

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art.121 L.R. 65/2014) PER RIQUALIFICAZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE COMPARTO 8 UTOE 28 ASCIANO VALLE CON MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD

L'anno duemila _____ , addì _____ del mese di _____
(___/___/2024),

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:

- **Facchini Antonella**, nata a Pisa, (PI) il 02/08/1963, CF: FCCNNL63M60G702F, residente a San Giuliano Terme, loc. San Martino a Ulmiano, via di Tabbiano n. 21;
- **Facchini Antonio**, nata a Pisa, (PI) il 01/09/1966, CF: FCCNTN66P01G702I, residente a San Giuliano Terme, loc. Pontasserchio, via Deledda n. 2;
- **Facchini Marco**, nata a Pisa, (PI) il 08/01/1962, CF: FCCMRC62A08G702D, residente a San Giuliano Terme, loc. San Martino a Ulmiano, via Vittorio Veneto n. 108;
- **Pasquarelli Ernestina**, nata a Sora, (FR) il 29/09/1940, CF: PSQRST40P69I838H, residente a San Giuliano Terme, loc. San Martino a Ulmiano, via di Tabbiano n. 21;

nel proseguo del presente atto denominati "Soggetto Attuatore".

e

l'Ing. Mauro BADIO nato a Figline Valdarno (FI) il 06/11/1964, Dirigente del Settore "Tecnico e Governo del Territorio" del Comune di San Giuliano Terme, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000, e successive modificazioni, dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. n° 165 del 30 Marzo 2001, e successive modificazioni e dell'articolo 8 dello Statuto Comunale, per incarico conferito con Provvedimento Sindacale n. 25 del 12/06/2024,

nel proseguo del presente atto denominato semplicemente "Comune".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io sono personalmente certo, premettono quanto segue:

PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che i suddetti immobili posti in frazione San Martino a Ulmiano, costituenti il complesso immobiliare oggetto del presente Piano di lottizzazione con le relative opere esterne previste sono distinti:

- al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 39 dal mappale 336, della

- superficie catastale di mq. 9.107;
- al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 39 dal mappale 388, della superficie catastale di mq. 675;
- al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 39 dal mappale 334, della superficie catastale di mq. 7.740;
- al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 39 dal mappale 389, ENTE URBANO, della superficie catastale di mq. 3.420;
- al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel Foglio 39 dal mappale 3, della superficie catastale di mq. 300;

- che il vigente Piano Operativo Comunale classifica i terreni e gli immobili interessati dal Piano di Lottizzazione in oggetto ricompresi nel comparto nel Sistema Insediativo, UTOE 11 San Martino a Ulmiano in zona omogenea C - Sottozona "C2 - Zone di espansione" disciplinata dall'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale;

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

- che in data 10/09/2005 con protocollo n. 25129 è pervenuta l'istanza, successivamente integrata, in ultimo in data 03/09/2024 con prot. 41220 da parte Soggetto Attuatore consistente in: "Piano di Lottizzazione Comparto 1 Utoe 11 San Martino Ulmiano", con realizzazione di opere esterne al comparto;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. _____, esecutiva, è stato approvato il Piano di Lottizzazione di che trattasi e il relativo schema di convenzione, allegato alla medesima deliberazione sotto la lettera B).

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

- 1/47 Relazione Tecnica illustrativa maggio 2024
- 2/ 47 Relazione_Geologica_Facchini_Lottizzazione San Martino Ulmiano
- 3/ 47 atto notorio_Facchini Antonella
- 4/47 atto notorio_Facchini Antonio
- 5/47 atto notorio_Facchini Marco
- 6/47 atto notorio_Pasquarelli Ernestina
- 7/ 47 Computo Arredo Urbano maggio 2024
- 8/ 47 Computo Opere Urbanizzazione agosto 2024
- 9/ 47 Computo Strada esterna
- 10/ 47 Computo verde maggio2024
- 11/ 47 Parere preventivo Telecom 2024
- 12/ 47 parere preventivo Toscana energia
- 13/ 47 ParerePreventivoAcque
- 14/ 47 procura congiunta_facchini Antonella-Pasquarelli Ernestina
- 15/ 47 Procura_Facchini Antonio
- 16/ 47 relazione illuminotecnica rev1_signed
- 17/ 47 Relazione illuminotecnica_signed
- 18/ 47 Relazione Tecnica Agronomica del 21.05-2024 (1)

- 19/ 47 Tav. 1 - Estratto di Mappa e P.R.G rev1
- 20/ 47 Tav. 2 - Rilievo rev1
- 21/ 47 Tav. 3 - Stato attuale rev1
- 22/ 47 Tav. 4 - Stato di Progetto e indici urbanistici rev2
- 23/ 47 Tav. 4a - Schema ripartizione superfici rev11
- 24/ 47 Tav. 5 - Planimetria Generale - Sovrapposto Strada rev1
- 25/ 47 Tav. 6 - Arredo Urbano rev2
- 26/ 47 Tav.7 - Viabilità e distanze rev2
- 27/ 47 Tav.8 - Permeabilità rev1
- 28/ 47 Tav.9 - Parcheggi rev1
- 29/ 47 Tav.10 - Planimetria generale Legge 13-89 rev1
- 30/ 47 Tav.11 - Tipologia Appartamenti rev1
- 31/ 47 Tav.12 - Tipologia Appartamenti- L.13.89 rev1
- 32/ 47 Tav.13 - Tipologia Bifamiliare rev1
- 33/ 47 Tav.14 - Tipologia Bifamiliare - L13.89 rev1
- 34/ 47 Tav.15 - Verifica Volumetriche rev1
- 35/ 47 Tav.16 - Individuazione aree compensazione rev1
- 36/ 47 Tav.17 - Fognatura bianca rev2
- 37/ 47 Tav.18 Fognatura nera pubblica rev1
- 38/ 47 Tav.19 - Fognatura nera privata rev1
- 39/ 47 Tav.20 - Illuminazione pubblica rev2
- 40/ 47 Tav.21 - Rete Enel rev1
- 41/ 47 Tav.22 - Rete Gas rev1
- 42/ 47 Tav.23 - Acquedotto rev1
- 43/ 47 Tav.24 - Rete Telecom rev1
- 44/ 47 Tav.25 - Schema sup. da cedere Comune rev1
- 45/ 47 Tav.26 - Illuminotecnica signed
- 46/ 47 Tav.26 Illuminazione pubblica 31.07_signed
- 47/ 47 Tav.27 - Viabilità d'insieme

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

Art. 1 - Premesse

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Art. 2 - Obblighi generali

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

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

Art. 3 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti e degli obblighi reciproci che vanno a costituirsi tra il Comune di San Giuliano Terme e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione relativo alla “Realizzazione di un nuovo insediamento residenziale composto da una villetta bifamiliare e quattro villette

quadrifamiliari (zona omogenea “C2”, art. 20 NTA del POC) con relative opere pubbliche interne ed esterne al comparto 1 UTOE 11 San Martino a Ulmiano”.

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di interesse privato previste nel Piano di Lottizzazione consistono sommariamente nella realizzazione di:

- n.1 edificio bifamiliare,
- n.4 edifici quadrifamiliari,
- nuova strada pubblica interna al comparto,
- spazi a verde pubblico attrezzato interni al comparto angolo sud-ovest,
- parcheggi pubblici interni al comparto,
- allargamento di via di Tabbiano, lato Ovest del Comparto con realizzazione di relativi spazi da destinare a parcheggi pubblici,
- nuova strada di accesso, a collegamento di via di Tabbiano con Via P. Curie, lato sud del comparto,
- nuova rotonda posta all'angolo sud-ovest, a collegamento tra via di Tabbiano, via Deledda e la nuova viabilità di collegamento con via P. Curie;

Non è prevista la monetizzazione delle aree a standard afferenti all'intervento in luogo della relativa cessione gratuita al Comune.

Lo strumento di Attuazione dell'intervento in oggetto, come da Scheda Norma di dettaglio, è il Piano di Lottizzazione (PDL), ai sensi dell'art.111 della L.R.65/2014;

Art. 5 – Opere previste

Le opere di interesse pubblico previste dal Piano di Lottizzazione che dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, del Piano di Recupero stesso e dei Permessi di Costruire consistono sommariamente nella realizzazione di:

OPERE NON SOGGETTE A CESSIONE:

Realizzazione di nuovo insediamento residenziale costituito da n.1 villetta bifamiliare e n. 4 villette quadrifamiliari, con relativi resedi e parcheggi pertinenziali.

OPERE SOGGETTE A CESSIONE GRATUITA AL COMUNE:

a) Opere di Urbanizzazione interne al comparto, (come da previsione di POC vigente)

- Realizzazione di viabilità pubblica interna, Verde Pubblico e aree di Parcheggio pubblico per mq. 4.935;

b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto, (come da previsione di POC vigente):

- allargamento sul lato Ovest del Comparto di Via di Tabbiano con l'individuazione di posti auto pubblici;
- una nuova strada di accesso che colleghi Via di Tabbiano con Via P. Curie, a Sud del Comparto;
- nuova rotonda nell'angolo Sud-Ovest a collegamento tra la nuova viabilità, Via di Tabbiano e Via Grazia Deledda.

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.

Il Soggetto Attuatore per il rilascio dei Permessi di Costruire e o altri idonei titoli abilitativi, 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. 6 – Opere di Urbanizzazione

Le Opere di Urbanizzazione, descritte al precedente articolo 5, risultano dettagliate negli elaborati tecnici del Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ al quale integralmente ci si riferisce.

L’importo complessivo delle Opere di Urbanizzazione, interne ed esterne al comparto comprensive delle opere a verde, previste in cessione, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto approvato, ammonta ad Euro 907.897,59 (novecentosette mila ottocentonovantasette/ 59), 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 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.

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.

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 Piano di Recupero sono a carico del Soggetto Attuatore e devono essere anticipati al Comune a semplice richiesta di quest’ultimo.

Art. 7 - Modi e tempi di esecuzione delle Opere di Urbanizzazione

Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere realizzate, con riferimento alle specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo, in osservanza del progetto definitivo, redatto ai sensi del Dlgs 36/2023 a cura del Soggetto Attuatore e approvato con Delibera di G.C. n. _____;

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate e lo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base di quanto stabilito all’articolo6.

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 Piano di Lottizzazione è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, indicate ai precedenti articoli 5 e 6.

Le Opere di Urbanizzazione saranno eseguite nei termini fissati nel relativo Permesso di Costruire.

L’agibilità degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione 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 12 verrà svincolata soltanto dopo l'esito positivo del collaudo delle opere realizzate di cui all'articolo 15.

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 – Obblighi del Soggetto Attuatore

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

a) a realizzare l'intervento conformemente agli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato con delibera Giunta Comunale n -- del 22/02/2024;

b) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa, anche fiscale, inerente e conseguente il presente atto.

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

d) a collegarsi al collettore di fognatura nera recapitante in fognatura pubblica, posto all'altezza di Via di Tabbiano, con le modalità e prescrizioni contenute nel parere di ACQUE spa del 07/12/2023 prot. 77460.

Art. 9 – Obblighi particolar del Soggetto Attuatore

Relativamente all'impianto di Pubblica illuminazione, si obbliga 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 del parcheggio e delle aree a verde attrezzato come previsto dalle norme UNI 11248 e UNI EN 13201;

Relativamente agli enti gestori dei pubblici servizi si obbliga ad ottenere, in fase di richiesta del Permesso di Costruire relativo agli interenti i pareri definitivi e a provvedere ad ogni qualsiasi eventuale prescrizione o condizione sia riportata all'interno dei suddetti pareri.

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 Piano di Lottizzazione o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

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) per le Opere di Urbanizzazione.

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

€ _____ (_____/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 _____, ridotto del 20% e maggiorato del 30%, polizza fideiussoria n° _____ in data _____ emessa da _____ e una seconda garanzia finanziaria per l'importo di € _____/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 Piano di Lottizzazione, saranno autorizzate con semplice titolo abilitativo edilizio.

Relativamente ai fabbricati, non rappresentano varianti sostanziali e pertanto autorizzabili attraverso idoneo titolo abilitativo:

- la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto degli strumenti comunali vigenti;
- le variazioni dei colori esterni dell'edificio;
- lievi modifiche di prospetto sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per modifica delle aperture previste nel progetto, nel rispetto degli strumenti comunali vigenti;
- lievi modifiche planimetriche degli spazi interni del fabbricato in progetto;
- lievi modifiche nel posizionamento dell'edificio in progetto, nel rispetto delle distanze dai confini

previste nei vigenti regolamenti comunali.

Per eventuali ulteriori fattispecie rientranti nelle Varianti ammesse o non ammesse si fa riferimento alle NTA del Progetto Unitario Convenzionato approvato.

Art. 14 - Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione

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

Ai sensi dell'art. 116 del D.Lgs. 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 Responsabile Unico del Procedimento può formulare formale richiesta di rilascio del certificato di regolare esecuzione.

Il certificato di regolare esecuzione è emesso non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori dal direttore dei lavori ed è 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 PdR descritte all'art. _____ della presente convenzione, verrà eseguito secondo quanto stabilito dall'art.116 del D.Lgs. 36/2023

Il Comune di San Giuliano Terme effettuerà il collaudo delle Opere tramite proprio personale o nominerà un collaudatore esterno.

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 dell'art. 116 del D.Lgs. 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 di Lottizzazione relativo comparto 1 UTOE 11 San Martino a Ulmiano risultano complessivamente quantificate in mq. 4.935,25

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 _____ e a quanto descritto all'art. _____ della presente convenzione.

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

- | | | |
|--|-----|-----|
| • Opere stradali comprensive di Viabilità, marciapiedi, percorsi | mq. | |
| • Opere a verde pubblico | mq. | |
| • Parcheggi pubblici | | mq. |
| • Sottoservizi e Impianti | | |
| Totale | mq. | |

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

- | | | |
|---------------------------|-----|--|
| • _____ mq. | | |
| • Sottoservizi e impianti | | |
| Totale complessivo | mq. | |

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 Piano di Lottizzazione

Fanno parte integrante del Piano di Lottizzazione gli elaborati tecnici richiamati in premessa,

Gli elaborati suddetti costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo concordano che gli atti e gli elaborati del PDL, quali atti pubblici allegati alla Deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

Art. 17 – Controversie

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Tribunale di Pisa.

Art. 18 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità di anni 10 (dieci), decorrenti dalla data di approvazione del Piano di Lottizzazione, 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.

**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