

Allegato sub lett B)

alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO PARTICOLAREGGIATO E OPERE CORRELATE ATTUATIVO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE AL COMP. 45 (ZONA OMOGENEA F4) - SISTEMA AMBIENTALE GHEZZANO

L'anno duemiladiciassette , 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:

Umberto MUGNAINI, in qualità di Presidente C.d.A e Legale Rappresentante della Società "Le Querciole Srl" proprietaria dei terreni posti nel comune di S. Giuliano Terme (PI) loc. Ghezzano individuati al N.C.T. al foglio n° 89 part. 501 e 517 entrambe per intero della superficie catastale di mq, e titolare del Contratto di Locazione finanziaria Immobiliare con la BNP PARIBAS LEASE GROUP con sede in Milano, per quanto riguarda la particella individuata al catasto fabbricati al foglio n° 89 col n. 513 della superficie catastale di mq.....

soggetto di seguito denominato semplicemente "attuatore" ;

e

il COMUNE DI SAN GIULIANO TERME, con sede in San Giuliano Terme (PI) via Niccolini, 25, codice fiscale 00332700509, in persona del Dirigente del Settore Territorio Assetto del Territorio e Opere Pubbliche, e legale rappresentante, Arch. Silvia Fontani, nata a Pisa il 25.11.1963, domiciliata per la carica in San Giuliano Terme (PI) via Niccolini 25, la quale interviene al presente atto ai sensi dell'art. 107, comma terzo, lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), e successive modificazioni, del secondo comma dell'art.4 del Decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165, e successive modificazioni, e dell'art. 7 bis dello statuto comunale;

di seguito denominato semplicemente "Comune"

PREMESSO

- che il sopraindicato intervenuto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Piano Particolareggiato oggetto del presente atto e identificati al Catasto Terreni al foglio n. 89 particelle 501 e 517 per intero, e 513 per la porzione relativa alle aree da cedere al Comune come meglio individuate nella planimetria allegata (Allegato A) e attualmente in corso di riscatto;

- che l'area complessiva in cui risulta inserito il comparto in questione, come da Regolamento Urbanistico vigente, ha la seguente destinazione Urbanistica: Scheda Norma n. 45 dell'Allegato 1 al

Regolamento Urbanistico, relativa al Comparto n° 45 Sistema Ambientale Ghezzeno “Zona F4 – Servizi ed attrezzature di interesse generale a prevalente carattere privato, privato F4”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico;

- che l'area interessata dalla presente convenzione, afferente al comparto 45 della superficie complessiva di mq. 13744, sopradescritta catastalmente, è disciplinata dall'art.24 del vigente regolamento Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme “Servizi ed attrezzature di interesse generale Zone F”;
- che gli immobili e le aree interessate dal comparto sono libere da vincoli che ostano alla realizzazione del Piano Particolareggiato o che li subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- che in data 29.05.2003 Il Consiglio Comunale, con Delibera n. 56 ha approvato il Piano Particolareggiato attuativo del Comparto 45, che al momento riguardava esclusivamente la particella 513;
- che in data 07.11.2003 rep. 18078 racc n.8138 ai rogiti Notaio Valerio Varrati di Pisa, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica relativa al PP del comparto 45 del Sistema Ambientale tra il Comune di San Giuliano Terme e la Soc. Le Querciole srl, proprietaria dei terreni interni al comparto;
- che successivamente alla stipula della convenzione la Società Le Querciole Srl cedette i terreni alla società Locafit spa ora BNP PARIBAS LEASE GROUP con sede in Milano mediante stipula di contratto di leasing immobiliare;
- che la suddetta Convenzione Urbanistica, prevedeva:

all'art.5 Opere di Urbanizzazione esterne

[...]

3.L'importo degli oneri di urbanizzazione come sopra definiti (€ . 100.700 oneri di urbanizzazione primaria e € . 50.300 oneri di urbanizzazione secondaria) sarà utilizzato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per la sistemazione dell'intersezione stradale di Via Cisanello e Via Vicaresè la cui definizione economica sarà determinata secondo il progetto esecutivo da redigere a carico del soggetto attuatore. Qualora l'importo delle opere citate determinato con i criteri di cui alla delibera CC 81/2002 sia superiore agli oneri di urbanizzazione definiti all'atto di rilascio delle concessioni edilizie, l'attuatore si obbliga al versamento di un' ulteriore quota aggiuntiva pari al 20% degli oneri calcolati ed il Comune provvederà al finanziamento dell'ulteriore ed eventuale maggior costo dell'opera

- che in seguito alla suddetta stipula ed al rilascio della relativa Autorizzazione a Lottizzare n. N° 1 del 20.02.2004 nonché del Permesso di Costruire n.72 del 27/05/2004 e dal Permesso di Costruire in Variante n.16 del 15/02/2007 sono stati realizzati gli interventi previsti nel Piano Particolareggiato Approvato con Del. CC n. 56/2003;
- che la suddetta Convenzione Urbanistica, prevedeva, all'art.12 “*monetizzazione delle aree a standard*” che le suddette opere (viabilità e parcheggi, per una superficie di mq. 1509) non venissero cedute gratuitamente al Comune, fermo restando il loro uso pubblico, ma monetizzate;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.127 del 30.12.2010 avente ad oggetto: “*Variante al Piano Strutturale per il riordino e potenziamento del sistema insediativo – sub sistema di manufatti e degli insediamenti produttivi, con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per il riordino e potenziamento di n° 4 insediamenti produttivi di beni e servizi e l'implementazione puntuale delle zone F (sottozone F2, F4, F6 ed art. 24 N.T.A.). Approvazione con contestuale riadozione n.2 previsioni modificate in conseguenza di accoglimento osservazioni e presa d'atto di*

n.18 osservazioni”, è stato approvato l’ampliamento dell’area destinata al centro servizi sanitario e la conseguente modifica della scheda norma del comparto 45 del Sistema Ambientale – Ghezzano;

- che in attuazione della scheda norma modificata come descritto al precedente punto, l'attuatore ha presentato, in data 30.01.2013, prot. n° 4332 - Pratica Urbanistica n° 01/2013 e successive integrazioni, la proposta di Piano Particolareggiato del comparto 45 del Sistema Ambientale Ghezzano, a completamento dell'intervento già realizzato sul comparto 45 in attuazione del P.P. Approvato con Del. C.C. n. 56/2003 sopra citata;

- che al fine di dare attuazione alla previsione di realizzazione dell'intersezione tra la Via Calcesana e la Via Cisanello come previsto dalle condizioni alla trasformazione di cui al punto 7 della Scheda Norma di dettaglio del comparto 45PP, con Delibera di C.C. n.63 del 30.11.2016 il Comune ha proceduto ad adottare la “Variante al Regolamento Urbanistico per inserimento rotatoria e relative opere infrastrutturali (area ad approfondimento progettuale), collegate al Piano Attuativo comparto 45 Sistema Ambientale Ghezzano”;

- che con la medesima delibera è stato preso atto che “*ai sensi dell'art.11 commi 1 e 2 del DPR 327/2001 e smi è stato comunicato l'Avviso di avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio della variante urbanistica in oggetto*” e che sono state formulate dal Responsabile del procedimento le controdeduzioni alle osservazioni presentate;

- che con il suddetto atto è stato deliberato di apporre ai sensi dell'art.9 del DPR 327/2001 e smi, il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree individuate dal Piano Parcellare di esproprio allegato;

- che con Delibera n. del il Consiglio Comunale ha approvato la “*Variante al Regolamento Urbanistico per inserimento rotatoria e relative opere infrastrutturali (area ad approfondimento progettuale), collegate al Piano Attuativo comparto 45 S.A. Ghezzano*” ;

- che ai sensi dell’art. 111 della L.R. n. 65/2014 “Norme per il Governo del Territorio”e s.m.i., con Delibera n. del la Giunta Comunale ha adottato il Piano Particolareggiato del comparto 45 del S.A. Ghezzano presentato in data 30.01.2013, prot. N° 4332;

- che ai sensi dell’art. 111 della L.R. n. 65/2014 “Norme per il Governo del Territorio”e s.m.i. con Delibera n. del la Giunta Comunale ha approvato il suddetto Piano e contestualmente ha approvato il Progetto definitivo di Opera Pubblica relativo alla rotatoria posta ad intersezione tra la Via Calcesana e la Via Cisanello ;

- che con il medesimo atto è stata altresì dichiarata la pubblica utilità dell'opera suddetta ed è stato dato avvio del procedimento espropriativo;

- che la succitata deliberazione è stata pubblicata sul BURT n. del secondo quanto disposto dall’art. 111 della L.R.Toscana della L.R. n. 65/2014 e s.m.i;

- che il qui presente soggetto attuatore dichiara di assumersi tutti gli impegni previsti, relativi al Piano in oggetto;

TUTTO CIO' PREMESSO

e facente parte integrale e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 - OBBLIGHI GENERALI

L' attuatore del Piano Particolareggiato, descritto in premessa, si impegna ad attuare il Piano in conformità alla presente convenzione e agli elaborati scritto-grafici approvati e ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso

vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di San Giuliano terme.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le disposizioni preliminari fanno parte integrale della presente convenzione.

L' attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche ai futuri acquirenti indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. In caso di trasferimento, le eventuali garanzie già prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione;

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza ad ogni eventuale futura determinazione comunale che si rendesse necessaria alla piena esecuzione delle previsioni in questa contenute, con rinuncia espressa a opposizioni o contenziosi nei confronti degli atti del Comune finalizzati a tale scopo e non in contrasto con la presente.

ART. 3 - OBBLIGHI TRA LE PARTI

L'attuatore, in relazione a quanto disposto punto 2) comma 5 dell'art. 28 della L. 17 Agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. e agli artt.109 e 115 della L.R. 65/2014 e s.m.i., si obbliga a:

- Realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato, interne al comparto, conformemente agli elaborati approvati, Tavv. 03.2 e 03.5 e allegato A) al presente atto in quanto standard urbanistici di comparto richiesti dalla scheda norma di dettaglio del comparto 45, consistenti nella realizzazione di strade, parcheggi e verde per una superficie pari al 50 % dell'intero comparto, corrispondente a mq. 6872;

- Cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale la superficie di mq. 1647 corrispondente alla differenza tra le aree quantificate come standard urbanistici ai sensi del D.M.1444/68 determinati sulla base delle destinazioni d'uso introdotte, interne al comparto, corrispondenti a mq. 3156, e quelle corrispondenti a mq. 1509, già realizzate e oggetto di monetizzazione in attuazione della Convenzione Urbanistica in data 07.11.2003 rep. 18078 racc n.8138 ai rogiti Notaio Valerio Varrati di Pisa;

-Versare all'amministrazione comunale l'importo di € 196.423,00 (centonovantaseimilaquattrocentoventitre/00) in luogo della cessione delle restanti aree a standard urbanistici previste dalla Scheda Norma del Comparto 45, pari a 2.207 mq, calcolate sulla base di quanto disposto al punto 6 della Scheda Norma di dettaglio, secondo le modalità previste successivamente dalla presente convenzione. Il tutto come evidenziato nella Tav. 03.5 del P.P. Approvato e nell' allegato A) al presente atto;

- Garantire la fruizione pubblica regolamentata con orario da concordare con l'amministrazione comunale sulle aree private di cui ai precedenti punti, per una superficie di mq. 3716 e costituire su dette aree servitù di uso pubblico, oltre a provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria;

- Realizzare le opere di urbanizzazione esterne al comparto, in attuazione del punto 7 della scheda norma di dettaglio “ Condizioni alla trasformazione” consistenti nella “*messa in sicurezza della viabilità provinciale attraverso la realizzazione della rotatoria tra la Via Calcesana e la Via di Cisanello*” secondo i modi e i tempi disposti dalla presente convenzione;

- Presentare precedentemente o contestualmente alla richiesta di permesso di Costruire o altro titolo abilitativo per l'attuazione del Piano, la richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione interne ed esterne oggetto della presente convenzione e come sopra descritte;

Relativamente all'impianto di smaltimento reflui, si obbligano a:

- realizzare un impianto di smaltimento autonomo e privato, all'interno del lotto privato, alternativo alla pubblica fognatura così come descritto dal Piano particolareggiato approvato, che resterà in funzione fino a quando non saranno consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica;
- allacciarsi alla pubblica fognatura, con spese a proprio totale carico, su semplice richiesta scritta del Comune, rinunciando fin da ora a ogni ricorso o contenzioso ai danni dello stesso;

Il comune, da parte sua si obbliga a:

- rilasciare i necessari titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato e a scomputare dagli oneri concessori dovuti i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come previsto e descritto nel seguito dalla presente convenzione. Il rilascio dei titoli abilitativi potrà avvenire solo a seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione ed al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano.
- monetizzare le quantità di aree previste a standard urbanistici pari a 2.207 mq, in luogo della loro cessione, come previsto e descritto dalla presente convenzione;

ART. 4 - OBBLIGHI PARTICOLARI

L'attuatore si impegna a:

- Riscattare la proprietà dell'area di cui al Contratto di Locazione finanziaria Immobiliare con la BNP PARIBAS LEASE GROUP con sede in Milano, individuata al catasto fabbricati foglio n° 89 mapp. n..513 parte, sulla quale insistono le aree previste in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, entro la data di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione interne al comparto e comunque entro e non oltre la durata di validità del Piano Particolareggiato approvato con delibera di G.C. n. del ;

- Realizzare prima della dichiarazione di agibilità del fabbricato o di parte di esso se suddiviso in UMI, di cui al Piano Particolareggiato approvato con Delibera di G.C. n. del , la rotatoria di intersezione tra la Via Calcesana e la Via Cisanello, in attuazione della Scheda Norma del Comparto 45, quale condizione alla trasformazione per l'attuazione del Piano Particolareggiato in oggetto;

Il Comune, da parte sua si impegna a :

- corrispondere la quota di €. 151.000 (centocinquantunomila/00) di pari importo rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, versati dall'attuatore al momento del rilascio dei titoli edilizi relativi all'intervento già realizzato (Permesso di Costruire n.72 del 27/05/2004 e Permesso di Costruire in Variante n.16 del 15/02/2007), per la realizzazione della rotatoria di intersezione tra

la Via Calcesana e La Via Cisanello, quale obbligo derivante dalla precedente Convenzione stipulata in data 07.11.2003 rep. 18078 racc n.8138 ai rogiti Notaio Valerio Varrati di Pisa;

- provvedere all'esproprio dei terreni necessari alla realizzazione della rotatoria di intersezione tra la Via Calcesana e la Via Cisanello, di cui al Piano Particellare allegato alla Delibera di approvazione della "Variante al Regolamento Urbanistico per inserimento rotatoria e relative opere infrastrutturali (area ad approfondimento progettuale), CC n... del... e al progetto definitivo di Opera pubblica approvato con Delibera di G.C. n..... del, collegate al Piano Attuativo comparto 45 S.A. Ghezzano"

ART. 5 – DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Unificato e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico le aree relative agli standard urbanistici da cedere gratuitamente al comune, che attengono al Piano Particolareggiato approvato, sono state individuate all'interno del comparto per mq 1.647 ed esternamente al comparto per l'area occupata dalla rotatoria e relative opere infrastrutturali connesse al perfezionamento dell'intersezione tra la Via Cisanello e la Via Calcesana;

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione esterne al comparto il piano prevede, in attuazione delle condizioni alla trasformazione imposte dalla Scheda Norma di Dettaglio del Comparto 45 , la realizzazione dell'intersezione tra la via Calcesana e la via Cisanello, approvata con il Progetto definitivo di Opera Pubblica (delibera di G.C. n. del) secondo le modalità descritte nella presente convenzione.

Le aree interne ed esterne al comparto, previste in cessione gratuita all'Amministrazione comunale in seguito alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione sono così suddivise:

1 - Opere di urbanizzazione interne al comparto:

Le opere di urbanizzazione interne al comparto previste in cessione gratuita all'amministrazione comunale per una superficie di mq. 1.647 consistono nel Parcheggio, viabilità e opere connesse quali marciapiedi ed aiuole, individuati nell'allegato A) già realizzate ed oggetto di monetizzazione durante il primo intervento riguardante il comparto 45 in attuazione del P.P. Approvato con Delibera C.C. n. 56 del 29.05.2003;

Le opere di urbanizzazione interne sopra descritte ammontano ad un importo complessivo di euro €.196.828,784 oltre I.V.A. come si evince dal computo metrico estimativo allegato al Progetto (allegato12);

2 - Opere di urbanizzazione esterne al comparto:

- realizzazione di rotatoria stradale ed opere connesse come da progetto approvato con delibera Giunta Comunale n. del.....;

Le opere di urbanizzazione esterne sopra descritte ammontano ad un importo complessivo di euro €. 276.512,35 oltre I.V.A. e Spese Tecniche, come si evince computo metrico estimativo e dal quadro economico complessivo dell'intervento allegato al Piano Particolareggiato (allegato 11/1).

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo ammontano quindi ad un importo totale di €. 473.341,134 oltre I.V.A.

Le opere di urbanizzazione interne ed esterne, come descritte, vengono schematicamente rappresentate nell'allegato A) alla presente convenzione ;

Per la definizione degli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione si rinvia a quanto stabilito nel Piano Particolareggiato approvato di cui in premessa e nel Progetto di opera pubblica (rotatoria) approvato con Delibera di Giunta Comunale n..... del.....

ART. 6 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE :

- L'Attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa ai seguenti adempimenti relativi alle opere di urbanizzazione:
- ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione, conformemente al progetto descritto negli elaborati di Piano e negli elaborati inerenti le opere di urbanizzazione, depositate in atti;
- ad assumersi l'onere di "Committente", ai sensi del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i., in ordine alla sicurezza sui cantieri temporanei e mobili;
- a nominare, dandone comunicazione al Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente Convenzione, il Responsabile Unico del Procedimento ai sensi del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 ;
- a nominare, dandone comunicazione al Comune, il Responsabile dei Lavori e il Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione ex artt. 90 e 92 del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.;
- a nominare il Direttore dei Lavori, dandone comunicazione al Comune prima dell'inizio lavori;
- a comunicare al Comune ogni variazione rispetto alle nomine sopra indicate, entro i successivi 10 (dieci) giorni;
- a riservare il controllo dell'esecuzione delle opere ai tecnici del Comune o a tecnici da essa incaricati;
- a iniziare i lavori solo dopo aver esperito le procedure e gli adempimenti di cui al successivo art.6, dandone immediata comunicazione scritta al Sindaco e a completarli entro i termini di presentazione della dichiarazione di agibilità degli edifici e comunque non oltre tre anni dall'inizio dei lavori;
- a non eseguire alcuna variazione al progetto, senza che sia preventivamente concordata tra la Direzione dei lavori ed i responsabili degli Uffici Comunali ed approvata dagli organi deliberanti, salvo le variazioni minime in corso d'opera rientranti nella discrezione della D.L. e che risultano indispensabili per la migliore riuscita dell'opera;
- a eseguire per quanto possibile tutte le opere relative ai servizi a rete con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999);
- a collocare tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e siano conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria;
- ad eseguire tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, conformemente alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate;
- a realizzare tutte le opere in conformità alla normativa vigente ed in particolare alle disposizioni di cui al titolo IV capo II delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico;
- a mantenere ed eventualmente a riparare le opere fino a quando le stesse e le aree di sedime non verranno definitivamente cedute al Comune.

—Per quanto non perfettamente definito con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, o comunque non individuato o quantificato economicamente negli elaborati progettuali, ogni onere dovrà essere inteso a completo carico del soggetto realizzatore dei lavori

ART. 7 – TERMINI E MODALITA' PER GLI ADEMPIMENTI E ONERI CONCESSORI

L'Attuatore è obbligato a depositare presso il Comune copia della presente convenzione, regolarmente registrata e trascritta, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione sul BURT della delibera di C.C. che ha approvato il Piano e il presente schema di convenzione.

Il comune si impegna nei 30 (trenta) giorni successivi al deposito della convenzione registrata e trascritta al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano.

Il Comune si impegna nei 45 (quarantacinque) giorni successivi alla richiesta, al rilascio del permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, interne ed esterne, al comparto.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificio potrà avvenire solo successivamente al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, interne ed esterne.

L'Attuatore prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificio è obbligato a corrispondere i contributi previsti dagli articoli 184 e 185 della L.R.Toscana n° 65/2014, nelle seguenti modalità:

- oneri di urbanizzazione primaria: non sono dovuti in quanto l'attuatore realizza, con le procedure previste dall'art. 5 della presente convenzione, e poi cede al Comune le opere di urbanizzazione primaria (art. 184 LR n. 65/2014);
- oneri di urbanizzazione secondaria (art. 184 LR n. 65/2014): all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi, l'Attuatore dovrà versare la quota dovuta in base all'applicazione dei criteri stabiliti dal “Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard” approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.30 del 13.06.2017, tenendo conto degli importi indicati al precedente articolo 4; gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, se inferiori al costo delle opere esterne al comparto, saranno scomputati completamente;
- il costo di costruzione (art 185 L.R.Toscana n° 65/2014), sarà determinato con le tariffe vigenti al momento del rilascio degli atti abilitativi.
- il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà avvenire solo a seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione ed al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano.

ARTICOLO 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

—A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche, dovranno essere prestate adeguate garanzie finanziarie (fideiussioni) separate per le opere di urbanizzazione interne al comparto e per le opere di urbanizzazione esterne.

—Gli importi delle Garanzie richieste sono determinati secondo i criteri di cui all'art.9 del “Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard” approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.30 del 13.06.2017;

—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.

- Dovrà essere quindi prestata una garanzia finanziaria da parte dell'Attuatore per l'importo di € 188.955,64 (centoottantomilanovecentocinquantacinque/64) riferito al costo delle opere di urbanizzazione interne al comparto di cui al precedente articolo 4, ridotto del 20% e maggiorato del 20%, tramite fideiussione bancaria/polizza assicurativa/polizza rilasciata da un intermediario finanziario n° _____ in data _____ emessa _____ e una seconda garanzia finanziaria per l'importo di € 265.451,86 (duecentosessantacinquemilaquattrocentocinquantuno/86) riferito al costo delle opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui al precedente articolo 4, ridotto del 20% e maggiorato del 20%, tramite fideiussione bancaria/polizza assicurativa/n° _____ in data _____ emessa da _____ entrambe con scadenza _____ fino al collaudo definitivo.

- In ogni caso l'Attuatore è obbligato in solido con i fideiussori.
- In caso di aumenti eccezionali del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, qualora la cifra della polizza inizialmente determinata non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere il cui costo originario è riferita, il Comune potrà chiedere una integrazione dell'importo della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi.
- Nel caso di inadempienza da parte dell'Attuatore, il Comune, previa intimazione ed assegnazione di un congruo termine, avrà facoltà di sostituirsi allo stesso nell'esecuzione delle opere, incamerando per risarcimento della spesa la garanzia anzidetta, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dell'Attuatore e con pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia come sopra costituita.
- Su esplicita richiesta dell'Attuatore o suoi aventi causa, sarà possibile lo svincolo parziale della garanzia, pari all'importo delle opere già realizzate, al momento in cui tali opere risulteranno completamente ultimate, come dovrà evidenziarsi nell'attestazione del Comune con le modalità in precedenza previste.

ARTICOLO 9 – CONTROLLO E COLLAUDO 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 di cui alla presente Convenzione.

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

Le opere di urbanizzazione sono di norma soggette a collaudo, salvo nei casi espressamente individuati dalla legge per i quali il certificato di collaudo può essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione redatto ai sensi.

Il RUP stabilisce, attraverso dichiarazione scritta, sulla base dell'entità e della natura dei lavori e in osservanza delle vigenti normative, in quali casi il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione o viceversa.

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 interne ed esterne al comparto, 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 direttamente il collaudo delle Opere o si riserverà di nominare un collaudatore esterno, ai sensi dell'Art.102 c.6 del Dlgs 50/2016.

Nel caso in cui venisse nominato un collaudatore esterno, con le procedure definite all'art.31 c.8 del Dlgs 50/2016, tutte le spese saranno a totale carico dei lottizzanti, che ne dovranno corrispondere l'ammontare a semplice richiesta del Comune medesimo entro trenta giorni successivi alla richiesta stessa, con lo scopo di eseguire la verifica di consistenza delle opere, la conformità dei materiali alle Norme specifiche e alle prescrizioni di progetto e/o di Convenzione, 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.

Sarà cura ed onere dei Lottizzanti 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 può essere elevato 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 ancorchè 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 incidono 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. L'Attuatore assume obbligo ad adempiere a quanto sarà richiesto per adeguare le opere eseguite al Progetto approvato ed alle Norme Tecniche di riferimento.

L'Attuatore, ricevute le determinazioni del Comune di San Giuliano Terme dovrà provvedere ad adeguare le Opere oggetto di accertate carenze e/o difformità senza per questo nulla poter o dover pretendere dal Comune di San Giuliano Terme e, entro trenta giorni dalla detta comunicazione, inoltrerà al Comune di San Giuliano Terme una Relazione Tecnica nella quale indicherà i tempi ed i modi per adempiere a quanto prescritto; al termine dei lavori di adeguamento saranno riattivate le procedure e i tempi di collaudo sopra scritte.

Sino all'emanazione dell'atto formale di approvazione del Collaudo tutte le Opere di cui all'art.4 della presente Convenzione rimarranno di proprietà ed in piena ed esclusiva manutenzione e cura dell'Attuatore il quale assume anche la responsabilità verso terzi.

La mancata esecuzione del Collaudo per inadempienza dell'Attuatore rispetto a quanto da esso dovuto con gli impegni sottoscritti comporta il mancato rilascio della abitabilità e dei permessi di allaccio ai servizi pubblici comunali e le forme di rivalsa previste nella presente Convenzione.

Tutti gli oneri dei Collaudi sono a carico dell'Attuatore e/o suo avente 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 e funzionanti 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 serva al rilascio dei permessi di costruire.

ART. 10 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

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 salvo temporanea servitù relativa all'esistente sistema di depurazione che cesserà al momento della realizzazione del sistema di smaltimento previsto dal presente Piano Particolareggiato.

L'Attuatore, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente a sottoscrivere anche per sé il successivo atto di identificazione catastale, una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

ART. 11 MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Ai sensi dei vigenti regolamenti comunali e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le quantità di standard afferenti all'intervento in oggetto derivano dall'aumento di carico insediativo determinato dalle nuove funzioni introdotte. Il calcolo relativo alle suddette quantità a standard è riportato nella Tav. 03.5 e nell'allegato A) alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale

Lo standard relativo alle funzioni introdotte afferente all'intervento in oggetto, sulla base delle disposizioni dell'art. 3 del Decreto Ministeriale n° 1444/68 e dei regolamenti vigenti, corrisponde complessivamente a mq. 3156 (tremilacentocinquantasei). La superficie da destinare a standard ad uso pubblico prevista dalla scheda norma di dettaglio del comparto 45 è pari al 50% della superficie dell'intero comparto e corrisponde complessivamente a mq. 6872. La superficie di cui si autorizza la monetizzazione corrisponde a mq. 2.207 (duemiladuecentosette) determinata sulla base dei conteggi riportati nella Tav.03.5 e nell'allegato A) alla presente convenzione.

Secondo quanto previsto al capo III "*Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici*" art. 10 e segg. del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.30 del 13.06.2017, le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune ma monetizzate al prezzo unitario di € 89,00 (ottantanovemila/00) al metro quadrato, costo stabilito (nelle more della Determina Dirigenziale prevista dal citato Regolamento) quale valore riferito alle aree fabbricabili della zona e comunque non inferiore a quello di acquisizione di altre aree simili in zona.

L'importo totale della monetizzazione da versare al Comune ammonta pertanto a:

€/mq. 89,00 x mq. 2.207 = €. 196.423,00 (centonovantaseimilaquattrocentoventitre/00).

Il suddetto importo deve essere versato dall'Attuatore alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire, secondo le modalità stabilite nel "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.30 del 13.06.2017, eventualmente conguagliato con quanto dovuto dal Comune per quanto previsto all'art.4 della presente Convenzione;

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

ART. 12 NORME E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

1. La presentazione dei progetti previsti nel presente Piano Particolareggiato avverrà secondo la prassi del Regolamento Edilizio Unificato vigente.

ART. 13 – VARIANTI al PIANO

Non sono considerate varianti sostanziali e pertanto ammesse con semplice variante al titolo abilitativo edilizio, e purché conformi al Piano Particolareggiato e ai criteri normativi e costruttivi ivi previsti (N.T.A):

– la possibilità di frazionare ulteriormente le UMI già previste nel P.P. (UMI 2A e UMI 2B), a condizione che vengano realizzate le opere di urbanizzazione interne correlate a ciascuna ulteriore UMI introdotta e nel rispetto dei parametri urbanistico/edilizi del Piano approvato.

In ogni caso, per quanto riguarda le altre modifiche al Piano Particolareggiato che non costituiscono variante al Piano stesso ci si dovrà attenere a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano stesso.

Le variazioni non possono, in ogni caso comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui al successivo articolo 14, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 14 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alle prestazioni tecniche per la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e delle aree oggetto di procedimento espropriativo, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Attuatore.

Le spese tecniche per la redazione del Piano Particolareggiato e dei relativi allegati sono estranee alla presente convenzione.

ART. 15 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il Piano Particolareggiato è composto da n. 26 elaborati depositato in atti presso l'U.O. Piani Attuativi:

TAV.01 Inquadramento Urbanistico Territoriale;

TAV.02 Rilievo plano-altimetrico dell'area;

TAV.03.1 Stato di Progetto – Planivolumetrico;

TAV.03.2 Individuazione UMI – Verifica Parametri Urbanistici;

TAV.03.3 Stato di progetto – Sezioni Ambientali;

TAV.03.4 Stato di progetto – Schema tipologico, distributivo e funzionale – Calcolo superfici e volumi;

TAV.03.5 Stato diprogetto – Verifiche Urbanistiche;

TAV.04 Stato di fatto – planimetria e sezioni ambientali;

TAV.05 Opere di Urbanizzazione interne al comparto – Fognatura bianca;

TAV.06 Opere di Urbanizzazione interne al comparto – Fognatura nera;

TAV.07 Opere di Urbanizzazione interne al comparto – Illuminazione;

TAV.08 Opere di Urbanizzazione interne al comparto – Sezioni;

TAV.09 Opere di Urbanizzazione interne al comparto – Viabilità;

TAV.10 Opere di Urbanizzazione esterne al comparto – Rotatoria immissione della Via di Cisanello nella Via Calcesana;

Allegato 1 – Relazione Tecnica illustrativa (aggiornata);

Allegato 1/1 – Proposta per l'immissione della Via di Cisanello nella Via Calcesana – Relazione Tecnica Generale;

Allegato 7 – Norme Tecniche di Attuazione;

Allegato 9 – Pareri Enti Gestori;

Allegato 11 – Relazione Illuminotecnica;
Allegato 11/1 - Proposta per l'immissione della Via di Cisanello nella Via Calcesana - Preventivo sommario;
Allegato 12 – Opere di Urbanizzazione Interne al comparto – Computo metrico estimativo;
Allegato 5 – Indagine Geologico-Tecnica di fattibilità;
Allegato 5/1 – Integrazione all' Indagine Geologico-Tecnica di fattibilità;
Allegato 6 – Relazione Studio Idrogeologico Idraulico;
Allegato A
Allegato B

Il progetto di Piano Particolareggiato è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune e l'Attuatore in pieno accordo stabiliscono che gli atti e gli elaborati del Piano, quali atti pubblici depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART.16 – TERMINI DI VALIDITA'

La presente Convenzione ha validità di anni 10 (dieci) dalla sua formale stipula. Tutti gli altri termini previsti dagli articoli del presente atto decorrono dalla data della formale stipula della Convenzione.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- L'Attuatore ed il Comune rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
- L'Attuatore ed il Comune autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

Le spese e oneri per la trascrizione ipotecaria sono a carico dell'Attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

l'Attuatore

per il Comune