

Rep. n°

Allegato B - Convenzione Urbanistica

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO
CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – COMPARTO 8 SUB COMPARTO 8b UTOE 35
COLIGNOLA/MEZZANA**

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:

~~–CANESI Marlene, nata a San Giuliano Terme (PI) il 15/08/1957, C.F. CNS MLN 57M55 A562J;
–NOVI Claudio, nato a Pisa (PI) il 26/08/1954 C.F. NVO CLD 54M26 G702L,
coniugi in regime di comunione dei beni ed entrambi residenti in San Giuliano Terme (PI) frazione
Mezzana, via de Nittis, 24;
–PAOLICCHI Enrico, nato a Pisa (PI) il 23/01/1973, residente a Cascina, Via Profeti n.251B, C.F.
PLC NRC 73A23 G702W;
–DAVINI Alessandro, nato a San Giuliano Terme (PI) il 26/01/1941, residente a San Giuliano
Terme, frazione Ghezzano, Via Alessandro Volte, 2 C.F. DVN LSN 41A26 A562G;
–PAOLICCHI Paolo, nato a Pisa il 05/02/1955, residente a San Giuliano Terme, frazione Colignola,
Via Verdi, 4 C.F. PLC PLA 55B05 G702T;
–PAOLICCHI Donatella, nata a San Giuliano Terme (PI) il 25/07/1957, residente a Vecchiano, Via
Argine Vecchio, 47 C.F. PLC DTL 57L65 A562K;
–PAOLICCHI Stefano, nato a Pisa il 10/08/1962, residente a Pisa, Via di Parigi, 50 C.F. PLC SFN
62M10 G702Y, procuratore speciale della Sig.ra PAOLICCHI Monica, nata a Pisa il 10/08/1962,
residente a Pisa, Via Campania, 5 C.F. PLC MNC 62M50 G702S;
proprietari degli immobili oggetto del presente atto, nel proseguo del presente atto denominati
“Soggetto Attuatore”.~~

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.82 del 12/12/2022;
nel proseguo del presente atto denominato semplicemente “Comune”.~~

Detti componenti, 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 località Colignola, Via Paganini, costituenti il complesso immobiliare oggetto del presente Progetto unitario Convenzionato sono così distinti:

- al Catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio n.82 mappale 301 Seminativo Arborato di classe 1 superficie mq 1180, RD € 9,02, RA € 5,48; mappale 618 Seminativo Arborato di classe 2 superficie mq 1205, RD € 6,10, RA € 3,11; mappale 619 Seminativo Arborato di classe 2 superficie mq 1205, RD € 6,10, RA € 3,11; mappale 767 Seminativo Arborato di classe 1 superficie mq 969, RD € 7,41, RA € 4,50;
- al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio n.82 mappale 684 categ. C2 cl.2 Cons 27 mq. Rendita € 78,09; mappale 766 categ. C2 cl.3 Cons 25 mq. Rendita € 90,38;

- 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: “Comparto 8 sub comparto 8b a Destinazione mista” disciplinato dall’art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti funzioni ammesse: Residenza/commerciale/direzionale/residenza temporanea e servizi ad essa integrati, ERS;

- 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 03/04/2020 con prot. n.11873 Pratica Edilizia n° 109/2020, successivamente integrata, in ultimo in data 06/12/2022 con prot. 51811 , il Soggetto Attuatore ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto come sopra individuato che prevede la “Realizzazione di Edifici a carattere residenziale/direzionale/ERS e connesse Opere di Urbanizzazione”;

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

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

1. “Quaderno elaborati” contenente i seguenti documenti:

01/22 Estratti cartografici e Scheda Norma di dettaglio;

02/22 TAV.1 Inquadramento cartografico, estratto P.O.C., estratto di mappa catastale; indicazione della proprietà, Carta della fattibilità idrogeologica, Carta della pericolosità idraulica;

03/22 TAV.2 Rilievo piano altimetrico, Documentazione fotografica, Sezioni ambientali quotate zona d’intervento (Stato Attuale e di Progetto);

04/22 TAV.2A Invarianza idraulica; Planimetria degli invasi (fosse) di invarianza idraulica, dimensionamento e particolari costruttivi;

05/22 TAV.3 Planivolumetrico, distanze dai confini, individuazione UMI, zonizzazione e standard urbanistici;

06/22 TAV.4 Planimetria generale di progetto, indicazione delle essenze arboree, segnaletica stradale;

07/22 TAV.5 Particolari Viabilità, Sezioni stradali;

08/22 TAV.6 Fognatura Bianca – Planimetria, Particolari costruttivi;

09/22 TAV.7 Fognatura Bianca – Profili longitudinali Stato di Progetto;

10/22 TAV.8 Fognatura Nera – Planimetria di progetto, profili longitudinali, schemi smaltimento privati;

11/22 TAV.9 Impianti Tecnologici: Acquedotto, Telecom, Gas metano, Illuminazione Pubblica, Enel;

12/22 TAV.10 Planimetria generale di progetto, Tipologie edifici;

13/22 Relazione Tecnica

14/22 Relazione Idraulica e appendici;

15/22 Relazione sulle Opere di Urbanizzazione;

16/22 Relazione integrativa sulle Opere di Urbanizzazione e pareri uffici;
17/22 Norme Tecniche di Attuazione;
18/22 Computo Metrico Estimativo Opere Interne;
19/22 Computo Metrico Estimativo Opere Esterne;
20/22 Analisi dei prezzi – Riferimenti Esterni;

2. Relazioni Allegate

21/22 Relazione Illuminotecnica;
22/22 Relazione Geologica;

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 8 sub comparto 8b UTOE 35 posto in località Colignola, Via Paganini, su area distinta catastalmente come indicato in premessa, presentato in data 03/04/2020 con prot. n.11873 Pratica Edilizia n° 109/2020, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n..... del..... che prevede interventi di nuova costruzione ed Opere di Urbanizzazione connesse interne ed esterne al Comparto, con successiva cessione gratuita al Comune di aree a standard .

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella realizzazione di:

OPERE PRIVATE:

- individuazione di n. 5 UMI di cui le UMI 4b e 5b risultano non oggetto di nuova edificazione, ma ospitano al loro interno n. 2 manufatti regolarmente dotati di titolo edilizio; rispettivamente C.E. 29/1988 e Variante C.E. 479/1990, e C.E. 350/1989. La restante superficie delle suddette UMI conserva la destinazione a verde privato.

- interventi di nuova costruzione per la realizzazione di fabbricati unifamiliari e/o bifamiliari su uno o due piani fuori terra, fino ad una altezza massima di m.7,50, a destinazione residenziale e/o direzionale e/o ERS, da realizzarsi sulle restanti UMI 1b, 2b, 3b, per complessive n.5 nuove unità immobiliari;

Le opere di interesse pubblico previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella realizzazione di:

OPERE PUBBLICHE:

a) Il progetto individua la UMI 6b destinata alla realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne al comparto oggetto di cessione gratuita al Comune, per un totale di mq.1845, così suddivise:

- realizzazione di Viabilità principale pressochè baricentrica al comparto, posta lungo l'asse sud est-nord ovest, quale prolungamento della viabilità già esistente nel sub comparto 8 a e relativi servizi e sottoservizi;
- realizzazione di parcheggio pubblico collocato lungo il tratto a nord della viabilità principale;
- realizzazione di aree a verde con funzione connettiva e di valorizzazione delle aree agricole adiacenti al comparto, concentrate lungo il margine ovest e nord del subcomparto 8b, a confine con il territorio agricolo;

b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto:

- In osservanza alle condizioni alla trasformazione della Scheda Norma del comparto, il progetto prevede la riqualificazione della Via Paganini nel tratto prospiciente il sub comparto 8b con allargamento della carreggiata dagli attuali m.3,70 fino a 6 m. c.a. La carreggiata sarà ampliata attraverso il tombamento dell'attuale fossetta laterale di scolo a cielo aperto;

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, previste in cessione, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto approvato, ammonta ad Euro 343.576,78 (trecentoquarantatremilacinquecentosettantasei/78), 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 € 267.456,74

(duecentosessantasettemilaquattrocentocinquantasei/74), per complessivi mq. 1845,00, consistenti in:

- Opere stradali comprensive di Viabilità, marciapiedi e percorsi, mq. 960,00;
- Opere a verde e parcheggi, pubblici, mq. 885,00
- Sottoservizi e Impianti

Opere di Urbanizzazione esterne al comparto € 76.120,04 (settantaseimilacentove/04), per complessivi mq. 472,00 consistenti in ;

- Ampliamento e riqualificazione di Viabilità esistente Via Paganini;
- Sottoservizi e impianti

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. 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 definitivo, redatto ai sensi del Dlgs 50/2014 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 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 interne ed esterne 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 14.

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. 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 eventuali stralci funzionali e delle 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.

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. 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 al 15% della SUL prevista all'interno del comparto, che il progetto stesso localizza all'interno della UMI 1b, per mq. 87,05.

Le modalità attuative finalizzate al reperimento delle quantità di ERS nonché le modalità di realizzazione sono contenute nel "Regolamento di Edilizia Residenziale Sociale del Comune di San Giuliano Terme" approvato con delibera di G.C. n.79 del 29/09/2022. In particolare l'art. 5, punto 2 stabilisce che per i comparti di nuova edificazione siano previste le seguenti modalità attuative:

- a) realizzazione e cessione di alloggi di ERS per una quota minima pari al 15% della SUL prevista all'interno del comparto;
- b) realizzazione di alloggi di ERS per una quota minima pari al 15% della SUL prevista all'interno del comparto e locazione a canone calmierato concordato per un periodo non inferiore a 8 anni;
- c) cessione gratuita di una quota minima pari al 15% della S.T del comparto destinato a nuova edificazione ad uso residenziale con la conseguente perdita dei relativi crediti edilizi;
- d) cessione gratuita di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso

residenziale per una quota minima del 15% comportante la perdita dei relativi crediti edilizi;
e) monetizzazione, per gli interventi di modesta rilevanza, così come definiti dall'art.4 comma 6 del "Regolamento di Edilizia Residenziale Sociale" del Comune di San Giuliano Terme approvato con delibera di G.C. n.79 del 29/09/2022 e secondo la disciplina nel "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.

Ai sensi dell'art.6 del "Regolamento di Edilizia Residenziale Sociale" la Realizzazione di alloggi di ERS, la loro modalità attuativa nonché la successiva gestione, sono subordinate alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale da parte dei soggetti aventi titolo.

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) 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 scomuto 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) ad effettuare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'area a verde posta al confine nord, ubicata internamente alla fascia di rispetto della strada extra urbana in progetto, per i cinque anni successivi alla stipula dell'atto di cessione delle Opere di Urbanizzazione all'amministrazione comunale;
- i) a non realizzare, all'interno delle porzioni private ricadenti nella fascia di rispetto stradale della strada extra urbana in progetto, manufatti e opere di qualsiasi natura che necessitino di interventi di trasformazione permanenti sul suolo e che pertanto ne impediscano la rimozione su richiesta del Comune o degli Enti preposti, al momento della realizzazione della suddetta strada.

Relativamente alle aree a verde pubblico, si obbliga:

- l) a individuare, all'interno del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione l'esatto posizionamento del pozzo e del relativo impianto di irrigazione, necessari a mantenere in vita gli esemplari arborei ed arbustivi che saranno messi a dimora. In alternativa al pozzo, potrà essere installato un serbatoio di adeguato volume, da mantenere in loco per tre anni, riempiendolo periodicamente, sulla base del volume di adacquamento e della periodicità degli interventi di irrigazione ritenuti necessari per garantire l'attecchimento degli esemplari.
- m) 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 :

- n) 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;
- o) 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.

p) Relativamente alle opere di mitigazione del rischio idraulico si precisa che il loro eventuale approfondimento, qualora si rendesse necessario, dovrà essere oggetto di coordinamento con l'Amministrazione Comunale per quanto concerne gli studi settoriali in corso riguardanti lo "Studio idrologico-idraulico della rete idraulica minore (fossi confinanti con le strade comunali e vicinali, o comunque fossi deputate alla raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, escluso il reticolo idraulico di competenza regionale) di due aree campione del territorio comunale nelle frazioni di Colignola e Metato".

Art. 10 - 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 sub comparto 8b;
- 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

€ **278.155,01** (.....) 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 € **79.164,84** (.....) 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. 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 del Presente Progetto, 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. 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.102 c.1 del Dlgs n.50/2016, il Responsabile Unico del Procedimento controllerà l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione congiuntamente al Direttore dei lavori.

Le Opere di Urbanizzazione sono soggette a collaudo, fatti salvi i casi espressamente individuati dalla legge per i quali il RUP 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 del procedimento.

Per il certificato di regolare esecuzione si applicano le disposizioni previste dagli articoli 229, comma 3, 234, commi 2, 3 e 4, e 235 del DPR 207/2010.

Il collaudo delle Opere di Urbanizzazione esterne all'area interessata dal Progetto Unitario, descritte all'art.4 della presente convenzione, verrà eseguito secondo quanto stabilito dall'art.102 del Dlgs

50/2016.

Il Comune di San Giuliano Terme effettuerà il collaudo delle Opere tramite proprio personale o nominerà un collaudatore esterno, ai sensi dell'Art.102 c.6 del Dlgs n. 50/2016.

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 del c.3 dell'art.102 del Dlgs 50/2016 il collaudo finale avrà luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori (salvo i casi particolari previsti dalla legge 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.

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 standards

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 sub comparto 8b UTOE 35 Colignola risultano complessivamente quantificate in mq. 1845,00

Dette aree, interne al comparto, sono evidenziate **nell'allegato A)** alla presente convenzione, conformemente alla rappresentazione delle stesse nell'elaborato di progetto approvato Tav .3 e a quanto descritto all'art.5 della presente convenzione.

Le aree da cedere sono così individuate:

-Marciapiedi e percorsi:	mq. 480,00
-Strade:	mq. 480,00
-Verde Pubblico e Parcheggi	<u>mq. 885,00</u>
-Totale	mq. 1845,00

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. 16 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario

Fanno parte integrante del Progetto Unitario:

1. "Quaderno elaborati" contenente i seguenti documenti:

01/22 Estratti cartografici e Scheda Norma di dettaglio;

02/22 TAV.1 Inquadramento cartografico, estratto P.O.C., estratto di mappa catastale; indicazione della proprietà, Carta della fattibilità idrogeologica, Carta della pericolosità idraulica;

03/22 TAV.2 Rilievo piano altimetrico, Documentazione fotografica, Sezioni ambientali quotate zona d'intervento (Stato Attuale e di Progetto);

04/22 TAV.2A Invarianza idraulica; Planimetria degli invasi (fosse) di invarianza idraulica, dimensionamento e particolari costruttivi;

05/22 TAV.3 Planivolumetrico, distanze dai confini, individuazione UMI, zonizzazione e standard urbanistici;

06/22 TAV.4 Planimetria generale di progetto, indicazione delle essenze arboree, segnaletica stradale;

07/22 TAV.5 Particolari Viabilità, Sezioni stradali;

08/22 TAV.6 Fognatura Bianca – Planimetria, Particolari costruttivi;

09/22 TAV.7 Fognatura Bianca – Profili longitudinali Stato di Progetto;

10/22 TAV.8 Fognatura Nera – Planimetria di progetto, profili longitudinali, schemi smaltimento privati;

11/22 TAV.9 Impianti Tecnologici: Acquedotto, Telecom, Gas metano, Illuminazione Pubblica, Enel;

12/22 TAV.10 Planimetria generale di progetto, Tipologie edifici;

13/22 Relazione Tecnica

14/22 Relazione Idraulica e appendici;

15/22 Relazione sulle Opere di Urbanizzazione;

16/22 Relazione integrativa sulle Opere di Urbanizzazione e pareri uffici;

17/22 Norme Tecniche di Attuazione;
18/22 Computo Metrico Estimativo Opere Interne;
19/22 Computo Metrico Estimativo Opere Esterne;
20/22 Analisi dei prezzi – Riferimenti Esterni;

2. Relazioni Allegate

21/22 Relazione Illuminotecnica;
22/22 Relazione Geologica;

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 10 (dieci) anni , 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. 20 - 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

.....