

Rep. n°

Allegato B) – Convenzione urbanistica

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A Progetto Unitario CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – PER REALIZZAZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE CON N.1 ALLOGGIO PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (E.R.S.) E CESSIONE DI AREE A STANDARD. UTOE 34 – GHEZZANO, ZONA B4/a . P.E. 227/2023

L'anno duemila _____ , addì _____ del mese di _____
(___/___/201___),

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 Gavagni Hia Maria Donata** nata a San Miniato (PI) il 04/04/1954 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Calcesana n. 249, C.F. GVG LRD 54D44 I046 I;~~

~~**Sig.ra Sardelli Haria** nata a Pisa il 29/11/1981 e residente a San Giuliano Terme (PI) in Via Via Calcesana n. 283, C.F. SRD LRI 81S69 G702 U~~

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 i suddetti immobili posti nel Comune di San Giuliano Terme, Località Ghezzano, Via Vicarese sono distinti al Catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 88 Particella 45;
- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i suddetti immobili come segue: UTOE 34 – Ghezzano, classificata come area B4/a per cui è normata dai seguenti Parametri Urbanistici di cui all'Allegato 3-Parametri delle NTA del POC: Rc=0,25; If=1,00; Hmax=7,5 m.
- 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 14/07/2023 prot. n. 31460, 31462 e 31463 Pratica Edilizia n°227/2023, successivamente integrata, in ultimo in data 27/05/2024 con prot. n. 24421 e n. 24442 e in data

20/05/2024 con prot. n. 24606 il Soggetto Attuatore ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto come sopra individuato che prevede :

- 1. edificazione di un edificio residenziale plurifamiliare costituito da cinque nuove unità abitative di cui una unità immobiliare da destinarsi ad ERS (Edilizia Residenziale Sociale).
- 2. realizzazione di un'area a verde e parcheggio pubblico che sarà realizzata e successivamente ceduta a comune

- 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:

01/18 Relazione Tecnico-illustrativa

02/18 Relazione geologica;

03/14 Relazione idraulica;

04/18 Relazione agronomica;

05/18 Tav. 01: Inquadramento e rilievo celerimetrico;

06/18 Tav. 02: Planimetria urbana;

07/18 Tav. 03: Piante, prospetti e sezioni;

08/18 Tav. 04: Conteggi urbanistici;

09/18 Tav. 05: Smaltimento acque meteoriche;

10/18 Tav. 06: Smaltimento acque reflue;

11/18 Tav. 07: Abbattimento barriere architettoniche;

12/18 Tav. 08: Opere di Urbanizzazione;

13/18 Tav. 09: Segnaletica e cancelli;

14/18 Tav. 10: Schemi triangoli di visibilità;

15/18 Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;

16/18 Norme Tecniche di Attuazione;

17/18 Nulla Osta Provincia di Pisa_81342;

18/18 Nulla Osta Provincia di Pisa_81343

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 alla Realizzazione di edificio plurifamiliare con n.1 alloggio per edilizia residenziale sociale (E.R.S.) e cessione di aree a standard. UTOE 34 – Ghezzano, zona B4/a , su area distinta catastalmente come indicato in premessa, presentato in data 14/07/2023 prot. n. 31460, 31462 e 31463, Pratica Edilizia n° 227/2023 successivamente integrato, in ultimo in data 27/05/2024 con prot. n. 24421 e n. 24442 e in data 20/05/2024 con prot. n. 24606, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. del..... , che prevede:

l'edificazione di un edificio residenziale plurifamiliare costituito da cinque nuove unità abitative di cui due terra-tetto accessibili dal parcheggio, un terra-tetto accessibile dalla strada privata così come anche i due appartamenti posti al piano terra ed il quinto appartamento posto al piano primo e raggiungibile da una scala esterna. L'intervento prevede la realizzazione di una unità immobiliare da destinarsi ad ERS (Edilizia Residenziale Sociale).

Completa l'intervento la realizzazione di un'area a verde e parcheggio pubblico che sarà realizzata e successivamente ceduta al comune.

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 plurifamiliare, composto da due piani fuori terra e altana, aventi complessivamente la superficie utile lorda (Sul) di 577,58 mq.

Le Opere di Urbanizzazione connesse funzionalmente al comparto B4/a UTOE 34 - Ghezzano consistono in:

- Marciapiedi e percorsi:	mq. 46,00
- Strade:	mq. 224,00
- Verde Pubblico:	mq. 136,00
- Parcheggi:	mq. 67,00
- <u>Cabina ENEL:</u>	<u>mq. 6,00</u>
TOTALE:	mq. 479,00

Si prevede la realizzazione di un parcheggio comprensivo di 5 stalli auto, di cui uno riservato ai disabili, creato con materiali drenanti per gli stalli bordati da una cintura di verde a prato ed alberature. Nella parte terminale del parcheggio è stato creato un sistema di manovra per inversione di marcia nella strada pubblica. Completa il progetto di urbanizzazione il sistema di illuminazione pubblica costituito da pali alti 5 mt con corpi illuminanti con lampade a led

Art. 5 – Opere di interesse pubblico

La Provincia di Pisa ha rilasciato Nulla Osta per lavori di:

- “Accesso privato con passo carrabile richiesta occupazione suolo pubblico permanente per innesto nuova viabilità per intervento di nuova edificazione” (Pratica Atto n. 81343) su Strada Provinciale Vicaresè al Km 17 metri 490 e metri 510 Lato Destro;

- “Accesso a parcheggi pubblici richiesta occupazione di suolo pubblico per innesto nuova viabilità per intervento di nuova edificazione” (Pratica Atto n. 81342) su Strada Provinciale Vicarese al Km 17 metri 580 e metri 600 Lato Destro;

con prescrizioni particolari tra cui in particolare la realizzazione su tutto il fronte del lotto di un marciapiede, rispettando le misure della sezione stradale per strade di tipo E”, in modo da non rendere possibile la sosta/fermata incontrollata dei veicoli. Unitamente a questo dovrà essere realizzata la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla carreggiata stradale attraverso appositi pozzetti con griglie e convogliata per il regolare deflusso attraverso un collettore fognario di adeguate dimensioni.

L’importo relativo alla realizzazione delle opere di cui sopra lungo la Strada Provinciale Vicarese ammonta ad **€. 6.905,48 (seimilanovencentocinque/48)** computato sulla base dell’ultimo Prezzario delle opere pubbliche della Regione Toscana. Tale importo non è soggetto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

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 interesse pubblico.

Il marciapiede di cui sopra, verrà realizzato su area stradale pubblica che le amministrazioni competenti metteranno a disposizione, come da Nulla Osta rilasciati da parte della Provincia di Pisa.

La richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione della suddetta Opera di Interesse Pubblico sarà presentata al Comune precedentemente o unitamente a quella relativa ai fabbricati.

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 al comparto, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto approvato, ammonta ad **Euro 60.192,44** (euro sessantamilacentonovantadue/44), 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 al comparto per complessivi **479 mq** come di seguito indicato:

• Nuova viabilità	€ 24.530,05
• Fognatura bianca	€ 6.549,45
• Marciapiedi	€ 3.372,20
• Illuminazione pubblica	€ 12.695,23
• Rete telefonica	€ 1.403,37
• Acquedotto	€ 2.571,66
• Impianto ENEL	€ 2.445,56
• Sistemazione a verde	€ 5.891,08
• Segnaletica stradale	€ 733,84

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 inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune, entro trenta giorni dalla richiesta, un conguaglio monetario corrispondente alla differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti ed il valore certificato delle opere realizzate.

In alternativa al conguaglio monetario il Comune potrà accettare, su richiesta documentata del Soggetto Attuatore, l'esecuzione a propria cura e spese di ulteriori opere di urbanizzazione che, se del caso, necessiteranno di un collaudo integrativo.

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.

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, di fattibilità tecnica ed economica redatto ai sensi del Dlgs 36/2023 a cura del Soggetto Attuatore e approvato con Delibera di G.C. n..... del..... .

Si applica inoltre l'art. 13 comma 7 del D.Lgs. n. 36 del 2023 nonché l'allegato I.12 al medesimo decreto rispetto alle modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione.

In particolare per le opere di urbanizzazione a scomputo per importi pari o superiori a quelli di cui all'art. 14 del Codice di cui al D.Lgs. n. 36 del 2023 si procederà secondo quanto previsto agli artt. 2 e 3 del citato allegato I.12 e il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di redigere, a propria cura, spese e responsabilità, la documentazione amministrativa occorrente per la procedura di selezione dell'esecutore.

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, 5 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 12 verrà svincolata dopo l'esito positivo del collaudo delle opere realizzate di cui all'articolo 15 ma solo a specifica richiesta del Soggetto Attuatore e nella misura massima del 70% dell'importo originario qualora vi siano importanti e documentati motivi per cui l'atto di cessione non possa essere stipulato entro 60 giorni dal collaudo. Lo svincolo totale della garanzia avverrà solo in seguito all'atto di cessione gratuita delle opere di urbanizzazione.

Fino alla cessione delle opere di urbanizzazione, 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

Il Progetto Unitario in oggetto contiene previsioni di edilizia residenziale con finalità sociali. Per l'intervento è prescritta la realizzazione di n. 1 unità di alloggi di edilizia sociale della Se minima di mq. 87,78 pari al 15,00 % della Se totale realizzabile di progetto (mq. 585,18).

L'alloggio di E.R.S. costituisce standard aggiuntivo rispetto alle quantità di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 richiamato all'art. 8 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito N.T.A.) del P.O.C. di San Giuliano Terme vigente.

L'alloggio Ers previsto nel progetto sarà rappresentato da n.1 unità immobiliare all'interno del lotto, identificato catastalmente come in prememssa, interamente di proprietà del Soggetto Attuatore. Detto alloggio è identificato nelle tavole progettuali come Unità Immobiliare n.5, posto al piano primo e a cui corrispondono due posti auto localizzati nella strada privata limitrofa meglio identificato nell'allegato B alla presente convenzione.

La gestione del suddetto alloggio è disciplinata secondo quanto previsto nel regolamento Ers approvato con deliberazione del consiglio comunale n° 79 del 29-09-2022. Ai fini dell'attuazione degli interventi secondo quanto indicato al comma 1 dell' articolo 6 il soggetto attuatore dovrà stipulare con l'A.C. un'apposita convenzione, secondo quanto disciplinato dall'articolo 5 del presente Regolamento approvato con deliberazione del consiglio comunale n° 79 del 29-09-2022, da stipularsi antecedentemente all'abitabilità degli interventi edilizi ed al collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

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 15;
- 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) a realizzare su tutto il fronte del lotto un marciapiede rispettando le misure della sezione stradale per strade di tipo E" e tutte le altre prescrizioni particolari date dalla Provincia di Pisa a seguito del rilascio dei Nulla Osta per lavori di:
 - “Accesso privato con passo carrabile richiesta occupazione suolo pubblico permanente per innesto nuova viabilità per intervento di nuova edificazione” (Pratica Atto n. 81343) su Strada Provinciale Vicarese al Km 17 metri 490 e metri 510 Lato Destro;
 - “Accesso a parcheggi pubblici richiesta occupazione di suolo pubblico permanente per innesto nuova viabilità per intervento di nuova edificazione” (Pratica Atto n. 81342) su Strada Provinciale Vicarese al Km 17 metri 580 e metri 600 Lato Destro.

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

- l) ad allacciarsi alla pubblica fognatura, una volta acquisiti i necessari atti autorizzativi per la

realizzazione dell'allaccio in area privata, così come richiesto dal gestore del servizio idrico Acque Spa a seguito di richiesta di parere in merito all'allaccio all'acquedotto pubblico e alla pubblica fognatura, trasmesso con Prot. 14884 del 21/03/2024.

Art. 11 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- a) a mettere a disposizione le aree di proprietà 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;
- d) a trasformare l'ingresso del parcheggio in accesso pubblico, contestualmente all'acquisizione delle aree e delle Opere di Urbanizzazione, una volta approvato, ai sensi di legge, il relativo certificato di collaudo;
- e) a prendere in carico la manutenzione del tratto di marciapiede realizzato lungo il fronte dell'intervento sulla Strada Provinciale Vicarese.

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.

La garanzia è presentata con fideiussione bancaria o polizza assicurativa in originale e deve 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 € **62.600,14 (euro sessantaduemilaseicento/14)** 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 5, ridotto del 20% e maggiorato del 30%, polizza fideiussoria n° _____ in data _____ emessa da _____, 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. La richiesta del titolo abilitativo dovrà essere corredata, pena l'irricevibilità, da apposita deliberazione comunale previa l'acquisizione del parere degli uffici comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

Modifiche di dettaglio non comportanti varianti al titolo edilizio possono essere assentite dal Responsabile del procedimento sentito il direttore dei lavori e l'organo di collaudo.

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 dei lavori. A tal fine, prima dell'inizio dei lavori, il Direttore dei medesimi incaricato dal Soggetto Attuatore dovrà presentarsi dal RUP per ottenere apposito ordine di servizio.

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.

Anche qualora l'opera possa essere assoggettata a Certificato di Regolare Esecuzione il Comune ha

sempre la facoltà di far eseguire il Collaudo affidandolo a soggetto diverso dal Direttore Lavori. 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 Comune si riserva altresì la facoltà di nominare il Collaudatore, indicarlo al Soggetto Attuatore chiedendo che i due soggetti assumano autonomamente gli accordi relativi al compenso, fornendone riscontro al Comune entro i successivi 30 giorni.

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, nonché la pronuncia del collaudatore sulla correttezza dello scomputo effettuato in quanto il valore delle opere di urbanizzazione è superiore ovvero la determinazione del conguaglio.

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 alla zona B4/a all'interno dell'U.T.O.E. 34-Ghezzeno risultano complessivamente quantificate in **mq 479**.

Dette aree, interne al comparto, sono evidenziate nell'allegato A) alla presente convenzione, conformemente alla rappresentazione delle stesse nell'elaborato di progetto approvato TAV. 08 "Opere di Urbanizzazione"; TAV. 09 "Segnaletica e cancelli" e a quanto descritto all'art.6 della presente convenzione.

Le aree da cedere sono così individuate:

- Marciapiedi e percorsi:	mq. 46,00
- Strade:	mq. 224,00
- Verde Pubblico:	mq. 136,00
- Parcheggi:	mq. 67,00
- Cabina ENEL:	mq. 6,00
TOTALE:	mq. 479,00

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. *(nel caso si voglia allegare alcuni elaborati, citarli espressamente)*

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