

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – COMPARTO 11 UTOE 1 SAN GIULIANO TERME – (ZONA F4) – COMPLESSO ALBERGHIERO DENOMINATO EX HOTEL GRANDUCA

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:

_____, nel proseguo del presente atto denominato semplicemente “Soggetto Attuatore”.

e

_____, Dirigente del Settore Tecnico del Comune di San Giuliano Terme, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000, e successive modificazioni, dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. n° 165 del 30 Marzo 2001, e successive modificazioni e dell'articolo 7bis dello Statuto Comunale, per incarico conferito con i provvedimenti sindacali n.81 del 06/08/2020 e n.102/2020, nel proseguo del presente atto denominato semplicemente “Comune”.

Detti 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 compresi all'interno del comparto 11 dell'UTOE 1 San Giuliano Terme, come di seguito individuati:

al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme :

F. 42 particella 733 di mq. 11864;

al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Terme :

F.42 particella 733 , categoria D/2 Rendita catastale €.190.116,00

intestati al giusto conto della “Immobiliare Ponte srl” con sede in Pisa;

- Che il Soggetto Attuatore dichiara di assumersi tutti gli obblighi derivanti dall'attuazione del comparto e dalla stipula della presente Convenzione relativamente alla realizzazione e successiva cessione di opere di urbanizzazione.

- Che il vigente Piano Operativo Comunale classifica gli immobili interni al comparto 11 dell'UTOE 1 come segue: zona F4 “Servizi di interesse generale a carattere privato” - (art.24 punto7 delle NTA del POC.);

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

- che il Soggetto Attuatore ha presentato proposta di Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto come sopra individuato, in data 03/08/2020 con protocollo n. 27108 e successivamente integrata, in ultimo in data 10/08/2021 con prot. 30663 , che prevede la “Riqualificazione e l’ampliamento del complesso alberghiero denominato Ex Hotel Granduca” in attuazione della disciplina di dettaglio di cui alla Scheda Norma del comparto 11.

Il progetto prevede altresì la realizzazione e la riqualificazione di opere di urbanizzazione localizzate internamente al comparto consistenti in :

- Opere di Urbanizzazione private – Riqualificazione degli spazi aperti esistenti con realizzazione di aree private a verde attrezzato e parcheggi, con creazione di percorsi pedonali da relazionare alle aree urbane circostanti;

- Opere di urbanizzazione pubbliche – Realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato, parcheggio e viabilità pubblica da cedere successivamente all’amministrazione comunale.

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

- che il progetto unitario è composto dai seguenti 20 elaborati, tutti depositati presso l'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/20 Schema Quadro elaborati in formato A3 contenente :

- Introduzione;
- Inquadramento Urbanistico;
- Individuazione catastale;
- Rilievo Stato Attuale dei luoghi;
- Progetto – suddivisione in UMI;
- Verifica standard urbanistici;
- Verifica permeabilità;
- Verifica Parametri urbanistici e edilizi;
- Opere di Urbanizzazione;
- Stima sommaria dei costi delle Opere di urbanizzazione;
- Regime giuridico dei suoli post intervento;

02/20 Norme Tecniche di Attuazione

03/20 Relazione Geologica e Idraulica;

04/20 Tav. 04 - Stato di fatto - Pianta Piano terra;

05/20 Tav. 05 - Stato di fatto - Pianta Piano primo;

06/20 Tav. 06 - Stato di fatto - Pianta Piano secondo;

07/20 Tav. 07 - Stato di fatto - Pianta Piano copertura;

08/20 Tav. 09 - Stato di fatto - Prospetti/Sezioni;

09/20 Tav. 10 - Stato di Progetto - Pianta Piano Terra;

10/20 Tav. 11 - Stato di Progetto - Pianta Piano Primo;

11/20 Tav. 12 - Stato di Progetto - Pianta Piano secondo;

12/20 Tav. 13 - Stato di Progetto - Pianta Piano copertura;

13/20 Tav. 14 - Stato di Progetto - Prospetti;

14/20 Tav. 15 - Stato di Progetto - Sezioni;

15/20 Tav. 16 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Terra;

16/20 Tav. 17 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Primo;

17/20 Tav. 18 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Secondo;

18/20 Tav. 19 - Stato Sovrapposto - Pianta copertura;

19/20 - Stima dei Costi Opere di urbanizzazione - Computo metrico estimativo;

20/20 - Stima dei Costi Opere di urbanizzazione – Analisi dei prezzi;

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 all'attuazione del Comparto 11 Utoe 1 San Giuliano Terme.

Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento

Le opere previste nel Progetto Unitario consistono sinteticamente nella - "Riqualificazione e ampliamento del complesso alberghiero denominato Ex Hotel Granduca" in attuazione della scheda norma di dettaglio del comparto 11 dell' Utoe 1 – San Giuliano Terme, attraverso:

- la riorganizzazione della struttura esistente mediante interventi di ristrutturazione e di ampliamento volumetrico inferiore al 30% rispetto al volume attuale;
- riqualificazione degli spazi aperti con realizzazione di spazi pubblici, verde attrezzato e percorsi pedonali da relazionare alle aree urbane circostanti;
- Riqualificazione delle urbanizzazioni esistenti;
- Opere di Urbanizzazione private – Riqualificazione degli spazi aperti esistenti con realizzazione di aree private a verde attrezzato e parcheggi, con creazione di percorsi pedonali da relazionare alle aree urbane circostanti;
- Opere di urbanizzazione pubbliche – Realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato, parcheggio e viabilità pubblica da cedere successivamente all'amministrazione comunale. Le suddette opere sono individuate nella Tavola 7 "Verifica Standard urbanistici" e negli allegati "Opere di urbanizzazione – Viabilità e Parcheggi Pubblici" e "Opere di Urbanizzazione – Verde Pubblico Attrezzato" contenuti nel Quaderno degli elaborati indicato come 01/2020 e si allegano alla presente come allegato "A"

Il Progetto Unitario prevede l'attuazione del comparto 11 attraverso la suddivisione in due Unità Minime di Intervento (UMI 1 e UMI 2) allo scopo di intervenire con la riqualificazione della struttura separatamente ed in tempi diversi, sui differenti blocchi di cui è composta nonché sulla base delle diverse categorie d'intervento attuabili descritte nel progetto o che si renderanno attuabili nel corso di validità del Progetto Unitario Convenzionato;

L'attuazione delle UMI1 e UMI 2 potrà quindi realizzarsi attraverso fasi graduali dando priorità all'attuazione della UMI 1 rappresentante il blocco principale del complesso alberghiero.

In tal caso, alla presentazione del primo permesso di costruire, dovrà essere presentato specifico elaborato grafico indicante le varie fasi di attuazione dell'intervento complessivo.

Le opere di urbanizzazione sia private che pubbliche, dovranno essere contenute e realizzate con il primo titolo edilizio richiesto.

L'accessibilità al comparto è assicurata dall'accesso esistente sulla S.S.n.12.

Art. 5 – Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, descritte al precedente articolo 4, previste in cessione risultano dettagliate negli elaborati tecnici del Progetto Unitario Convenzionato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. del, al quale integralmente ci si riferisce e sono localizzate interamente all'interno del comparto in attuazione.

Esse sono quantificate come di seguito:

- verde pubblico	mq.	847,12
- viabilità e parcheggi pubblici	mq.	657,36
per una superficie complessiva di	mq.	1.504,48

L'importo relativo alla Realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato, parcheggio e viabilità pubblica da cedere all'amministrazione comunale. come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto approvato è pari a €. 86.112,73 (ottantaseimilacentododici/73) oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge;

La realizzazione delle suddette Opere di urbanizzazione interne al comparto è soggetta al regime degli scomputi di cui al Regolamento Oneri e Monetizzazione approvato con del.C.C.30/2017, così come modificato con del.C.C.n.35/2021;

Il Soggetto Attuatore è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato o di certificato di regolare esecuzione 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 o di certificato di regolare esecuzione, 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.

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

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.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate, a cura del Soggetto Attuatore, 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, contenuto nella relativa richiesta di permesso di Costruire da presentare al Comune precedentemente o unitamente a quella relativa alle opere private riguardanti le UMI 1 e 2.

Il Comune provvederà a rilasciare il titolo edilizio per le Opere di urbanizzazione prima del rilascio del primo titolo abilitativo relativo alle UMI 1 e 2.

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

di smaltimento autonomo e privato, costituito da impianto di fitodepurazione alternativo alla pubblica fognatura che resterà in funzione fino a quando non saranno consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica . I dettagli progettuali di tale impianto saranno definiti nella Richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione ;

g) Nel caso di realizzazione di impianto di smaltimento autonomo, 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.

Relativamente alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, come già specificato all'art.6, si obbliga:

h) a redigere il progetto definitivo ai sensi del Dlgs 50/2014, all'interno della relativa richiesta di permesso di Costruire da presentare al Comune precedentemente o unitamente a quella relativa alle opere private riguardanti le UMI 1 e 2.

Relativamente all'Impianto di Pubblica Illuminazione, secondo le prescrizioni impartite con la nota del 29/04/2021, si obbliga a:

i) L'interdistanza e l'altezza dei corpi illuminanti presso viabilità e parcheggi pubblici dovrà essere convalidata da valutazione illuminotecnica in modo da garantire un adeguato valore di illuminamento nel rispetto delle normative UNI di riferimento.

l) valutare tecnicamente la soluzione proposta di alimentazione dalla rete della pubblica illuminazione, con il relativo gestore, prevedendo comunque di installare un quadro di sezionamento tra la linea esistente ed il nuovo impianto al fine di facilitare le opere di manutenzione.

Relativamente alle opere a verde, pubbliche e private, secondo le prescrizioni contenute nel verbale dell'incontro tecnico del 23/04/2021 si obbliga a:

m) In generale, per la messa a dimora di specie arboree e per la realizzazione delle aree a verde dovranno essere seguite le apposite indicazioni messe a disposizione dell'ufficio "gestione aree verdi, allegate al suddetto verbale;

n) In particolare a valutare l'esatto posizionamento del percorso pedonale previsto sul lato Nord del comparto in modo da lasciare sul confine con l'area ineditata incolta adiacente (comparto 14PP) lo spazio adeguato per la messa a dimora di specie arboree.

Relativamente alla circolazione interna al comparto, secondo le prescrizioni contenute nel verbale dell'incontro tecnico del 23/04/2021 si obbliga a:

o) garantire la circolazione, la sosta e la manovra dei bus turistici afferenti al complesso alberghiero anche all'interno dei parcheggi privati, in modo da non appesantire, tramite il flusso di tali veicoli, aree pubbliche comunali esterne all'area interessata, non idonee allo scopo.

Art. 9 bis - Norme sulla gestione e manutenzione privata delle opere oggetto di cessione - aree a standard

Le aree afferenti le opere di urbanizzazione interne al comparto, relative agli standard urbanistici da cedere gratuitamente, corrispondenti alle quantità individuate al precedente articolo 5, una volta realizzate e collaudate secondo i termini previsti nei precedenti articoli verranno gestite, per la manutenzione ordinaria e straordinaria e qualsiasi altra opera connessa, dagli attuatori stessi per la durata della presente convenzione.

Gli attuatori potranno disporre della chiusura e apertura delle aree in funzione della fruibilità e degli orari dell'attività privata.

Per i termini e le modalità dovrà essere allegato alla richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, il Piano di Manutenzione delle opere di Urbanizzazione, con i contenuti di cui all'art. 38 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i., che dovrà prevedere e pianificare l'attività di manutenzione

e gestione delle aree al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza delle aree e il loro valore economico.

Gli attuatori si impegnano fin da ora ad effettuare integralmente gli interventi previsti dal suddetto piano di manutenzione in conformità alle previsioni progettuali approvate, rispettando i tempi, le modalità e le condizioni previste fino all'avvenuta cessione delle aree ed alla presa in consegna delle opere, ai sensi del successivo art. 15 della presente Convenzione.

Il Comune ha la facoltà di esercitare in qualsiasi momento, tutte le verifiche ed i controlli che riterrà del caso per accertare gli adempimenti previsti e connessi.

La durata dell'impegno da parte degli attuatori (o aventi causa) alla manutenzione e gestione delle aree afferenti le opere di urbanizzazione interne al comparto potrà essere rinnovata, in accordo tra le parti, prima della scadenza dei termini previsti dalla presente convenzione.

Art. 10 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna:

- a) ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine e secondo le modalità ed i tempi stabiliti nella presente convenzione;
- b) 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 adeguata garanzia finanziaria per la completa ed esatta realizzazione delle opere interne al comparto

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

Viene quindi prestata una garanzia finanziaria da parte del soggetto attuatore relativa alla "Realizzazione di Opere di Urbanizzazione interne al comparto 11" per l'importo di **€. 89.557,24 (ottantanovemilacinquecentocinquantesette/24)** 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, modificato con delibera C.C. 35/2021, riferito al costo delle opere di urbanizzazione interne al comparto di cui al precedente articolo 5, ridotto del 20% e maggiorato del 30%, polizza fideiussoria n° _____ in data _____ emessa da _____ e con scadenza fino al collaudo definitivo.

Nel caso di inadempienza da parte dell'Attuatore del Progetto Unitario, 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 stesso e con pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia come sopra costituita.

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, saranno autorizzate con semplice titolo abilitativo edilizio.

Le Varianti ammesse attraverso modifiche contenute nei titoli edilizi e quelle non ammesse, se non attraverso preventiva richiesta di approvazione di una variante al PUC stesso, con conseguente procedimento di approvazione ai sensi dell'art.121 della L.R.65/2014, sono regolate da apposito articolo contenuto nelle NTA allegate al Progetto Unitario approvato;

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 è confermato dal responsabile del procedimento.

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

Il collaudo delle opere di urbanizzazione esterne all'area interessata dal Progetto Unitario, descritte all'art.5 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 dei vigenti strumenti urbanistici e edilizi comunali e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico le aree relative agli standard urbanistici che attengono al Progetto Unitario Convenzionato relativo al comparto 11 UTOE 1 San Giuliano Terme risultano complessivamente quantificate in mq 1.504,48.

Dette aree, interne al comparto, sono evidenziate nell'allegato A) alla presente convenzione, conformemente alla rappresentazione delle stesse nell'elaborato di progetto approvato - Tavola 7 "Verifica Standard urbanistici" e degli allegati "Opere di urbanizzazione – Viabilità e Parcheggi Pubblici" e "Opere di Urbanizzazione – Verde Pubblico Attrezzato" contenuti nel Quaderno degli elaborati indicato al n. 01/2020 e a quanto descritto all'art.5 della presente convenzione.

Le aree da cedere sono così individuate:

–verde pubblico	mq.	847,12
–viabilità e parcheggi pubblici	mq.	657,36
per una superficie complessiva di	mq.	1.504,48

Fino all'avvenuta cessione delle aree ed alla presa in consegna delle opere, l'efficienza e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse dovranno essere assicurate dalla ditta attuatrice e dagli aventi causa, secondo quanto previsto nel Piano di Manutenzione delle Opere di Urbanizzazione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire di cui al precedente art. 9 bis.

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 n. 20 elaborati tecnici:

01/20 Schema Quaderno elaborati in formato A3 contenente :

- Introduzione;
- Inquadramento Urbanistico;
- Individuazione catastale;
- Rilievo Stato Attuale dei luoghi;
- Progetto – suddivisione in UMI;
- Verifica standard urbanistici;
- Verifica permeabilità;
- Verifica Parametri urbanistici e edilizi;
- Opere di Urbanizzazione;
- Stima sommaria dei costi delle Opere di urbanizzazione;
- Regime giuridico dei suoli post intervento;

02/20 Norme Tecniche di Attuazione

03/20 Relazione Geologica e Idraulica;

04/20 Tav. 04 - Stato di fatto - Pianta Piano terra;

05/20 Tav. 05 - Stato di fatto - Pianta Piano primo;

06/20 Tav. 06 - Stato di fatto - Pianta Piano secondo;

07/20 Tav. 07 - Stato di fatto - Pianta Piano copertura;

08/20 Tav. 09 - Stato di fatto - Prospetti/Sezioni;

09/20 Tav. 10 - Stato di Progetto - Pianta Piano Terra;

10/20 Tav. 11 - Stato di Progetto - Pianta Piano Primo;
11/20 Tav. 12 - Stato di Progetto - Pianta Piano secondo;
12/20 Tav. 13 - Stato di Progetto - Pianta Piano copertura;
13/20 Tav. 14 - Stato di Progetto - Prospetti;
14/20 Tav. 15 - Stato di Progetto - Sezioni;
15/20 Tav. 16 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Terra;
16/20 Tav. 17 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Primo;
17/20 Tav. 18 - Stato Sovrapposto - Pianta Piano Secondo;
18/20 Tav. 19 - Stato Sovrapposto - Pianta copertura;
19/20 - Stima dei Costi Opere di urbanizzazione - Computo metrico estimativo;
20/20 - Stima dei Costi Opere di urbanizzazione – Analisi dei prezzi;

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, con esclusione della Tavola 7 “Verifica Standard urbanistici” e degli allegati “Opere di urbanizzazione – Viabilità e Parcheggi Pubblici” e “Opere di Urbanizzazione – Verde Pubblico Attrezzato” contenuti nel Quaderno degli elaborati indicato al n. 01/2020 che si allegano alla presente come allegato “A” e che, come descritto all’art.5 della presente, rappresentano le aree a verde, viabilità e parcheggi da cedere all’Amministrazione Comunale.

Art. 17 – Controversie

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

Art. 18 - Validità della convenzione

La presente convenzione avrà validità di anni 10, 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.

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