

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO  
CONVENZIONATO (art.121 LR 65/2014) – COMPARTO 3 UTOE 10 LIMITI –  
COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA art.22 NTA del POC**

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:

~~Filippo Piantamori nato a Cerneto di Spoleto (PG) il 05/11/1949 CF PNT FPP 49S05 C527A,  
legale rappresentante della "Soc. Eurospin Tirrenica spa con Sede in Magione (PG)~~

nel proseguo del presente atto denominato semplicemente "Soggetto Attuatore".

e

~~l'Ing. Leonardo MUSUMECI nato a Catania (CT) il 13 dicembre 1984, Dirigente del Settore 2 –  
Opere Pubbliche e Ambiente 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 3 dell'UTOE 10 Limiti, e all'esterno del suddetto comparto per quanto  
attiene alla realizzazione di opere di urbanizzazione esterne rappresentanti una "condizione alla  
trasformazione" di cui alla Scheda Norma di dettaglio del medesimo comparto, come di seguito  
individuati:

al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme :

Foglio 27 particelle intere :

11, 143, 144, 186, 287, 289,297,299,374 e 375 per una superficie catastale complessiva di mq. 9750

- 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 interessati dal Progetto Unitario,

comparto 3 - UTOE 10 Limiti - “ Comparto a destinazione mista – Media struttura di vendita” (art.22 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 03/11/2020 con protocollo n. 39419 e successivamente integrata, in ultimo in data 13/07/2021 con prot. 27085 , che prevede la “Realizzazione di una media struttura di vendita e opere di urbanizzazione connesse interne ed esterne al comparto” in attuazione della disciplina di dettaglio di cui alla Scheda Norma del comparto 3.

L'intervento proposto prevede la realizzazione di:

OPERE PRIVATE, interne al comparto 3 consistenti in:

- realizzazione di una media struttura di vendita rappresentata da un fabbricato mono piano ad uso commerciale e relativa area pertinenziale in cui sono dislocati viabilità e parcheggi ad uso privato;

OPERE PRIVATE DI USO PUBBLICO, interne al comparto 3 consistenti in:

- realizzazione di parcheggio e verde, corrispondenti alla quantità determinata di standard ai sensi del DM 1444/68, localizzate nel sistema ambientale, che saranno soggette al regime della monetizzazione ai sensi del regolamento comunale CC30/2017 modificato con delibera CC 35/2021 e sulle quali con separato atto, una volta realizzate verrà istituito l'uso pubblico da regolamentare appositamente;

OPERE PUBBLICHE, esterne al comparto 3 consistenti in:

- realizzazione di strada di penetrazione dalla Via provinciale Di Vittorio a Via Comunale Donizetti, parcheggio pubblico e aree a verde, da realizzare quale standard dell'Utoe 3, come condizione alla trasformazione contenuta nella disciplina della Scheda Norma di dettaglio, e cedere successivamente all'Amministrazione comunale;
- adeguamento della Via provinciale Di Vittorio e della Via Comunale Donizetti, per favorire l'accesso alla media struttura di vendita ed il collegamento tra le due viabilità;

-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 elaborati, tutti depositati presso l'ufficio Piani Attuativi del Comune di San Giuliano Terme:

01/07 Schema Quaderno elaborati in formato A3 contenente tavole grafiche da tav.1 a tav.16 D e composto dai seguenti argomenti:

- Introduzione;
- Inquadramento Urbanistico;
- Individuazione catastale;
- Stato Attuale dei luoghi;
- Progetto;
- Verifica permeabilità;
- Verifica Parametri urbanistici e edilizi – standard;
- Verifica rischio idraulico;
- Opere di Urbanizzazione;
- Regime giuridico dei suoli post intervento;

02/07 Computo Metrico estimativo delle Opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto;

03/07 Relazione Tecnica descrittiva – Documentazione fotografica e catastale – Allegato mitigazione Rischio idraulico;

04/07 Norme Tecniche di Attuazione

05/07 Relazione Illuminotecnica e allegato elaborato grafico;

06/07 Analisi dei flussi di traffico;

07/07 Relazione Geologica e Idraulica;

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 3 Utoe 10 Limiti.

#### **Art. 4 - Modalità di attuazione dell'intervento**

Le opere previste nel Progetto Unitario consistono sinteticamente nella - "Realizzazione di una media struttura di vendita e opere di urbanizzazione connesse interne ed esterne al comparto" attraverso i seguenti interventi:

- la realizzazione di un fabbricato mono piano ad uso commerciale e relativa area pertinenziale in cui sono dislocati viabilità e parcheggi ad uso privato oltre al parcheggio e verde di uso pubblico corrispondente alla dotazione di standard urbanistico di cui al DM 1444/68;
- la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico quale dotazione di standard relativa all'UTOE 10 e la realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento tra la Via Provinciale Di Vittorio e la Via Comunale Donizetti.
- Al fine di migliorare l'accesso all'area in oggetto, riducendo la pericolosità di innesto nella nuova viabilità di penetrazione, è prevista la sistemazione della sede stradale di Via Di Vittorio mediante la realizzazione di una corsia canalizzata di arresto e la realizzazione di lavori di tombatura del fosso di guardia sulla Via Donizetti;

#### **Art. 5 – Opere di Urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione, descritte sommariamente al precedente articolo 4, previste in cessione risultano dettagliate negli elaborati tecnici del Progetto Unitario Convenzionato (tavv.11, 11A, 11B, 11C, 11D) approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ....., al quale integralmente ci si riferisce e sono localizzate interamente all'esterno del comparto in attuazione.

Esse si distinguono in:

**1. Opere Pubbliche esterne al comparto da realizzare e cedere da parte del soggetto Attuatore, quale "condizione alla trasformazione" consistenti in:**

- Realizzazione di strada di penetrazione dalla Via provinciale Di Vittorio a Via Comunale Donizetti, parcheggio pubblico e aree a verde, da realizzare quale standard dell'Utoe 3, come condizione alla trasformazione contenuta nella disciplina della Scheda Norma di dettaglio, e cedere successivamente all'Amministrazione comunale;

Esse sono quantificate come di seguito:

- area verde pubblico e parcheggio	mq.	1612,00
- area parcheggio pubblico	mq.	933,00
- viabilità di collegamento	mq.	955,00
per una superficie complessiva di	<b>mq.</b>	<b>3.500,00</b>

I relativi importi, riferiti alle opere di urbanizzazione ed aree da realizzare quale condizione alla trasformazione e successivamente da cedere all'AC, come quantificato nel computo metrico estimativo di cui al progetto in approvazione risultano essere i seguenti:

- Parcheggio Pubblico e relative urbanizzazioni:	€. 233.018,59
- Viabilità di collegamento via di Vittorio-Via Donizetti	€. <u>76.335,44</u>
	€. <b>309.354,03</b>

## **2. Opere pubbliche esterne al comparto da realizzare su area pubblica, consistenti in:**

- Adeguamento della Via provinciale Di Vittorio e della Via Comunale Donizetti, per favorire l'accesso alla media struttura di vendita ed il collegamento tra le due viabilità;

Gli importi relativi alle sistemazioni della viabilità pubblica risultano essere i seguenti:

- Adeguamento Viabilità provinciale (via di Vittorio)	€. 146.321,17
- Adeguamento viabilità comunale (via Donizetti)	€. <u>47.044,34</u>
	€. <b>193.365,51</b>

## **3. Opere pubbliche esterne al comparto di pubblica utilità, consistenti in:**

- Realizzazione di Cabina Enel M/B Tensione per il potenziamento della frazione

L'importo relativo alla realizzazione di cabina enel per il potenziamento della frazione risulta:

€. **11.600,57**

La realizzazione delle Opere di urbanizzazione esterne al comparto 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 riguarda la sistemazione e adeguamento della viabilità pubblica e la realizzazione della cabina Enel, per un importo complessivo di € **204.965,51** mentre le opere che rappresentano una "condizione alla trasformazione" non sono soggette a tale disciplina ;

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.

Il Comune provvederà a rilasciare il titolo edilizio per le Opere di urbanizzazione prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere private.

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.

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 – Monetizzazione delle aree a standard**

Ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le quantità di standard afferenti all'intervento in oggetto, come richiesto dalla Scheda Norma di dettaglio punto 6. "Standard Urbanistici", sono determinati in "in misura non inferiore a quella prescritta dalla legislazione vigente e dallo strumento urbanistico comunale per le singole destinazioni insediate".

Lo standard relativo alla funzione commerciale all'interno del comparto, calcolato sulla base DM 1444/68 corrisponde a mq. 1390,12 ed è rappresentato negli elaborati progettuali dall'area pertinenziale del fabbricato commerciale, in cui è prevista la realizzazione di parcheggio e verde di uso pubblico, oltre ai relativi spazi di manovra.

Secondo quanto previsto "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 di C.C. n.35/2021, le aree a standard che competono all'intervento possono non essere cedute al Comune ma monetizzate, nel caso specifico al prezzo unitario di €. 139,00 (centotrentanove) al metro quadrato, secondo i valori ICI stabiliti dalla Delibera GC n. N. 24 del 07/02/2007.

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

€/mq. 139,00 x mq. 1390,12 = € **193.226,68** (centonovantatremiladuecentoventisei/68).

Il suddetto importo deve essere versato dagli Attuatori alla Tesoreria del Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire con le modalità previste dal Regolamento C.C. n.30/2017, modificato dalla Del. C.C.35/2021;

Gli Attuatori, con la firma della presente convenzione, riconoscono che l'importo è congruamente commisurato all'utilità da loro conseguita in virtù della mancata cessione delle aree a standard, e

comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

### **Art. 8 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati**

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Piano Operativo Comunale, del Progetto Unitario, del permesso di costruire, nonché degli eventuali stralci funzionali e delle prescrizioni in essi contenuti.

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 15.

Il Soggetto Attuatore è tenuto al pagamento della quota inerente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 188 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65, salvo per la parte rientrante nel 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;

### **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 assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente articolo 6;
- c) 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;
- d) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa, anche fiscale, inerente e conseguente il presente atto.

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 .

Relativamente all'adeguamento della viabilità provinciale, Via di Vittorio, si obbliga a:

- i) - osservare le prescrizioni contenute nel Parere della Provincia di Pisa del 10/08/2021 relativamente al Progetto definitivo da redigere all'interno della relativa richiesta di permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione da presentare al Comune precedentemente o unitamente a quella relativa alle opere private ;

Relativamente alle opere a verde, pubbliche e private, secondo le prescrizioni contenute nel verbale dell'incontro tecnico del 05/07/2021 si obbliga a:

- l) 1. La voce del CME che riguarda la messa a dimora di specie arboree dovrà essere riferita a specie di diametro 16/18 cm;
- m) 2. Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire relativo al PUC in oggetto, dovrà essere prodotta apposita Relazione Agronomica, accompagnata da elaborato grafico esplicativo, che motivi, sulla base delle condizioni pedoclimatiche, la scelta degli esemplari prescelti. Tali esemplari (specie latifoglie) dovranno rispettare quanto prescritto al punto 1. e dovranno essere scelti tra elementi di I e II grandezza sulla base dello spazio effettivamente disponibile in base al loro sviluppo e maturità.

Relativamente alla istituzione dell'uso pubblico sulle aree a standard oggetto di monetizzazione, come descritte al precedente art.7, si obbliga a :

n) regolamentare congiuntamente all'A.C. i tempi e i modi dell'uso pubblico e le modalità della manutenzione di tali aree, con successivo atto specifico da stipularsi anteriormente o contestualmente alla richiesta del titolo edilizio relativo al fabbricato commerciale ;

Le spese per la redazione dei progetti, dei relativi allegati e direzione lavori e sicurezza delle opere che si rendano necessari, nonché le spese relative alla stipula degli atti inerenti la costituzione della servitù di uso pubblico, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore;

#### **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.
- c) a monetizzare le aree di cui al precedente art. 7 in luogo dell'acquisizione al patrimonio comunale, secondo quanto disposto dal Regolamento Oneri e Monetizzazione approvato con del.C.C.30/2017, così come modificato con del.C.C.n.35/2021;

#### **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 esterne 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 prima garanzia finanziaria da parte del soggetto attuatore relativa alla "Realizzazione di Opere di Urbanizzazione esterne al comparto 3 su area pubblica" riguardanti:

l'Adeguamento della Viabilità provinciale (via di Vittorio), l'Adeguamento della viabilità comunale (via Donizetti), la realizzazione di Cabina Enel M/B Tensione per il potenziamento della frazione;

per l'importo di €. **213.164,13 (duecentotredicimilacentosessantaquattro/133)** 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.

Viene altresì prestata una seconda garanzia finanziaria da parte del soggetto attuatore relativa alla "Realizzazione di Opere di Urbanizzazione esterne al comparto 3 previste in cessione all'A.C." riguardanti :

- realizzazione del Parcheggio Pubblico e relative urbanizzazioni:

- realizzazione della Viabilità di collegamento via di Vittorio-Via Donizetti

per l'importo di **321.728,19 (trecentoventunomilasettecentoventotto/19)** 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 è emesso non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori dal direttore dei lavori ed è confermato dal responsabile del procedimento.

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

Il collaudo delle opere di urbanizzazione esterne all'area interessata dal 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**

Ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e edilizi comunali e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico le aree da cedere che attengono al Progetto Unitario Convenzionato relativo al comparto 3 UTOE 10 Limiti risultano complessivamente quantificate in mq .

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:

– area verde pubblico e parcheggio	mq.	1612,00
– area parcheggio pubblico	mq.	933,00
– viabilità di collegamento	mq.	955,00
per una superficie complessiva di	<b>mq.</b>	<b>3.500,00</b>

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 n. 20 elaborati tecnici:

01/07 Schema Quaderno elaborati in formato A3 contenente tavole grafiche da tav.1 a tav.16 D e composto dai seguenti argomenti:

- Introduzione;
- Inquadramento Urbanistico;
- Individuazione catastale;

- Stato Attuale dei luoghi;
- Progetto;
- Verifica permeabilità;
- Verifica Parametri urbanistici e edilizi – standard;
- Verifica rischio idraulico;
- Opere di Urbanizzazione;
- Regime giuridico dei suoli post intervento;

02/07 Computo Metrico estimativo delle Opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto;

03/07 Relazione Tecnica descrittiva – Documentazione fotografica e catastale – Allegato mitigazione Rischio idraulico;

04/07 Norme Tecniche di Attuazione

05/07 Relazione Illuminotecnica e allegato elaborato grafico;

06/07 Analisi dei flussi di traffico;

07/07 Relazione Geologica e Idraulica;

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 delle Tavv 11 “Opere di urbanizzazione” e 14 “Regime giuridico dei suoli” contenute nel Quaderno degli elaborati indicato al n. 01/07 che si allegano alla presente come allegato “A” e che, come descritto all’art.5 della presente, rappresentano le aree 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