

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE - COMPARTO 9 UTOE 35 COLIGNOLA/MEZZANA – COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA (ART.22 NTA)**

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:

- BARTELLONI Grazia Gloria, nata a San Giuliano Terme (PI) il 25/06/1947, residente a Colignola (PI) via Verdi n.2 C.F. BRTGZG47H65A562M;
- BARTELLONI Romano, nato a San Giuliano Terme (PI) il 23/03/1950, residente a Ghezzano (PI) via Calcesana n.205 C.F. BRTRMN50C23A562A;
- ZACCAGNINI Federica, nata a Cascina (PI) il 09/08/1968, residente a Colignola (PI) via Verdi n.2/b C.F. ZCCFRC68M49B950J;
- ZACCAGNINI Fedora Giovanna Maria, nata a Pisa (PI) il 24/04/1961, residente a Colignola (PI) via Titta Ruffo n.2/a C.F. ZCCFRG61D64G702L;

nel proseguo del presente atto denominati "Soggetto Attuatore".

e

l'Ing. Mauro BADIO nato a Figline Valdarno (FI) il 06/11/1964, 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 Decreto Sindacale n. 91 del 30/09/2024,

nel proseguo del presente atto denominato semplicemente "Comune".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io ..... 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 in frazione Colignola, in area compresa tra due viabilità esistenti Via Caboto (strada vicinale di uso pubblico, compresa all'interno del consorzio delle strade vicinali) e Via Mascagni (strada comunale), oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato, sono

distinti:

- al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 83 da porzione del mappale 64 di mq. 5.370, qualità Seminativo arborato di classe 2, RD €. 27,18 RA €.13,87 e da porzione del mappale 67 di mq. 2650 qualità Seminativo arborato di classe 2, RD €. 13,41 RA €.6,84;

Per una superficie catastale e territoriale effettiva complessiva di mq. 4.048, come da rilievo strumentale effettuato in fase di stesura del Progetto Unitario;

- Che il Soggetto Attuatore dichiara di assumersi tutti gli obblighi derivanti dall'attuazione del comparto e dalla stipula della presente Convenzione relativamente alla realizzazione e successiva cessione di opere di urbanizzazione;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti nel Sistema Insediativo, UTOE 35 Colignola/Mezzana in Zona urbanistica qualificata come "Comparti a destinazione mista" disciplinata dall'art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente POC;

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

- che in data 09/07/2020 con protocollo n. 24306 è pervenuta l'istanza, successivamente integrata in data 10/04/2024, con prot. 18254 ed in ultimo in data 16/09/2024 con prot. 43314 da parte Soggetto Attuatore consistente in: "Progetto Unitario Convenzionato per **REALIZZAZIONE DI COMPLESSO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE**" (Comparto a destinazione mista, art. 22 NTA del POC), comparto 9 UTOE 35 Colignola/Mezzana";

- che l'intervento proposto prevede la realizzazione di Opere Private ed Opere Pubbliche così individuate:

OPERE PRIVATE, interne al comparto 9 consistenti in:

- realizzazione di un complesso abitativo formato da tipologie edilizie bifamiliari ed unifamiliari composte in totale da n.5 unità immobiliari residenziali con una quota parte di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

OPERE PUBBLICHE, interne al comparto 9 consistenti nella realizzazione di Viabilità Pubblica, Percorsi, Parcheggi e verde Pubblico dotate di sottoservizi, e successiva cessione all'Amministrazione Comunale, completamente realizzate e dotate di sottoservizi;

OPERE PUBBLICHE, esterne al comparto 9 consistenti nella riqualificazione delle due strade laterali al comparto per i tratti prospicienti al comparto stesso. La riqualificazione prevederà l'allargamento della carreggiata ed il potenziamento di alcuni sottoservizi come richiesto dagli enti gestori.

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. del , esecutiva, è stato approvato il Progetto Unitario di che trattasi e il relativo schema di convenzione, allegato alla medesima deliberazione 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:

**1/9 QUADERNO DEGLI ELABORATI** in formato A3 secondo lo schema predisposto dagli uffici, contenente:

1. Introduzione;

- Estratti: : Vista aerea, Estratto POC, Scheda Norma del Comparto 9 UTOE 33, Individuazione catastale;
- TAVOLA 1 PUC: Inquadramento cartografico dell'intervento;
- TAVOLA 2 PUC: Inquadramento urbanistico con sistema di circolazione veicolare – Assi visuali paesaggistiche;
- TAVOLA 2 PUC: Particolare Assi visuali paesaggistiche;
- Planimetria inserimento paesaggistico Comparto 9;
- TAVOLA 3 PUC: Rilievo Plano-altimetrico; Documentazione fotografica; Sezioni ambientali quotate – Stato Attuale e Stato di Progetto;
- TAVOLA 3 PUC: Particolare rilievo;
- TAVOLA 3 PUC: Particolare sezioni ambientali;
- TAVOLA 4 PUC: Planimetria Generale di progetto:Indicazioni essenze arboree; segnaletica stradale;
- TAVOLA 5 PUC: Planivolumetrico; Distanze dai confini; Zonizzazione e Standard urbanistici;
- TAVOLA 5 PUC: Planimetria oggetto di cessione;
- TAVOLA 5 PUC: Particolare tabelle dati e parametri da scheda norma e da rilievo strumentale; Verifica standard DM 1444/68 e superfici permeabili;
- TAVOLA 5 PUC: Particolare tabelle dati urbanistici Opere pubbliche e Opere private; Dotazione parcheggi L.122/89;
- TAVOLA 6 PUC: Invarianza idraulica:Planimetria degli invasi, Dimensionamento e particolari costruttivi;
- TAVOLA 6 PUC: Invarianza idraulica: Particolari costruttivi trincee drenanti;
- TAVOLA 7 PUC: Fognatura bianca: Planimetria, profili longitudinali, Particolari costruttivi;
- TAVOLA 7 PUC: Fognatura bianca: Planimetria, Particolari;
- TAVOLA 8 PUC: Fognatura nera: Planimetria, Profili longitudinali, schemi smaltimento privati;
- TAVOLA 8 PUC: Fognatura nera: Planimetria;
- TAVOLA 9 PUC: Impianti tecnologici;
- TAVOLA 9 PUC: Acquedotto;
- TAVOLA 9 PUC: Gas metano;
- TAVOLA 9 PUC: Telecom;
- TAVOLA 9 PUC: Illuminazione pubblica;
- TAVOLA 9 PUC: Enel;
- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: sezioni stradali, Aree di riqualificazione esterna;
- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: Scavi e riporti, sezione Stradale tipo;
- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: sezioni stradali 1-1 E 2-2;
- TAVOLA 10 PUC: Particolari viabilità: Aree di riqualificazione esterna: sezione Stradale 3-3- Via Caboto, sezione Stradale 4-4- Via Mascagni.
- TAVOLA 11 PUC: Tipologie edilizie; UMI 2 Bifamiliare, UMI 3 Unifamiliare, UMI 4 ERS bifamiliare.

**2/9-** Relazione tecnica generale e delle Opere di Urbanizzazione;

**3/9-** Norme Tecniche di Attuazione;

**4/9-** Computo Metrico estimativo – Opere Interne;

**5/9-** Computo Metrico estimativo – Opere Esterne;

**6/9-** Analisi dei prezzi;

**7/9-** Relazione Idraulica;

**8/9-** Relazione Geologica;

**9/9** – Relazione Illuminotecnica;

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 di avere 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 COMPLESSO EDILIZIO E OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE**” (Comparto a destinazione mista, art. 22 NTA del POC), comparto 9 UTOE 35 Colignola/Mezzana” su area distinta catastalmente come indicato in premessa, presentato in data 09/07/2020 con protocollo n. 24306 è pervenuta l’istanza, successivamente integrata in data 10/04/2024, con prot. 18254 ed in ultimo in data 16/09/2024 con prot. 43314, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. .... del..... ;

### **Art. 4 - Modalità di attuazione dell’intervento**

**Le opere di interesse privato** previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nell’attuazione del comparto 9 dell’Utoe 35 attraverso la realizzazione di un complesso abitativo formato da tipologie edilizie bifamiliari ed unifamiliari composte in totale da n.5 unità immobiliari residenziali con una quota parte di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ed opere di urbanizzazione connesse.

Gli edifici sono rappresentati da due abitazioni bifamiliari a destinazione residenziale di cui una destinata a Edilizia Residenziale Sociale (ERS), composte da due piani fuori terra, aventi ciascuna una superficie complessiva (Se) di circe mq.200 e di un’abitazione unifamiliare a destinazione residenziale, composta da due piani fuori terra, avente una superficie (Se) di circa mq.150.

Le Opere di Urbanizzazione connesse funzionalmente al comparto 9 UTOE 35 consistono in:

#### **1. Opere Pubbliche interne al comparto da realizzare e cedere da parte del soggetto Attuatore, quale dotazione di standard urbanistici , consistenti in:**

Viabilità Pubblica, Percorsi, Parcheggi e verde Pubblico dotate di sottoservizi;

#### **2. Opere pubbliche esterne al comparto da realizzare su area pubblica, già destinata a vibilità consistenti in:**

- Riqualficazione delle due strade laterali al comparto denominate Via Caboto e Via Mascagni, per i tratti prospicienti al comparto stesso. La riqualficazione prevederà l’allargamento della carreggiata ed il potenziamento di alcuni sottoservizi come richiesto dagli enti gestori.

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

- UMI 1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE MQ. 1504 di Opere interne previste in cessione (strade, parcheggi, verde pubblico) + mq. 150 di opere esterne per la riqualificazione della viabilità circostante il comparto;

- UMI 2 – sup. mq. 963 – edificio bifamiliare residenziale mq.199,64 Se;
- UMI 3 - sup. mq. 682 – edificio unifamiliare residenziale mq. 149,71 Se;
- UMI 4 - sup. mq. 859 - edificio bifamiliare ERS Se mq. 200,10 Se.

Lo strumento di Attuazione dell'intervento in oggetto, come da Scheda Norma di dettaglio, è il Progetto Unitario Convenzionato (PUC), ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014;

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. 5 – 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 273.386,89 (duecentosettantatremilatrecentoottantasei/89) , 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 € **204.171,25**

(duecentoquattromilacentosettantuno/25) per complessivi **mq.1.544**, consistenti in:

- **Marciapiedi e percorsi** **mq. 412**
- **Strade** **mq. 583**
- **Verde Pubblico e Parcheggi** **mq. 549**

Opere di Urbanizzazione esterne al comparto per € **69.215,64** (sessantanovemiladuecentoquindici/64) per complessivi **mq. 150**, consistenti in ;

-**Riqualificazione delle viabilità Via Caboto e Via Mascagni**

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.

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. 6 - 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 5.

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 5.

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 dopo l'esito positivo del collaudo delle opere realizzate di cui all'articolo 14 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. 7 - 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 18.

#### **Art. 8 - Edilizia residenziale con finalità sociali**

Il Progetto Unitario in oggetto contiene previsioni di edilizia residenziale con finalità sociali. In particolare il progetto Unitario, in ottemperanza a quanto previsto dalla Scheda Norma di dettaglio del comparto, prevede la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) non inferiore a mq. 200 di Se, che il progetto stesso localizza all'interno della **UMI 4**, per mq. 200,10.

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.

Gli alloggi Ers previsti nel progetto saranno rappresentati da n.2 unità immobiliari costituenti la UMI 4 - ERS del comparto 9 UTOE 35, identificato catastalmente come in prememssa , interamente di proprietà del Soggetto Attuatore. Detti alloggi sono meglio identificati nella tavola 11 “Tipologie edilizie ” che si allega al presente atto sotto la lettera B);

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. 9 – 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....
- b) a provvedere alla progettazione delle Opere di Urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del Progetto Unitario;
- c) 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 6;
- 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.

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

- d) a collegarsi al collettore di fognatura nera limitrofo al comparto recapitante al depuratore pubblico denominato “La Fontina”, identificato con Cespite DE00215, con le modalità e prescrizioni contenute nel Parere di Acque SPA – Servizi Idrici- Acquedotto e Fognatura nera/depurazione del 06/11/2023;

### **Art. 9bis – Obblighi particolari del Soggetto Attuatore**

Il soggetto attuatore si obbliga altresì a rispettare le indicazioni e prescrizioni contenute nel parere congiunto degli uffici comunali preposti **PREVENTIVO FAVOREVOLE DI FATTIBILITA’**, espresso nell’incontro tecnico del 04/10/2024, consistenti in:

- a) - che sia approfondito il livello di progettazione delle Opere di Urbanizzazione previste in progetto comprendente anche l’acquisizione dei pareri preventivi degli enti preposti, attraverso specifici e successivi incontri con i servizi e gli uffici comunali competenti ed in particolare :
  - Servizio Manutenzioni e Facility – Opere stradali, Impianti, Pubblica Illuminazione;
  - Servizio Protezione Civile e Ambiente – Sistemi di smaltimento e verde pubblico;
  - Comando PM;
- b) - che prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi alle Opere di urbanizzazione previste, oltre agli approfondimenti progettuali di cui al precedente punto, siano perfezionati gli studi geologici e idraulici e siano acquisiti i pareri definitivi degli Enti preposti (ACQUE spa, GAS, ENEL ecc) ;



c) - che, nel caso in cui i suddetti approfondimenti progettuali comportino modifiche sostanziali al progetto complessivo delle Opere di Urbanizzazione con conseguenti variazioni ai costi preventivati (Computi metrici estimativi ed elenco prezzi unitari), il Progetto Unitario Convenzionato eventualmente approvato e la Convenzione urbanistica eventualmente stipulata, nonché le eventuali polizze rilasciate a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, siano integrati di conseguenza, secondo le procedure previste dall'art.121 della legge 65/2014.

### **Art. 10 - 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.

### **Art. 11- 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

**€ 212.338,10 (duecentododicimilatrecentotrentotto/10)** 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 \_\_\_\_\_ e una seconda garanzia

finanziaria per l'importo di **€ 71.983,85 (settantunomilanovecentoottantatre/85)** 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 5, 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. 12 - 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. 13 - 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. 14 - 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 nonché 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. 15 – 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 9 UTOE 35 risultano complessivamente quantificate in **mq.1.544**.

Dette aree, interne al comparto, sono evidenziate nell'allegato A) alla presente convenzione, conformemente alla rappresentazione delle stesse nell'elaborato di progetto approvato TAVOLA 5 PUC: Planimetria oggetto di cessione e a quanto descritto all'art.5 della presente convenzione.

Le aree da cedere sono così individuate:

– Marciapiedi e percorsi	<b>mq. 412</b>
– Strade	<b>mq. 583</b>
– Verde Pubblico e Parcheggi	<b>mq. 549</b>
<b>Totale</b>	<b>mq. 1.544.</b>

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. 16 - 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.

### **Art. 17 – 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. 18 - Validità della convenzione**

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

### **Art. 19 - 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. 15 - 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