

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO
CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – ZONA E2 - SISTEMA AMBIENTALE
COLIGNOLA - VIA DELL'ARGINE**

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:

~~CUCCO Cuono, CF CCC CNU 66M13 F839T, nato a Napoli (NA) il 13/08/1956 residente a Pisa,
Via Domenico Sartori, 6 nel proseguo del presente atto denominata "Soggetto Attuatore".~~

e

~~l'Ing. Leonardo MUSUMECI nato a Catania (CT) il 13 dicembre 1984, Dirigente del Settore 2 –
Opere Pubbliche Patrimonio e Ambiente 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 7bis dello Statuto Comunale, per incarico conferito con i
provvedimenti sindacali n.81 del 06/08/2020 e n.102/2020, 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 Colignola, Via dell'Argine n.6, sono catastalmente distinti come di
seguito:

al catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al Foglio 89, particella 249, Ente
Urbano di mq. 1140;

al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio 89, particella 249 ,
subalterni: sub.1 e 4 graffiati Piano T. Categoria A2 di Classe 2 Vani 8 della superficie catastale
complessiva di mq. 187 R.C. €.770,55; sub. 2 Piano T. Categoria C2 di Classe 1, consistenza 57
mq. Superficie catastale mq. 63, Rendita catastale €, 135,41;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i suddetti immobili come segue: Sistema
Ambientale – Colignola Via dell'Argine – Zona E2 Aree di frangia a prevalente funzione agricola
interagenti con gli insediamenti consolidati (E2) (art.26 NTA del POC);

- Che il fabbricato residenziale esistente risulta classificato nell'allegato 5 "registro degli edifici esterni alle UTOE" del POC vigente all'interno della tavola 36 dell'atlante tavole 5/a ed è disciplinato dalla scheda di registro (all.5/c) n. 413 che classifica l'immobile come di seguito: n. edificio 413 Tavola n.36 Tipologia: Viareggina Uso: Residenza Datazione: edifici presenti dopo il 1928 Categoria intervento E4/b "Ristrutturazione Urbanistica come conclusione del processo tipologico con vincolo tipologico e di destinazione con possibilità di crescita in altezza (art.13 NTA del POC);
- Che gli annessi esistenti, pertinenziali all'abitazione, privi di caratteri tipologici e formali significativi o di pregio, sono assoggettabili alla disciplina dell'art.29 delle NTA del POC pertanto per essi è ammessa la categoria d'intervento E2 - sostituzione edilizia – e poiché sono collocati all'interno della pertinenza dell'abitazione si rendono possibili il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento una-tantum del 20% della S.U. esistente, fino ad un massimo di 20 m².
- 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.11809 Pratica Edilizia n°114/2020 e successive integrazioni, in ultimo in data 19/03/2021 il Soggetto Attuatore ha presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per l'intervento di che trattasi, che prevede la realizzazione di opere private e pubbliche esterne all'area di proprietà, nonché la monetizzazione di aree a standard in luogo della cessione al comune ;
- Che l'attuazione del suddetto intervento avverrà attraverso un Progetto unitario Convenzionato, ai sensi della Disciplina dello Strumento Urbanistico Generale vigente POC ed in particolare:
 - All.5 "registro degli edifici esterni alle UTOE" Scheda n.413 categoria E4/b "Ristrutturazione Urbanistica con possibilità di crescita in altezza" (art.13 NTA del POC) per l'abitazione esistente;
 - Articolo 29 NTA del POC categoria d'intervento E2 - sostituzione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso ed ampliamento una-tantum del 20% della S.U. esistente, fino ad un massimo di 20 m² per gli annessi pertinenziali esistenti;
- Che il Progetto Unitario Convenzionato in oggetto prevede la realizzazione di opere private ed opere di urbanizzazione esterne all'area di proprietà interessata, oltre alla monetizzazione di aree a standard in luogo della loro cessione al Comune, come meglio evidenziato nel proseguo del presente atto:
- Che con Deliberazione di Giunta Comunale n.103 del 26/05/2020, esecutiva, è stato approvato lo schema tipo della presente convenzione;
- 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 sotto la lettera B).
- Che il Progetto Unitario è composto dai seguenti elaborati, tutti depositati all'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/20 Relazione Tecnico/Illustrativa;
02/20 Relazione Copertura;
03/20 Relazione Opere di urbanizzazione;
04/20 Relazione geologica;
05/20 Documentazione Urbanistica-catastale;
06/20 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
07/20 Documentazione fotografica;
08/20 Tav.1 – Fabbricati esistenti – Stato Attuale;
09/20 Tav.2 – Verifica Parametri Edilizi, Superfici, Volumi;
10/20 Tav.3 – Villetta Unifamiliare – Progetto;
11/20 Tav.4 – Intervento di Sopraelevazione – Stato di progetto;
12/20 Tav.5 – Stato sovrapposto – Piante, Prospetti, Sezioni;
13/20 Tav.6 – Legge 13/89 Requisiti di adattabilità;
14/20 Tav.7 - Legge 13/89 Requisiti di adattabilità;
15/20 Tav.8 – Schema smaltimento liquami – Planimetria generale;
16/20 Tav.9 – Disposizione linee vita – Pianta Coperture;
17/20 Tav.10 – Planimetria generale – Sistemazioni a verde;
18/20 Tav.11 – Planimetria generale - Sistemazione Esterna delle pertinenze;
19/20 Tav.12 – Opere di urbanizzazione – oggetto del convenzionamento;
20/20 Tav.13 – Inquadramento Urbanistico - Estratti cartografici;

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

Art. 1 - Premesse

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Art. 2 - Obblighi generali

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

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

Art. 3 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti e degli obblighi reciproci che vanno a costituirsi tra il Comune di San Giuliano Terme e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dal “Progetto Unitario Convenzionato relativo alla Ristrutturazione Urbanistica e Sostituzione Edilizia di edifici esistenti finalizzate alla realizzazione di n.3 Unità Edilizie, con realizzazione di opere di urbanizzazione connesse e monetizzazione di aree a standard”, da eseguirsi nel Sistema Ambientale Colignola – Via dell'Argine.

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario Convenzionato (PUC), ai sensi dell'art.121 della Legge regionale 65/2014, consistono sommariamente nella realizzazione di :

OPERE PRIVATE:

- Ristrutturazione urbanistica dell'abitazione esistente attualmente costituita da una unità immobiliare ad un piano, attraverso interventi di sopraelevazione con la creazione di n.2 unità immobiliari per civile abitazione;
- Realizzazione di palazzina per civile abitazione, attraverso interventi di sostituzione edilizia ed ampliamento degli annessi pertinenziali esistenti;

- Sistemazione esterna del resede privato e redistribuzione delle aree di pertinenza ;

Le opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'intervento consistono in:

OPERE DI URBANIZZAZIONE esterne al perimetro del Progetto Unitario -

- sistemazione di un tratto stradale di Via dell'Argine dal Parcheggio del complesso denominato Resort Eden Park fino al termine della proprietà dell'Attuatore, per un tratto lineare di c.a m.165 attraverso il risanamento completo con rimozione dell'attuale strato di manto superficiale, rimodellazione della massicciata sottostante e nuova posa di asfalto e l'inserimento di n.2 pali di illuminazione pubblica simili a quelli esistenti. Il tutto come risulta individuato nell'elaborato grafico Tav. 12 - allegato alla presente con la lettera "A"
Le suddette Opere saranno realizzate dal soggetto Attuatore, a seguito dell'acquisizione al patrimonio comunale "strade Pubbliche" della strada vicinale denominata "Via dell'Argine" oggetto di intervento;

Art. 5 – Monetizzazione delle aree a standard

Ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le quantità di standard afferenti all'intervento in oggetto, sono determinati in "relazione alle funzioni introdotte e all'incremento di carico urbanistico "

Dall'attuazione dell'intervento privato in oggetto deriva una superficie a standard (DM1444/1968) pari a mq. 102,50;

Secondo quanto previsto dal "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 in particolare dall'art.10 del capo III "Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici", le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune, ma monetizzate, nel caso specifico al prezzo unitario di € 72 (settantadue/00) al metro quadrato, quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona, per un valore complessivo di €. **7.380,00** (settemilatrecentottanta/00);

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire in unica soluzione. Su richiesta motivata dell'interessato e comunque per importi non inferiori a €. 2.500,00, il suddetto corrispettivo potrà essere rateizzato con le modalità contenute nell'art.7 del Regolamento C.C. n.30/2017;

Gli Attuatori, con la firma della presente convenzione, riconoscono che l'importo è congruamente commisurato all'utilità da loro conseguita in virtù della mancata cessione delle aree a standard, e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

Art. 6 – Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, descritte al precedente articolo 4, risultano dettagliate negli elaborati tecnici del Progetto Unitario Convenzionato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. del, al quale integralmente ci si riferisce e più precisamente nella Tavola 12 "Opere di urbanizzazione – oggetto del convenzionamento" allegata sotto la lettera "A" al presente atto.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione esterne all'area di intervento, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto approvato, ammonta ad Euro 40.464,93 (quarantamilaquattrocentosessantaquattromila/93) , oltre ad oneri tecnici ed IVA nella misura di legge, computato sulla base di indagini di mercato relativa ai costi delle opere e del Bollettino della regione Toscana, eseguita su richiesta del servizio Opere Pubbliche del Comune;

Le suddette opere consistono in ;

- Sistemazione di un tratto stradale di Via dell'Argine dal Parcheggio del complesso denominato

Resort Eden Park fino al termine della proprietà dell'Attuatore, per un tratto lineare di c.a m.165 attraverso il risanamento completo con rimozione dell'attuale strato di manto superficiale, rimodellazione della massicciata sottostante e nuova posa di asfalto

– Installazione di n.2 pali di illuminazione pubblica in continuazione dell'impianto di illuminazione pubblico esistente sulla Via dell'Argine.

Il tutto come risulta individuato nell'elaborato grafico Tav. 12 - allegato alla presente con la lettera "A";

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare dette opere a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria 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, a seguito dell'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale "strade Pubbliche" della strada vicinale denominata "Via dell'Argine" oggetto di intervento;

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 esterne al perimetro del progetto Unitario Convenzionato, verranno realizzate su aree già di proprietà pubblica, una volta che il Comune avrà acquisito la strada attualmente vicinale denominata Via dell'Argine.

Il Soggetto Attuatore è consapevole che nel caso in cui tale acquisizione non si verifichi nei tempi stabiliti dalla presente convenzione, sarà necessario integrare la presente convenzione prevedendo, in alternativa alla sistemazione della viabilità prevista, la realizzazione di opere pubbliche di pari importo, correlate alla trasformazione prevista, da concordare con l'Amministrazione Comunale ed approvare nell'ambito di una variante al Progetto Unitario Convenzionato.

Nel caso in cui, durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione 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 eventuali frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica.

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

Art. 7 - Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate, con riferimento alle specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo, in osservanza del progetto a cura del Soggetto Attuatore e approvato con Delibera di G.C. n. del a seguito dell'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale "strade Pubbliche" della strada vicinale denominata "Via dell'Argine" oggetto di intervento;

Nel caso in cui tale acquisizione non si verifichi nei tempi stabiliti dalla presente convenzione, sarà necessario integrare la convenzione stessa prevedendo, in alternativa alla sistemazione della viabilità prevista, la realizzazione di opere pubbliche di pari importo correlate alla trasformazione prevista, da concordare con l'Amministrazione Comunale ed approvare nell'ambito di una variante al Progetto Unitario Convenzionato.

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 esterne sarà presentata al Comune separatamente da quella relativa ai fabbricati ed a seguito dell'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale "strade Pubbliche" della strada vicinale denominata "Via dell'Argine" oggetto di intervento;

Il Comune provvederà pertanto a rilasciare titoli edilizi separati per le Opere di Urbanizzazione e per i fabbricati .

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei termini fissati nell'apposito 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 oppure in presenza di certificato di regolare esecuzione delle stesse, alternativo al collaudo.

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, collaudo o certificazione di regolare esecuzione delle opere pubbliche.

Nel caso di collaudo, la Direzione dei Lavori dovrà consegnare al collaudatore la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di urbanizzazione realizzate. In alternativa al collaudo, sarà cura del Direttore Lavori emettere il certificato di regolare esecuzione ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche.

La garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo 11 verrà svincolata soltanto dopo l'esito positivo del collaudo ovvero dopo l'emissione del certificato di regolare esecuzione 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. 8 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

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

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 del Permesso di Costruire relativo 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;

Art. 9 - Edilizia residenziale con finalità sociali

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

Art. 10 – Obblighi del Soggetto Attuatore

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

- a) a realizzare l'intervento conformemente agli elaborati del Progetto Unitario approvato con delibera G.C. n. del
- b) ad anticipare al Comune le somme, che possano rendersi necessarie, per la corresponsione di eventuali 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 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, a seguito dell'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale "strade Pubbliche" della strada vicinale denominata "Via dell'Argine" oggetto di intervento;
- e) a concordare con l'Amministrazione Comunale, nel caso in cui tale acquisizione non si verifichi nei tempi stabiliti dalla presente convenzione, una variante al Progetto Unitario Convenzionato, che preveda, in alternativa alla sistemazione della suddetta viabilità, la realizzazione di opere pubbliche di pari importo correlate alla trasformazione prevista, e conseguentemente a integrare la presente convenzione urbanistica.
- f) ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente articolo 6;
- g) 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;
- h) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa, anche fiscale, inerente e conseguente il presente atto.

Art. 11 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- a) ad acquisire al patrimonio comunale "strade pubbliche" l'attuale strada vicinale denominata "Via dell'Argine" ed a mettere a disposizione le aree utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro dell'area interessata, entro la durata della presente convenzione nei termini

stabiliti dal successivo art.18.

b) ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

c) a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta del Soggetto Attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione.

Art. 12 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria (fideiussione).

La garanzia è prestata con fideiussione bancaria o polizza assicurativa in originale e deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, e l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

Viene quindi prestata una garanzia finanziaria da parte dei Lottizzanti per l'importo di

€ **38.846,33** (*trentottomilaottocentoquarantasei/33*) 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, riferito al costo delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del progetto Unitario Convenzionato di cui al precedente articolo 5, ridotto del 20% e maggiorato del 20%, polizza fideiussoria n° _____ in data _____ emessa da _____ con scadenza fino al collaudo definitivo (o emissione di certificato di regolare esecuzione).

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

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

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

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

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

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

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

Art. 14 - Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, saranno autorizzate con semplice titolo

abilitativo edilizio.

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

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

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

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

Ai sensi dell'art.102 c.1 del Dlgs n.50/2016, il Responsabile Unico del Procedimento controllerà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione congiuntamente al Direttore dell'esecuzione.

Le opere di urbanizzazione sono soggette a collaudo, fatti salvi i casi espressamente individuati dalla legge 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. 16 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

- 01/20 Relazione Tecnico/Illustrativa;
- 02/20 Relazione Copertura;
- 03/20 Relazione Opere di urbanizzazione;
- 04/20 Relazione geologica;
- 05/20 Documentazione Urbanistica-catastale;
- 06/20 Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
- 07/20 Documentazione fotografica;
- 08/20 Tav.1 – Fabbricati esistenti – Stato Attuale;
- 09/20 Tav.2 – Verifica Parametri Edilizi, Superfici, Volumi;
- 10/20 Tav.3 – Villetta Unifamiliare – Progetto;
- 11/20 Tav.4 – Intervento di Sopraelevazione – Stato di progetto;
- 12/20 Tav.5 – Stato sovrapposto – Piante, Prospetti, Sezioni;
- 13/20 Tav.6 – Legge 13/89 Requisiti di adattabilità;
- 14/20 Tav.7 - Legge 13/89 Requisiti di adattabilità;
- 15/20 Tav.8 – Schema smaltimento liquami – Planimetria generale;
- 16/20 Tav.9 – Disposizione linee vita – Pianta Coperture;
- 17/20 Tav.10 – Planimetria generale – Sistemazioni a verde;
- 18/20 Tav.11 – Planimetria generale - Sistemazione Esterna delle pertinenze;
- 19/20 Tav.12 – Opere di urbanizzazione – oggetto del convenzionamento;
- 20/20 Tav.13 – Inquadramento Urbanistico - Estratti cartografici;

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 ad eccezione della Tav. 12 Allegato "A" - Opere di

urbanizzazione esterne al perimetro del progetto Unitario Convenzionato – Relazione Tecnica, Computo metrico estimativo, planimetria dell'intervento;

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