

**Allegato sub lett. B)**

**CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI RECUPERO ATTUATIVO DELLE PREVISIONI  
URBANISTICHE RELATIVE AL COMPARTO 5 SUB 1 (ZONA D1) UTOE 21 MADONNA DELL'ACQUA**

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:

Sig. GALLI Giuseppe, nato a Lucca il 15.04.1944, C.F. GLLGPP44D15E715T, legale  
rappresentante della Soc. Futura immobiliare srl con sede in San Giuliano Terme C.F.  
01884740505, proprietaria degli immobili oggetto del presente atto, soggetti che sarà 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 Ambiente e  
Infrastrutture, 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 proprietario attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli  
immobili interessati dal Piano di Recupero oggetto del presente atto e identificati al Catasto  
Terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio n. 61 porzioni delle particelle **81** seminativo  
cl.2 sup. mq.11810 RD € 60,99 RA € 39,65 , **82** seminativo cl.2 sup. mq. 7460 RD € 38,53 RA €  
25,04 , **83** seminativo cl.2 sup. mq.3310 RD € 17,09 RA € 11,11 , **84** seminativo cl.3 sup. mq.110  
RD € 0,28 RA € 0,28 ed al Catasto fabbricati al fogli 61, mappali **72 sub 9 e 71 sub 2** graffiati  
categ. D7 R. € 3.563,55 e **79 sub 1** categ. D7 R. € 8.666,15;

- che l'area complessiva di mq. 23429 afferente al comparto in questione, ha la seguente  
destinazione Urbanistica: Scheda Norma n. 5 sub 1 dell'Allegato 1 al Regolamento Urbanistico  
relativa al Comparto n° 5 sub 1 UTOE 21 Madonna Dell'Acqua “Zona Artigianale di  
riqualificazione D1 e Zona F7 Opere di mitigazione correlate alla viabilitàovest est )”, disciplinate  
dagli artt.21 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico;

- che gli immobili e le aree interessate dal comparto sono libere da vincoli che ostano alla realizzazione del Piano di Recupero o che li subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- che in data 28.11.2013 prot. 41474 i sig.ri Galli Giampiero e Galli Giuseppe hanno presentato istanza di Piano di Recupero relativo alla “Realizzazione di complesso artigianale e commerciale e servizi”, in attuazione della Scheda Norma del Comparto 5 sub-comparto 1 UTOE 21 Madonna dell'Acqua, approvata con Deliberazione CC. n.102 del 30.11.2011;
- che a seguito di procedimento istruttorio e svolgimento di conferenza dei servizi interna del 15.04.2015, l'istanza di Piano di Recupero è stata integrata, con i protocolli 7797 del 28.02.2014, 35880 del 10.10.2014, 35434 del 30.09.2015, 35434 del 30.09.2015, 47507 del 7.12.2016, 18479 dell'11.05.2017;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., esecutiva, il Piano di recupero, contestualmente alla Variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art.30 della LRT 65/2014 per reiterazione delle previsioni urbanistiche decadute, è stato adottato ai sensi dell'art.107 c.3 della medesima legge regionale;
- che con medesimo atto è stato adottato il presente schema di Convenzione;
- che il qui presente attuatore in qualità di proprietario dichiara di assumere tutti gli impegni previsti relativi al Piano in oggetto;
- che la succitata deliberazione è stata pubblicata sul BURT n. .... del ..... secondo quanto disposto dagli'art. 32 e 111 della L.R.Toscana della L.R. n. 65/2014 e s.m.i;
- che con Determinazione Dirigenziale n..... del..... è stato dato atto che nel periodo di pubblicazione, decorso il termine previsto dal comma 3 dell'art. 32 della L.R. Toscana n° 64/2015 e s.m.i., non sono state presentate osservazioni/ oppure *che con Deliberazione C.C. n..... del..... il Piano di Recupero e contestuale Variante sono stati approvati* ;
- che la suddetta Determinazione/Delibera è stata pubblicata sul BURT n. del e che dalla medesima data il Piano è divenuto efficace;

## **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 di Recupero, 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 obbligano a:

- realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero, interne al comparto, conformemente agli elaborati approvati (Tav. Urb da 01 a 07) in quanto standard urbanistici di comparto consistenti nella realizzazione di strade, parcheggi, area verde .
- Cedere gratuitamente le suddette aree, pari a circa mq 6245 interne al comparto.
- 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 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 (impianto di depurazione con sistema di finissaggio prima dell'immissione nel fosso ricettore) , all'interno del lotto privato, alternativo alla pubblica fognatura così come descritto dal Piano di Recupero 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 si obbliga a rilasciare i necessari titoli abilitativi per l' attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero 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.

### **ART. 4 – DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Ai sensi del vigente Regolamento edilizio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico le aree relative agli standard urbanistici da cedere gratuitamente al comune, che attengono al Piano di Recupero approvato, sono state individuate all'interno del comparto per mq 8763.

Le aree interne 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:

- Verde Pubblico	mq	3721
- Parcheggi Pubblici compresi marciapiedi e aree di manovra	mq.	1242
- Strade	mq.	1282
<u>Totale standard pubblici</u>	mq.	6245

Le opere di urbanizzazione interne sopradescritte ammontano ad un importo complessivo di euro €. 323.129,72 oltre I.V.A.

Le opere di urbanizzazione interne 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 di Recupero approvato di cui in premessa.

#### **ART. 5 - 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 Recupero, 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. 6 – 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.

La presentazione della richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione, dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal rilascio dell'Autorizzazione.

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

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli edifici potrà avvenire solo successivamente al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione previste.

L'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, 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 di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017, tenendo conto degli importi indicati al precedente articolo;

Si precisa che per quanto stabilito nell'atto di Transazione tra il Comune di San Giuliano Terme e i sig.ri Galli Giuseppe e Galli Giampiero del cinque marzo 2008, Reg.int. n.59, con il quale i suddetti si impegnavano a:

- realizzare le opere di cui al progetto definitivo-esecutivo di bonifica approvato con determinazione dirigenziale n. 106/2006 modificato ed integrato con determina dirigenziale n. 180/2007 che prevede a loro carico un importo pari ad €. 49.088,95 (IVA compresa) a titolo di lavori ed opere (...);
- versare direttamente al comune la parte delle spese e competenze e consulenze (...) una cifra pari ad €. 24.715,71 (IVA compresa);

Ed il Comune da parte sua si impegna a:

- riconoscere i suddetti interventi di bonifica e ripristino dei siti inquinati quali opere di urbanizzazione secondaria;
- riconoscere, all'atto della stipula della convenzione urbanistica relativa al PDR, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura del 50%, degli oneri di bonifica complessivamente intesi (€. 49.088,95+€. 24.715,71).

Con la presente Convenzione, viene stabilito di scomputare dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, determinati come al precedente punto, una somma pari ad €. 36. 902,33 corrispondenti al 50% degli oneri di bonifica sostenuti dagli Attuatori.

- 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 7 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

- A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche, gli attuatori presentano adeguata garanzia finanziaria, per l'importo di €. **310.204,52 (trecentodiecimiladuecentoquattro/52)** determinato sulla base 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 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 da \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ 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 8 – CONTROLLO E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Realizzate le Opere di Urbanizzazione l'Attuatore dovranno 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 dell'Attuatore, 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 dell'Attuatore 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 l'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 dovranno 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, inoltreranno al Comune di San Giuliano Terme una Relazione Tecnica nella quale indicheranno 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 i quali assumono anche la responsabilità verso terzi.

La mancata esecuzione del Collaudo per inadempienza dell'Attuatore rispetto a quanto da essi 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 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 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. 9 - 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.

L'Attuatore, con la firma della convenzione, conferiscono 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. 10 NORME E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

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

#### **ART. 11 – VARIANTI al PIANO**

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

- Il numero, la disposizione, la suddivisione interna così come la modifica e/o l'accorpamento e la destinazione d'uso delle unità immobiliari, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi previsti dalla scheda norma di dettaglio;
- la modifica degli spazi esterni degli edifici nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del Piano di Recupero;
- la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del Piano di Recupero;
- Le variazioni dei colori esterni degli edifici;
- Lievi modifiche prospettiche semprechè non alterino la tipologia e la sagoma degli edifici necessarie per lo spostamento o il ridimensionamento delle aperture in progetto o per la realizzazione di nuove aperture funzionali ad una eventuale redistribuzione degli spazi interni;

- Realizzazione di tettoie, frangisole e comunque ogni opera necessaria per il rispetto delle normative vigenti in materie del risparmio energetico degli edifici;
- Realizzazione di locali tecnici in copertura per l'alloggiamento di macchinari necessari alla realizzazione di impianti centralizzati nel rispetto delle normative vigenti;
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alteri la tipologia edilizia approvata;
- Le variazioni degli schemi di distribuzione dei sottoservizi quali risultino da prescrizioni ed indicazioni degli Enti gestori e/o modifiche al sistema di smaltimento dei reflui necessarie per adeguamenti alla normativa vigente, previa acquisizione delle autorizzazioni degli enti proposti e della U.O. Tutela Ambientale del Comune;

Sono da considerarsi invariati progettuali del Piano Approvato tutte le variazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma e pertanto soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una Variante al Piano di Recupero secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R.Toscana n° 65/2014. In particolare si evidenziano le seguenti invariati progettuali:

- l'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative o a pareri di enti sovraordinati, ma sempre nel rispetto degli standard e dei parametri previsti dalla scheda norma;
- La superficie utile lorda, la sagoma, l'altezza massima e le funzioni stabilite dalla scheda norma di dettaglio e del progetto presentato.

Le variazioni non possono 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. 12 - 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 di Recupero e dei relativi allegati sono estranee alla presente convenzione.

#### **ART. 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

Il Piano di Recupero è composto da n. 24 elaborati depositato in atti presso l'U.O. Piani Attuativi:

1. All.A – Relazione Generale;
2. All.B – Norme Tecniche di Attuazione (REV);
3. All.C – Relazione Tecnica di fattibilità Geologica e integrazione sugli aspetti geologici ed idraulici;
4. All.D – Opere di Urbanizzazione – Relazione Idraulica;
5. All.F – Relazione Paesaggistica;
6. All. URB a – Pareri di competenza;
7. All.URB b – Relazione Opere di Urbanizzazione – Elenco Prezzi – Computo metrico estimativo;
8. Tavola 1 – Estratto RU – Scheda Norma, Aerofotogrammetria, Estratto di mappa catastale;
9. Tavola 2 – Analisi delle trasformazioni – Rilievo caratteri storici ambientali e di degrado – Descrizione degli usi in atto;
10. Tavola 3 – Planivolumetrico Stato Attuale – Rilievo – Vista aerea – Schema delle reti;
11. Tavola 4 – Piante e prospetti – rilievo e destinazione dei locali – riferimento allo stato legittimo;

12. Tavola 5 REV– Planimetria di progetto – Verifica e indicazione standard urbanistici – UMI;
13. Tavola 6 – Planivolumetrico – Sezione ambientale – Sezioni, prospetti edifici esistenti;
14. Tavola 7 REV – Particolari aree pubbliche;
15. Tavola 8 REV – Piante, Sezioni;
16. Tavola 9 – Progetto del verde;
17. Tavola 10 REV – Compatibilità idraulica;
18. Tav.11 REV – Strade di progetto – particolari strade, cassonetto stradale
19. Tavola Urb 01 REV – Urbanizzazioni – smaltimento acque meteoriche;
20. Tavola Urb 02 – Urbanizzazioni – ENEL;
21. Tavola Urb 03 – Urbanizzazioni – Gas Metano;
22. Tavola Urb 04 – Urbanizzazioni – Approvvigionamento Idrico;
23. Tavola Urb 05 – Urbanizzazioni – TELECOM;
24. Tavola Urb 06 – Illuminazione Pubblica;
25. Tavola Urb 07 REV– Fognatura Nera.
26. Relazione Idraulica con allegato Elaborato Grafico;

Il progetto di Piano di Recupero 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.14 – 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. 15 - 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