

Rep. n°

Allegato B - Convenzione Urbanistica

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO
CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – SUB COMPARTO 2a UTOE 32 LA FONTINA
– PRATICELLI (comparto a destinazione residenziale B3)**

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:

~~**Berti Mantellassi Giovanni** nato a Pisa (PI) il 23/10/1948 C.F. BRTGNN48R23G702C, residente
in San Giuliano Terme, Frazione Ghezzano, Via Provinciale Calcesana n.133/A;~~

~~**Berti Mantellassi Francesco** nato a Pisa (PI) il 06/04/1951 C.F. BRTFNC51D06G702S, residente
in San Giuliano Terme, Frazione Ghezzano, Via Provinciale Calcesana n.133, comproprietari del
terreno posto in località La Fontina-Praticelli, Via Giovanni Berchet, individuato nel catasto terreni
del comune di San Giuliano Terme, nel Foglio di mappa 90 particella 1030;~~

~~**Mauceli Salvatore**, nato a Camporeale (PA) il 28 maggio 1954 in qualità di Amministratore e
Rappresentante della Società : MAUCELI COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Pisa (PI), frazione
ospedaletto, Via Marmicciolo n.27 C.F. 01744420504, proprietaria del terreno posto in località La
Fontina-Praticelli, Via Giovanni Berchet, individuato nel catasto terreni del Comune di San
Giuliano Terme, nel Foglio di mappa 90 particella 1135;~~

proprietari degli immobili oggetto del presente atto, nel proseguo 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 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 Ghezzano, località La Fontina-Praticelli, costituenti il
complesso immobiliare oggetto del presente Progetto Unitario Convenzionato sono così distinti:

- al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio di mappa 90 particella 1030

Seminativo di classe 4 superficie mq 8350, RD € 3,45, RA € 12,94 e particella 1135

Seminativo di classe 3 superficie mq 540, RD € 1,39, RA € 1,39;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni interessati dal Progetto Unitario in oggetto, ricadenti nel Sistema Insediativo, Utoe 32 La Fontina - Praticelli: "Sub comparto 2a a Destinazione Residenziale – Zona B3" disciplinato dall'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti funzioni ammesse: "B3 – Residenziale";
- 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 31/03/2022 con protocollo n. 13253, Pratica Edilizia n° 331/2022, successivamente integrata, in ultimo in data 01/03/2023 prot. 10151, 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 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:

01/17 "Quaderno elaborati grafici" così composto :

- Tav. 0 Planimetria generale;
- TAV.1 Rilievo dello stato dei luoghi con individuazione delle quote altimetriche dello stato attuale
- TAV.1/A Perimetrazione del comparto, Destinazione delle aree e verifica standard urbanistici;
- Tav.1/B Perimetrazione area esterna al comparto (viabilità) e sezioni stradali;
- Tav.1/C Schema smaltimento reflui domestici;
- TAV.2 Progettazione strada pubblica interna al comparto, resti servizi e sezione stradale;
- TAV.3 Progettazione Parcheggio Pubblico e segnaletica stradale;
- Tav. 3/A Planimetria generale Parcheggio Pubblico – Sezione;
- Tav.4 Suddivisione in UMI;
- Tav.4/A Vista e Sezione prospettica dalla via pubblica di nuova realizzazione;
- Tav.4/B Progetto UMI 1 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/C Progetto UMI 2 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/D Progetto UMI 3 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/E Progetto UMI 4 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/F Progetto UMI 5 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/G Progetto UMI 6 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.4/H Progetto UMI 7 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
- Tav.5 Progettazione area a Verde Pubblico;
- Tav.6 Tipologia fabbricato UMI 1;
- Tav.7 Tipologia fabbricati UMI 2,3,4,5,6,7;
- Tav.8 Verifica della compensazione idraulica;

02/17 Estratti cartografici;

03/17 Documentazione Fotografica;

04/17 Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione interne al comparto;

05/17 Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione esterne al comparto;

06/17 Elenco prezzi Opere di urbanizzazione interne al comparto;

07/17 Elenco prezzi Opere di urbanizzazione esterne al comparto;

08/17 Relazione Tecnica del progetto Unitario;

09/17 Relazione Tecnica relativa ai fabbricati;

10/17 Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione;

11/17 Norme tecniche di Attuazione;

12/17 Relazione di fattibilità Geologica;

13/17 Relazione di fattibilità Idraulica;

14/17 Relazione sulla capacità idraulica del fosso ricettore;
15/17 Relazione Agronomica;
16/17 Relazione smaltimento reflui domestici;
17/17 Pareri preventivi Enti Gestori

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 sub comparto 2a UTOE 32 posto in località La Fontina-Praticelli, su area distinta catastalmente come indicato in premessa, presentato in data 31/03/2022 con protocollo n. 13253, Pratica Edilizia n° 331/2022, 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. 7 UMI 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, per complessive n.8 unità immobiliari;
- Realizzazione di opere di urbanizzazione private rappresentate da viabilità privata di penetrazione all'interno del comparto edificato, della larghezza di m.6,00 per l'accesso alle singole UMI, e con possibilità di inversione di marcia attraverso apposita area di manovra nella parte terminale della strada.

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

OPERE PUBBLICHE:

a) Opere di Urbanizzazione interne al comparto

Il progetto prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne al comparto oggetto di cessione gratuita al Comune, per un totale di mq.2.284, così suddivise:

- realizzazione di Viabilità pubblica posta lungo l'asse nord-est del sub comparto 2a, a futura separazione con il sub comparto 2c e relativi servizi e sottoservizi, per mq. 1.374;
- realizzazione di parcheggio pubblico collocato sul lato sud del sub comparto 2a, collegato funzionalmente con l'area prevista a verde pubblico, per mq. 415;

– realizzazione di aree a verde attrezzato di uso collettivo quale elemento connettivo dell'insediamento, filtro e protezione nei confronti sia del tessuto edificato esistente, sia della viabilità di scorrimento, per mq. 495;

b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto:

In osservanza alle previsioni del Piano Operativo vigente, il progetto prevede il prolungamento della via pubblica G. Berchet attualmente interrotta in corrispondenza della fine del tessuto edificato, per una lunghezza di c.a m.115. E per complessivi mq.825. Il nuovo tratto di strada avrà le medesime caratteristiche del tratto esistente e sarà percorribile in entrambi i sensi di marcia.

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 434.221,24 (quattrocentotrentaquattromiladuecentoventuno/24), oltre a costi della sicurezza, 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 **€. 317.467,80**

(trecentodiciassettemilaquattrocentosessantasette/80), per complessivi mq. 2.284, consistenti in:

- | | |
|--|--------------|
| – Opere stradali comprensive di Viabilità, marciapiedi, percorsi | mq. 1.374,00 |
| – Opere a verde pubblico | mq. 495,00 |
| – Parcheggi pubblici | mq. 415,00 |
| – Sottoservizi e Impianti | |

Opere di Urbanizzazione esterne al comparto **€. 116.753,44** (centosedicimilasettecentocinquantatre/44), per complessivi mq. 825,00 consistenti in ;

- Prolungamento di Viabilità pubblica esistente Via G.Berchet;
- 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 del Soggetto Attuatore. 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.

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 non contiene previsioni di edilizia residenziale con finalità sociali.

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 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;

Relativamente alle aree a verde pubblico, si obbliga:

- h) a presentare, in fase di richiesta del permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, gli elaborati di dettaglio delle opere a verde a firma di un professionista all'uopo abilitato;
- i) 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.

Relativamente all'impianto di Pubblica illuminazione, si obbliga:

- l) a presentare, in fase di richiesta del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, un elaborato relativo al calcolo illuminotecnico, necessario alla progettazione degli impianti di illuminazione pubblica per definire i criteri di classificazione illuminotecnica della strada ed i conseguenti parametri ottimali previsti, come previsto dalle norme UNI 11248 e UNI EN 13201;

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

- m) a realizzare un impianto di smaltimento autonomo e privato, costituito da impianto di fitodepurazione, 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;
- n) 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.

Relativamente al sistema di smaltimento delle acque meteoriche in corpi ricettori del reticolo idraulico, si obbliga:

- o) ad ottenere, in fase di richiesta del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, il necessario parere da parte del Genio Civile Toscana Nord relativamente all'immissione della portata delle acque post operam, nel ricettore idraulico interessato dall'intervento;
- p) ad ottenere, in fase di richiesta del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, i pareri definitivi degli enti preposti ed a provvedere ad ogni qualsiasi eventuale prescrizione o condizione sia riportata all'interno dei suddetti pareri.
- q) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa, anche fiscale, inerente e conseguente il presente atto.

Art. 10 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- a) 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;
- b) 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 **€ 330.167,00 (trecentotrentamilacentosessantasette/00)** 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 **€ 121.424,00 (centoventunoquattrocentoventiquattro/00)** 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 indicazione 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 2a UTOE 32 La Fontina - Praticelli risultano complessivamente quantificate in mq. 3.109,00

Dette aree, interne ed esterne al comparto, sono evidenziate **nell'allegato A)** alla presente convenzione, conformemente alla rappresentazione delle stesse nell'elaborato di progetto approvato Tav. 1/A e Tav. 1/B e a quanto descritto all'art.5 della presente convenzione.

Le aree da cedere, interne al comparto, sono così individuate:

–Opere stradali comprensive di Viabilità, marciapiedi, percorsi	mq. 1.374,00
–Opere a verde pubblico	mq. 495,00
–Parcheggi pubblici	<u>mq. 415,00</u>
–Sottoservizi e Impianti	
	Totale
	mq. 2.284,00

Le aree da cedere, esterne al comparto, sono così individuate:

–Prolungamento di Viabilità pubblica esistente Via G.Berchet	mq. 825,00
–Sottoservizi e impianti	
	Totale complessivo
	mq. 3.109,00

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:

01/17 “Quaderno elaborati grafici” così composto :

- Tav. 0 Planimetria generale;
 - TAV.1 Rilievo dello stato dei luoghi con individuazione delle quote altimetriche dello stato attuale
 - TAV.1/A Perimetrazione del comparto, Destinazione delle aree e verifica standard urbanistici;
 - Tav.1/B Perimetrazione area esterna al comparto (viabilità) e sezioni stradali;
 - Tav.1/C Schema smaltimento reflui domestici;
 - TAV.2 Progettazione strada pubblica interna al comparto, resti servizi e sezione stradale;
 - TAV.3 Progettazione Parcheggio Pubblico e segnaletica stradale;
 - Tav. 3/A Planimetria generale Parcheggio Pubblico – Sezione;
 - Tav.4 Suddivisione in UMI;
 - Tav.4/A Vista e Sezione prospettica dalla via pubblica di nuova realizzazione;
 - Tav.4/B Progetto UMI 1 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
 - Tav.4/C Progetto UMI 2 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
 - Tav.4/D Progetto UMI 3 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
 - Tav.4/E Progetto UMI 4 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
 - Tav.4/F Progetto UMI 5 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
 - Tav.4/G Progetto UMI 6 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
 - Tav.4/H Progetto UMI 7 e verifiche parametri edilizi e urbanistici;
 - Tav.5 Progettazione area a Verde Pubblico;
 - Tav.6 Tipologia fabbricato UMI 1;
 - Tav.7 Tipologia fabbricati UMI 2,3,4,5,6,7;
 - Tav.8 Verifica della compensazione idraulica;
- 02/17 Estratti cartografici;
- 03/17 Documentazione Fotografica;
- 04/17 Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione interne al comparto;
- 05/17 Computo Metrico Estimativo Opere di urbanizzazione esterne al comparto;
- 06/17 Elenco prezzi Opere di urbanizzazione interne al comparto;
- 07/17 Elenco prezzi Opere di urbanizzazione esterne al comparto;
- 08/17 Relazione Tecnica del progetto Unitario;
- 09/17 Relazione Tecnica relativa ai fabbricati;
- 10/17 Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione;
- 11/17 Norme tecniche di Attuazione;
- 12/17 Relazione di fattibilità Geologica;
- 13/17 Relazione di fattibilità Idraulica;
- 14/17 Relazione sulla capacità idraulica del fosso ricettore;
- 15/17 Relazione Agronomica;
- 16/17 Relazione smaltimento reflui domestici;
- 17/17 Pareri preventivi Enti Gestori

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

.....