

Rep. n°

Allegato B)

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO
CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – COMPARTO 8 SUB COMPARTO 8a UTOE 35
COLIGNOLA/MEZZANA**

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:

- MORELLI Antonella, nata a Vicopisano (PI) il 18/10/1957, residente a Cascina Via della Pietra n.5, C.F. MRLNNL57R58 L850P;
 - MORELLI Stefania, nata a Vicopisano (PI) il 04/06/1955, residente a Livorno Via del Fagiano n.56, C.F. MRL SFN 55H44 L850L;
 - MORELLI Stefano, nato a Cascina (PI) il 27/12/1961, residente a San Giuliano Terme, Località Colignola, Via Paganini n.3, C.F. MRL SFN 61T27 B950E;
 - VOLPINI MICHELA, nata a Livorno (LI) il 28.06.1965, residente a San Giuliano Terme, Località Colignola, Via Paganini n.3, C.F. VLP MHL 65H68 E625E;
- proprietari degli immobili oggetto del presente atto, soggetti che saranno denominati nel proseguo semplicemente "Soggetto Attuatore "

e

l'Arch. SILVia FONTANI nata a Pisa il 25.11.1963, in qualità di Dirigente del Settore II del Comune di San Giuliano Terme, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000, e successive modificazioni, dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. n° 165 del 30 Marzo 2001, e successive modificazioni e dell'articolo 7bis dello Statuto Comunale, per incarico conferito con provvedimento sindacale
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 località Colignola, Via Verdi, son distinti al Catasto terreni del Comune di San Giuliano Terme al foglio n.82 mappale 821 frutteto di classe 2 superficie mq 10070, RD €121,18, RA € 59,81; mappale 822 frutteto di classe 2 superficie mq 3060, RD €36,82, RA € 18,17; mappale 692 Ente Urbano, superficie mq 1270;
- e al catasto fabbricati del Comune di San Giuliano Terme al foglio n.82 mappale 692 sub 1 categ. A2 Cl 1 Cons 9 vani Rendita 643,76; mappale 692 sub 2 categ. A2 Cl 1 Cons 10 vani Rendita

715,29; mappale 692 sub 3 bene comune non censibile;

- che il vigente Regolamento Urbanistico classifica i suddetti immobili come segue: “Comparto a Destinazione mista” art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione, con le seguenti funzioni ammesse: Residenza/commerciale/direzionale/residenza temporanea e servizi ad essa integrati;

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

- Che in data 08.02.2017 prot. n.5387 Pratica Edilizia n° 53/2017 e successive integrazioni, il Soggetto Attuatore hanno presentato una proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto come sopra individuato che prevede :

- individuazione di 7 UMI di cui la UMI 1 già esistente di superficie mq. 4062 e volume costruito di c.a mc.1396;

- interventi di nuova costruzione per la realizzazione di fabbricati unifamiliari e/o bifamiliari a destinazione residenziale e/o direzionale suddivisi in 6 UMI distinte, con la realizzazione di n.12 nuove unità immobiliari;

- Realizzazione di opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, meglio descritte nel seguito del presente atto;

- che con Deliberazione di giunta Comunale n..... del esecutiva, è stato approvato lo schema tipo della presente convenzione;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. del, esecutiva, è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e il relativo schema di convenzione, allegato sotto la lettera B).

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

1/24 Relazione Tecnica;

2/24 Relazione sulle Opere di Urbanizzazione;

3/24 Norme Tecniche di Attuazione;

4/24 Computo Metrico Estimativo Opere Interne;

5/24 Computo Metrico Estimativo Opere Esterne;

6/24 Computo Metrico Estimativi – Riferimenti Esterni;

7/24 TAV.1 Inquadramento cartografico, estratto R.U., estratto di mappa catastale; indicazione della proprietà;

8/24 TAV.2 Rilievo piano altimetrico, Documentazione fotografica, Sezioni ambientali stato attuale e di progetto;

9/24 TAV.3 Planivolumetrico, distanze dai confini, individuazione UMI, zonizzazione e standard urbanistici;

10/24 TAV.4 Planimetria generale di progetto, indicazione delle essenze arboree, segnaletica stradale;

11/24 TAV.5 Progetto Opera pubblica esterna al comparto – Ampliamento di Via Verdi;

12/24 TAV.6 Progetto Opera pubblica esterna al comparto – Ampliamento di Via Verdi – Profili longitudinali Stato Attuale e di progetto;

13/24 TAV.7 Particolari Viabilità, parcheggio, ponticello di collegamento col verde – Sezioni stradali;

14/24 TAV.8 Fognatura Bianca – Planimetria, Particolari costruttivi;

15/24 TAV.9 Fognatura Bianca – Profili longitudinali Stato di Progetto;

16/24 TAV.10 Fognatura Nera – Planimetria di progetto, profili longitudinali, schemi smaltimento privati;

17/24 TAV.11 Impianti Tecnologici;

18/24 TAV.12 Tipologie edifici – Planimetria di ubicazione, Sezioni stradali;

19/24 TAV.13 Particellare di esproprio area esterna, individuazioni strade vicinali, elenco proprietari frontisti;

20/24 Stima dei costi per la sicurezza;

21/24 Piano di manutenzione delle opere di urbanizzazione;
22/24 Relazione Geologica;
23/24 Relazione Idraulica con appendice integrativa;
24/24 Pareri definitivi degli Enti.

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

Art. 1 - Premesse

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Art. 2 - Obblighi generali

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

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

Art. 3 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei rapporti e degli obblighi reciproci che vanno a costituirsi tra il Comune di San Giuliano Terme e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato relativo al comparto 8 sub comparto 8a UTOE 35 posto in località Colignola, Via Verdi, su area distinta catastalmente come indicato in premessa.

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella realizzazione di n. 6 edifici con tipologia unifamiliare e bifamiliare, composti da 1 o 2 piani fuori terra, aventi complessivamente la superficie utile lorda (Sul) di 1080 mq.

Le opere di urbanizzazione connesse funzionalmente al sub comparto 8 UTOE 35 consistono in :

a) Opere di Urbanizzazione interne al comparto:

– realizzazione di Viabilità principale pressoché baricentrica rispetto al comparto posta lungo l'asse sud-est/nord-ovest, con accesso dall'esistente Via Verdi, con carreggiata a doppio senso di marcia e dotata di racchetta di manovra posta al confine col sub comparto 8b;

– realizzazione di zone pubbliche a verde e parcheggio posizionate sui lati dell'asse principale;

– realizzazione di area a parcheggio pubblico e relativa zona a verde al margine sud-est del comparto;

– realizzazione di area a verde con funzione connettiva e di valorizzazione delle aree agricole adiacenti al comparto, posta al confine nord col territorio agricolo, ubicata internamente alla fascia di rispetto della Viabilità extraurbana di progetto, collegata al comparto attraverso un percorso pedonale largo ml.3.

b) Opere di Urbanizzazione esterne al comparto:

– Ampliamento e riqualificazione del tratto di Via Verdi funzionale al comparto, nella porzione che lo collega verso sud alla strada provinciale n.2 Vicarese. La carreggiata sarà ampliata sul lato est attraverso il tombamento dell'attuale fossetta laterale di scolo a cielo aperto;

– Realizzazione di piazzola di scambio in sede di banchina stradale, sul lato ovest della tratto oggetto di ampliamento;

– Ampliamento della carreggiata fino alla larghezza di m.6 della Via Verdi dall'intersezione con la strada vicinale Via Paganini, fino all'intersezione con la strada di penetrazione in progetto;

Il Progetto Unitario è modulato in relazione alle seguenti unità minime di intervento (UMI) coerenti con l'impostazione progettuale complessiva e così suddivise:

1. UMI 1 – comprende il fabbricato e resede esistenti che non sono, in questa fase, interessati all'intervento;

2. da UMI 2 a UMI 7 – che comprendono i fabbricati di nuova realizzazione, a destinazione residenziale e/p direzionale, ciascuno oggetto di apposito titolo edilizio;
3. UMI 8 – che comprende le opere di urbanizzazione interne al comparto, da realizzare e cedere successivamente a cura del Soggetto Attuatore;

Art. 5 – Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, descritte al precedente articolo 4, risultano dettagliate negli elaborati tecnici del Progetto Unitario Convenzionato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. del, al quale integralmente ci si riferisce.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto approvato, ammonta ad Euro 312. 119,36 (.....), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge computato sulla base dell'ultimo Prezzario delle opere pubbliche della Regione Toscana.

Il suddetto importo risulta ripartito tra le opere di urbanizzazione interne e le opere di urbanizzazione esterne al comparto come di seguito indicato:

Opere di urbanizzazione interne al comparto per €. 251.885,74 (.....) consistenti in:

- Opere stradali comprensive di Viabilità, marciapiedi, parcheggi;
- Opere a verde;
- Impianti

Opere di urbanizzazione esterne al comparto per €. 60.233,62 (.....) consistenti in ;

- Ampliamento e riqualificazione di Viabilità esistente;
- Piazzola di scambio;
- impianti
-

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare dette opere a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti sulla base di quanto stabilito all'art.9 del “Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard” approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.30 del 13.06.2017;

Il Soggetto Attuatore è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, nulla potrà pretendere dal Comune.

Qualora invece il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, risulti essere inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune un conguaglio monetario corrispondente alla differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti ed il valore certificato delle opere realizzate, ovvero provvedere all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione , da concordarsi con il Comune, di importo tale che, sommato al valore delle opere in precedenza realizzate, determini una somma complessiva non inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare il disposto dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto dei lavori inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione interne al comparto sopra descritte verranno realizzate su aree del Soggetto Attuatore e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

Le opere di urbanizzazione esterne al comparto, conformi al vigente Regolamento Urbanistico, verranno realizzate su aree già di proprietà pubblica. Nel caso in cui parte delle suddette opere dovessero essere realizzate su aree di proprietà di soggetti terzi, sarà necessaria, fatta comunque salva l'eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte del Soggetto Attuatore e successiva cessione gratuita al Comune, l'attivazione di procedura espropriativa da parte del Comune stesso, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

In quest'ultimo caso il Soggetto Attuatore assume l'impegno di predisporre a sua cura e spese il piano particellare di esproprio dell'area interessata dagli interventi, redatto sulla base di rilievo strumentale avente caratteristiche di redazione di bozza di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo delle generalità e dei recapiti dei soggetti espropriandi.

Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, a predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica.

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

Art. 6 - Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate, con riferimento alle specifiche tecniche e prestazionali correnti per le opere comunali dello stesso tipo, in osservanza del progetto definitivo, redatto ai sensi del Dlgs 50/2014 a cura del Soggetto Attuatore e approvato con Delibera di G.C. n. del ;

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate e lo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base di quanto stabilito all'articolo 5.

La richiesta di permesso di Costruire relativa alle opere di urbanizzazione interne ed esterne sarà presentata al Comune precedentemente o unitamente a quella relativa ai fabbricati.

Il Comune provvederà a rilasciare il titolo edilizio per le Opere di urbanizzazione prima del rilascio del primo titolo abilitativo relativo agli edifici.

La realizzazione degli interventi di interesse privato previsti dal Progetto Unitario è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, indicate ai precedenti articoli 4 e 5.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei termini fissati nel relativo permesso di costruire.

L'agibilità degli edifici previsti nel Progetto Unitario potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione previste nel progetto stesso.

Non saranno di pregiudizio al conseguimento dell'agibilità eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Progetto Unitario, qualora

il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree occorrenti in tempo utile.

Il Soggetto Attuatore assumerà la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al collaudatore la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di urbanizzazione realizzate.

La garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo 11 verrà svincolata soltanto dopo l'esito positivo del collaudo delle opere realizzate di cui all'articolo 14.

Fino a tale momento, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del Soggetto Attuatore.

Sarà a completo carico del Soggetto Attuatore ogni onere non perfettamente definito con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, o comunque non individuato o quantificato economicamente negli elaborati progettuali.

Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico, del Progetto Unitario, dei permessi di costruire, nonché degli stralci funzionali e delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'intervenuto rilascio del titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione previste nel Progetto Unitario.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, e comunque entro il termine della presente convenzione come indicato all'articolo 17.

Il Soggetto Attuatore prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici è obbligato a corrispondere i contributi previsti dagli articoli 184 e 185 della L.R.Toscana n° 65/2014 secondo le modalità previste dalla medesima legge e dal "Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.30 del 13.06.2017;

Art. 8 - Edilizia residenziale con finalità sociali

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

Art. 9 – Obblighi del Soggetto Attuatore

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

- a) a realizzare l'intervento conformemente agli elaborati del Progetto Unitario approvato con delibera G.C. n. del.....
- b) ad anticipare al Comune le somme, che possano rendersi necessarie, per la corresponsione dell'indennità di esproprio delle aree di proprietà di terzi destinate ad opere di urbanizzazione interessate dal Progetto Unitario;
- c) a provvedere alla progettazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del Progetto Unitario;
- d) a realizzare, a scomuto totale o parziale della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti, le sopra indicate opere di urbanizzazione del Progetto Unitario;
- e) ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente articolo 6;
- f) ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuare i collaudi delle opere di urbanizzazione, che saranno affidati direttamente dal Comune, come previsto dall'articolo 14
- g) a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione, una volta approvato, ai sensi di legge, il relativo certificato di collaudo;
- h) ad effettuare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'area a verde posta al confine nord, ubicata internamente alla fascia di rispetto della strada extra urbana in progetto, per i cinque anni successivi alla stipula dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione all'amministrazione comunale;
- i) a non realizzare, all'interno delle porzioni private ricadenti nella fascia di rispetto stradale della strada extra urbana in progetto, manufatti e opere di qualsiasi natura che necessitino di interventi di trasformazione permanenti sul suolo e che pertanto ne impediscano la rimozione su richiesta del Comune o degli Enti preposti, al momento della realizzazione della suddetta strada.

i) 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 :

l) a realizzare un impianto di smaltimento autonomo e privato, all'interno di ciascun lotto privato, alternativo alla pubblica fognatura così come descritto dal Progetto unitario approvato, che resterà in funzione fino a quando non saranno consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica;

m) ad allacciarsi alla pubblica fognatura, una volta consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica, con spese a proprio totale carico, su semplice richiesta scritta del Comune.

Art. 10 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

a) a mettere a disposizione le aree utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del sub comparto 8a entro 12 mesi dalla stipula della presente Convenzione.

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

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

Art. 11 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

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

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

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

€ **241.810,31** (.....) determinato ai sensi dell'art.9 del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017, riferito al costo delle opere di urbanizzazione interne al comparto di cui al precedente articolo 5, ridotto del 20% e maggiorato del 20%, polizza fideiussoria n° _____ in data _____ emessa da _____

_____ e una seconda garanzia finanziaria per l'importo di € **57.824,27** (.....) determinato ai sensi dell'art.9 del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017, riferito al costo delle opere di urbanizzazione interne al comparto di cui al precedente articolo 4, ridotto del 20% e maggiorato del 20%, polizza fideiussoria n° _____ in data _____ emessa da _____, entrambe con scadenza fino al collaudo definitivo.

Il Comune potrà procedere, su istanza del Soggetto Attuatore, allo svincolo parziale della fideiussione in corso d'opera, a seguito dell'esecuzione di lotti funzionali.

previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori all'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo dei lavori.

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

Art. 12 - Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi

Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il

potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di Viabilità.

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

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

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

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

Art. 13 - Varianti in corso d'opera

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, e che non siano in contrasto con quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione, saranno autorizzate con semplice titolo abilitativo edilizio.

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

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

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

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

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

Le opere di urbanizzazione sono soggette a collaudo, fatti salvi i casi espressamente individuati dalla legge per i quali il RUP può formulare formale richiesta di rilascio del certificato di regolare esecuzione.

Il certificato di regolare esecuzione é emesso non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori dal direttore dei lavori ed é confermato dal responsabile del procedimento.

Per il certificato di regolare esecuzione si applicano le disposizioni previste dagli articoli 229, comma 3, 234, commi 2, 3 e 4, e 235 del DPR 207/2010.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione 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 il collaudo delle Opere tramite proprio personale o nominerà un collaudatore esterno, ai sensi dell'Art.102 c.6 del Dlgs n. 50/2016.

In quest'ultima ipotesi, tutte le spese saranno a totale carico del Soggetto Attuatore, che ne dovrà corrispondere l'ammontare su semplice richiesta del Comune entro trenta giorni successivi alla richiesta stessa. Il collaudo avrà per oggetto la verifica di consistenza delle opere, la conformità dei materiali alle norme specifiche e alle prescrizioni di progetto, la funzionalità tramite prove di pressione delle tubazioni in pressione, video ispezione dei tratti di collettori a gravità, misura delle linee di alimentazione elettrica e di terra.

Il Soggetto Attuatore dovrà consegnare al Comune di San Giuliano Terme la certificazione attestante i materiali impiegati, le prove eseguite sui materiali e sulle lavorazioni, i disegni delle Opere rilevate in fase di realizzazione con le indicazioni delle quote orizzontali e verticali, la Relazione Finale del Direttore dei Lavori, i certificati di conformità rilasciate dalle Imprese esecutrici dove richiesti, e fornire quanto serve per le prove di funzionalità.

Ai sensi del c.3 dell'art.102 del Dlgs 50/2016 il collaudo finale avrà luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori (salvo i casi particolari previsti dalla legge per i quali il termine potrà essere prorogato fino ad un anno). Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Qualora in sede di collaudo si accertino carenze e/o difformità col piano approvato che non incidano sulla prescritta funzionalità delle opere e sulla loro consistenza, o situazioni di degrado e/o cattiva manutenzione delle opere oggetto del collaudo i tecnici incaricati del collaudo relazioneranno al Comune il quale assumerà le più opportune determinazioni in merito che saranno comunicate ai proprietari entro 60 giorni dalla data stessa della visita di collaudo.

Il Soggetto Attuatore, ricevute specifiche comunicazioni dal Comune di San Giuliano Terme dovrà provvedere ad adeguare a propria cura e spese le opere oggetto di accertate carenze e/o difformità entro trenta giorni previo tempestivo inoltro al Comune di una relazione tecnica con la quale saranno indicati i tempi ed i modi per adempiere a quanto prescritto; al termine dei lavori di adeguamento saranno riattivate le procedure e correranno nuovamente i termini per la definizione del collaudo.

Sino all'emanazione dell'atto formale di approvazione del collaudo tutte le opere di cui all'art.5 della presente Convenzione rimarranno di proprietà del Soggetto Attuatore che sarà pienamente responsabile della manutenzione delle stesse.

La mancata esecuzione del collaudo per inadempimento del Soggetto Attuatore determina il mancato rilascio della agibilità e dei permessi di allaccio ai servizi pubblici comunali e legittimerà il Comune ad escutere le garanzie fideiussorie costituite.

Tutti gli oneri dei Collaudi sono a carico degli Attuatori e/o loro aventi causa e saranno versati al Comune di San Giuliano Terme a semplice richiesta del Comune medesimo entro trenta giorni successivi alla richiesta stessa.

Possono essere eseguiti collaudi di parti omogenee, funzionali di opere quando ciò sia richiesto dalle Aziende Gestori di Servizi Pubblici, quando sia richiesto dal Comune di San Giuliano Terme per esigenze pubbliche, quando risulti essere propedeutico al rilascio dei permessi di costruire.

Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali. Ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria.

Art. 15 – Cessione di aree a standards

Ai sensi del vigente Regolamento Edilizio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico le aree relative agli standard urbanistici che attengono al Progetto Unitario Convenzionato relativo al sub comparto 8a UTOE 35 Colignola risultano complessivamente quantificate in mq

4.507,00.

Dette aree, interne al comparto, sono evidenziate nell'allegato A) alla presente convenzione, conformemente alla rappresentazione delle stesse nell'elaborato di progetto approvato Tav .3 e a quanto descritto all'art.5 della presente convenzione.

Le aree da cedere sono così individuate:

–Marciapiedi e percorsi:	mq. 604,00
–Strade:	mq. 1110,00
–Verde Pubblico e Parcheggi	mq. 782,00
–Area a verde zona di rispetto Viabilità	<u>mq. 2011,00</u>
–Totale	mq. 4507,00

–
Fino all'avvenuta cessione delle aree ed alla presa in consegna delle opere, l'efficienza e la manutenzione delle stesse dovranno essere assicurate dalla ditta attuatrice e dagli aventi causa.

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

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

Art. 16 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

1/24 Relazione Tecnica;

2/24 Relazione sulle Opere di Urbanizzazione;

3/24 Norme Tecniche di Attuazione;

4/24 Computo Metrico Estimativo Opere Interne;

5/24 Computo Metrico Estimativo Opere Esterne;

6/24 Computo Metrico Estimativi – Riferimenti Esterni;

7/24 TAV.1 Inquadramento cartografico, estratto R.U., estratto di mappa catastale; indicazione della proprietà;

8/24 TAV.2 Rilievo piano altimetrico, Documentazione fotografica, Sezioni ambientali stato attuale e di progetto;

9/24 TAV.3 Planivolumetrico, distanze dai confini, individuazione UMI, zonizzazione e standard urbanistici;

10/24 TAV.4 Planimetria generale di progetto, indicazione delle essenze arboree, segnaletica stradale;

11/24 TAV.5 Progetto Opera pubblica esterna al comparto – Ampliamento di Via Verdi;

12/24 TAV.6 Progetto Opera pubblica esterna al comparto – Ampliamento di Via Verdi – Profili longitudinali Stato Attuale e di progetto;

13/24 TAV.7 Particolari Viabilità, parcheggio, ponticello di collegamento col verde – Sezioni stradali;

14/24 TAV.8 Fognatura Bianca – Planimetria, Particolari costruttivi;

15/24 TAV.9 Fognatura Bianca – Profili longitudinali Stato di Progetto;

16/24 TAV.10 Fognatura Nera – Planimetria di progetto, profili longitudinali, schemi smaltimento privati;

17/24 TAV.11 Impianti Tecnologici;

18/24 TAV.12 Tipologie edifici – Planimetria di ubicazione, Sezioni stradali;

19/24 TAV.13 Particellare di esproprio area esterna, individuazioni strade vicinali, elenco proprietari frontisti;

20/24 Stima dei costi per la sicurezza;

21/24 Piano di manutenzione delle opere di urbanizzazione;
22/24 Relazione Geologica;
23/24 Relazione Idraulica con appendice integrativa;
24/24 Pareri definitivi degli Enti.

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

Art. 17 – Controversie

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

Art. 18 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità di 10 (dieci) anni , decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario, fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

Art. 19 - Assunzione e trasferimento degli obblighi

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con il presente atto si trasferiscono anche ai suoi aventi causa.
In caso di alienazione dei beni oggetto della presente convenzione le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore continueranno ad essere efficaci fino alla loro eventuale sostituzione autorizzata dal Comune garantito.

Art. 20 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione

Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità.
Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune

il Soggetto Attuatore

.....

.....