e di terra.

Il Soggetto Attuatore dovrà consegnare al Comune di San Giuliano Terme la certificazione attestante i materiali impiegati, le prove eseguite sui materiali e sulle lavorazioni, i disegni delle Opere rilevate in fase di realizzazione con le indicazioni delle quote orizzontali e verticali, la Relazione Finale del Direttore dei Lavori, i certificati di conformità rilasciate dalle Imprese esecutrici dove richiesti, e fornire quanto serve per le prove di funzionalità.

Ai sensi dell'Art. 116 del Dlgs 36/2023 il collaudo finale avrà luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori salvo i casi, individuati dall'Allegato II.14, di particolare complessità per i quali il termine potrà essere prorogato fino ad un anno.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Qualora in sede di collaudo si accertino carenze e/o difformità col piano approvato che non incidano sulla prescritta funzionalità delle opere e sulla loro consistenza, o situazioni di degrado e/o cattiva manutenzione delle opere oggetto del collaudo i tecnici incaricati del collaudo relazioneranno al Comune il quale assumerà le più opportune determinazioni in merito che saranno comunicate ai proprietari entro 60 giorni dalla data stessa della visita di collaudo.

Il Soggetto Attuatore, ricevute specifiche comunicazioni dal Comune di San Giuliano Terme dovrà

provvedere ad adeguare a propria cura e spese le opere oggetto di accertate carenze e/o difformità entro trenta giorni previo tempestivo inoltro al Comune di una relazione tecnica con la quale saranno indicati i tempi ed i modi per adempiere a quanto prescritto; al termine dei lavori di adeguamento saranno riattivate le procedure e correranno nuovamente i termini per la definizione del collaudo.

Sino all'emanazione dell'atto formale di approvazione del collaudo tutte le opere di cui all'art.5 della presente Convenzione rimarranno di proprietà del Soggetto Attuatore che sarà pienamente responsabile della manutenzione delle stesse.

La mancata esecuzione del collaudo per inadempimento del Soggetto Attuatore determina il mancato rilascio della agibilità e dei permessi di allaccio ai servizi pubblici comunali e legittimerà il Comune ad escutere le garanzie fideiussorie costituite.

Tutti gli oneri dei Collaudi sono a carico degli Attuatori e/o loro aventi causa e saranno versati al Comune di San Giuliano Terme a semplice richiesta del Comune medesimo entro trenta giorni successivi alla richiesta stessa.

Possono essere eseguiti collaudi di parti omogenee, funzionali di opere quando ciò sia richiesto dalle Aziende Gestori di Servizi Pubblici, quando sia richiesto dal Comune di San Giuliano Terme per esigenze pubbliche, quando risulti essere propedeutico al rilascio dei permessi di costruire.

Fino all'avvenuto collaudo e alla successiva cessione delle aree nonchè alla presa in consegna delle opere, l'efficienza e la manutenzione delle stesse dovranno essere assicurate dalla ditta attuatrice e dagli aventi causa.

Soltanto in particolari casi, valutati dall'Amministrazione Comunale, nelle more del collaudo, le Opere di Urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali. Ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

Art. 16 – Cessione di aree a standard

Ai sensi del vigente Piano Operativo Comunale e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico le aree relative agli standard urbanistici che attengono al Progetto Unitario Convenzionato relativo al comparto 115 del Sistema Ambientale Loc. Arena Metato risultano complessivamente quantificate in **mq 103**.

Dette aree, interne al comparto, sono evidenziate nell'allegato A) alla presente convenzione, conformemente alla rappresentazione delle stesse nell'elaborato di progetto approvato Tav 22 e a quanto descritto all'art.4 della presente convenzione.

Le aree da cedere sono così individuate:

– Banchina stradale:	mq. 7
– Piazzola di scambio:	mq. 96
– Verde Pubblico e Parcheggi	mq. -
–(altre aree eventuali)	<u>mq. -</u>
–Totale	mq. 103

Fino all'avvenuta cessione delle aree ed alla presa in consegna delle opere, l'efficienza e la manutenzione delle stesse dovranno essere assicurate dalla ditta attuatrice e dagli aventi causa.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Il Soggetto Attuatore, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di

identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

Art. 17 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario

Fanno parte integrante del Progetto Unitario gli elaborati tecnici richiamati in premessa.

Gli elaborati suddetti costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo concordano che gli atti e gli elaborati del Progetto Unitario, quali atti pubblici allegati alla Deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione, eccetto la Tav. 22 "Regime giuridico dei suoli" denominata All. A) come riportato al precedente art. 16.

Art. 18 – Controversie

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Tribunale di Pisa.

Art. 19 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità di **10 anni**, decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario, fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Art. 20 - Assunzione e trasferimento degli obblighi

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con il presente atto si trasferiscono anche ai suoi aventi causa.

In caso di alienazione dei beni oggetto della presente convenzione le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore continueranno ad essere efficaci fino alla loro eventuale sostituzione autorizzata dal Comune garantito.

Art. 21 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione

Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune

Il Soggetto Attuatore