

Rep. n°

**Allegato B)**

**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**COMPARTO 4 sub 4a UTOE 32**

L'anno duemila ....., addi .....

del mese di .....,

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° 128,*

si sono costituiti i signori:

- *Nannicini Matteo, nato a Pisa il giorno 02 settembre 1978, residente in Pietrasanta (LU)*

*frazione marina di Pietrasanta loc. LeFocette, via Italia n.71 C.F. NNN MTT 78P02 G702P,*

*in qualità di rappresentante legale delle Società:*

*FINEURO S.A.S. DI NANNICINI MATTEO & C, con sede legale in Pisa, Via di Gello n.17;*

*FINEURO CASA S.a.s. di Flamini di Vano Michele & C. Con sede in Pisa, via Raffaello*

*Sanzio n.2;*

soggetti che saranno di seguito denominati "Attutori";

e il COMUNE DI SAN GIULIANO TERME, con sede in San Giuliano Terme (PI) via

Niccolini, 25, codice fiscale 00332800509, in persona del Dirigente del Settore 1 e 2 e

legale rappresentante, Ing. Leonardo Musumeci nato nato a Catania (CT) il 13 dicembre

1984, il quale interviene al presente atto ai sensi dell'art. 107, comma terzo, lettera c), del

Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 (Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli

Enti Locali), e successive modificazioni, del secondo comma dell'art.4 del Decreto legislativo 30 marzo 2001 n° 165, e successive modificazioni, e dell'art. 7 bis dello statuto comunale; 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”

PREMESSO

- che i sopraindicati intervenuti proprietari Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Piano Particolareggiato in oggetto del presente atto e identificati al Catasto dei Fabbricati al foglio n. 88, dalle particelle 207 e 258;

- che l'area interessata dalla presente convenzione, sopradescritta catastalmente, come da Piano Operativo Comunale vigente ha la seguente la seguente destinazione Urbanistica: Comparto n. 4 sub comparto 4a Sistema Insediativo – UTOE 32 La Fontina Praticelli - Scheda Norma n. 4 dell’Allegato 1 al POC – Zone Omogenee B1 e F1, rispettivamente disciplinate dagli artt. 19 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.;

- che gli immobili e le aree interessate dal comparto sono libere da vincoli che ostano alla realizzazione del Piano Particolareggiato o che li subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

- che ai sensi dell’art. 111 della L.R.Toscana del 10 novembre 2014, n° 65, la Giunta Comunale con deliberazione n. .... del .....esecutiva ai sensi di Legge, ha adottato il Piano Particolareggiato relativo al comp 4 sub comparto 4a dell'UTOE 32 La Fontina - Praticelli, e il presente schema di convenzione e che successivamente con Determina Dirigenziale n. \_ del \_ è stato dato atto che a seguito di suddetta adozione, nei termini previsti dal comma 3 dell'art. 111 della LRT n. 65/2014 non sono pervenute osservazioni;

- che la succitata Determinazione Dirigenziale è stata pubblicata sul BURT n°

\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ secondo quanto disposto dall'art. 111 della L.R.Toscana n°

65 del 10.11.2014 e smi;

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

#### **ARTICOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Le disposizioni preliminari fanno parte integrale della presente convenzione.

Gli attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo a presente convenzione è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi previsti che verrà attestato con specifico atto del Comune. In caso di trasferimento, le eventuali garanzie già prestate dagli attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

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

#### **ARTICOLO 2 – OBBLIGHI GENERALI**

Gli Attuatori si obbligano ad effettuare integralmente gli interventi e le opere di urbanizzazione previsti dal Piano Particolareggiato, tutti approvati contestualmente con Determina Dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, secondo i tempi, le modalità e le condizioni previste dal presente atto.

#### **ARTICOLO 3 - OBBLIGHI TRA LE PARTI**

Gli attuatori, in relazione a quanto disposto dal punto 2) Comma 5 dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n° 1150 nonché dall'art. 115 della L.R.Toscana n° 65/2014 e smi, si obbligano a:

- realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato internamente al



SUB COMPARTO 4 a – Opere di urbanizzazione interne		
Strade .....	mq. 1706,00	
Marciaiedi.....	mq. 758,00	
Pista Ciclabile.....	mq. 555,00	
Parcheggio-Verde.....	mq. 230,00	
Verde Pubblico .....	mq. 1501,00	
Per complessivi mq. 4750, come risulta dall'allegata Tav 4 del Piano Particolareggiato approvato e riproposto in allegato alla presente convenzione dalla planimetria "Allegato A" .		
Il costo delle opere di urbanizzazione interne al Comparto da realizzare sulle suddette aree, come risulta dal Computo Metrico Estimativo, costituente elaborato 7/23 del Piano Particolareggiato approvato, redatto sulla base dei prezzi correnti ricavati dal Bollettino degli Ingegneri per la Provincia di Pisa, ammonta complessivamente ad € 460.338,27 (quattrocentosessantamilatrecentotrentotto/27), oltre I.V.A.		
Le opere esterne al che attengono al Piano Particolareggiato comparto 4 UTOE 32 Sub comparto 4a, approvato, la cui consistenza è quantificata al precedente articolo 3, sono così costituite:		
Strade .....	mq. 77,00	
Marciaiedi .....	mq. 18,00	
Pista ciclabile .....	mq. 16,00	
per complessivi mq. 111 come risulta dall'allegata Tav 4 del Piano Particolareggiato approvato e riproposto in allegato alla presente convenzione dalla planimetria "Allegato A" .		
Il costo delle opere di urbanizzazione esterne al Comparto da realizzare sulle suddette aree, come risulta dal Computo Metrico Estimativo, costituente elaborato 7/23 del Piano		
5		

Particolareggiato approvato, redatto sulla base dei prezzi correnti ricavati dal Bollettino degli Ingegneri per la Provincia di Pisa, ammonta complessivamente ad € 56.753,71 (cinquantaseimilasettecentocinquantatre/71), oltre I.V.A.

#### **ARTICOLO 5 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Gli Attuatori si obbligano per sé e per i loro aventi causa ai seguenti adempimenti relativi alle opere di urbanizzazione:

- a. ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato conformemente al Progetto Definitivo facente parte degli elaborati di Piano;
- b. ad assumersi l'onere di "Committente", ai sensi del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i., in ordine alla sicurezza sui cantieri temporanei e mobili;
- c. a nominare, dandone comunicazione al Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente Convenzione, il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi del D.Lgs. N° 18 APRILE N 2016, N. 50;
- d. a nominare, dandone comunicazione al Comune, il Responsabile dei Lavori e il Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione ex artt. 90 e 92 del D.Lgs. n° 81/2008.;
- e. a nominare il Direttore dei Lavori, dandone comunicazione al Comune prima dell'inizio lavori;
- f. a comunicare al Comune ogni variazione rispetto alle nomine sopra indicate, entro i successivi 10 (dieci) giorni;
- g. a riservare il controllo dell'esecuzione delle opere ai tecnici del Comune o a tecnici da essa incaricati;
- h. a iniziare i lavori solo dopo aver esperito le procedure e gli adempimenti di cui al successivo art. 6, dandone immediata comunicazione scritta al Sindaco e a completarli entro i termini di presentazione della dichiarazione di agibilità degli edifici e comunque non oltre tre anni dall'inizio dei lavori;

	i. a non eseguire alcuna variazione al progetto, senza che sia preventivamente concordata	
	tra la Direzione dei Lavori ed i responsabili degli Uffici Comunali ed all'occorrenza	
	approvata dagli organi deliberanti, salvo le variazioni minime in corso d'opera rientranti	
	nella discrezione della D.L. e che risultano indispensabili per la migliore riuscita	
	dell'opera;	
	j. a eseguire per quanto possibile tutte le opere relative ai servizi a rete con le modalità	
	previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo"	
	impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta	
	Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999);	
	k. a collocare tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde	
	elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, in modo che non	
	comportino alcun inquinamento da elettrosmog e siano conformi alle norme vigenti in	
	materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla	
	sorveglianza sanitaria;	
	l. ad eseguire tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico	
	fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, conformemente alle	
	disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11	
	maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate;	
	m. ad assumere a proprio carico per quanto non perfettamente definito con le aziende	
	erogatrici di pubblici servizi, o comunque non individuato o quantificato	
	economicamente negli elaborati progettuali;	
	n. a provvedere a proprio carico e spese alla realizzazione degli allacciamenti ai pubblici	
	servizi come opere fognarie ed illuminazione pubblica, il tutto in conformità agli	
	elaborati progettuali, secondo le indicazioni fornite dal Comune;	
	o. a realizzare tutte le opere in conformità alla normativa vigente ed in particolare alle	
	7	

	disposizioni di cui al titolo IV capo II delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico;	
	p. a mantenere ed eventualmente a riparare le opere fino a quando le stesse e le aree di	
	sedime non verranno definitivamente cedute al Comune.	
	q. per quanto non perfettamente definito con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, o	
	comunque non individuato o quantificato economicamente negli elaborati progettuali,	
	ogni onere dovrà essere inteso a completo carico del soggetto realizzatore dei lavori	
	<b>ARTICOLO 6 – TERMINI E MODALITA' PER GLI ADEMPIMENTI E ONERI</b>	
	<b>CONCESSORI</b>	
	Gli attuatori sono obbligati a depositare presso il Comune copia della presente convenzione,	
	regolarmente registrata e trascritta, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla stipula.	
	Il Comune si impegna nei 30 (trenta) giorni successivi al deposito della convenzione	
	registrata e trascritta al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano Particolareggiato.	
	La presentazione della richiesta di Permesso di Costruire relativa alle opere di	
	urbanizzazione, interne ed esterne, dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal	
	rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano.	
	Il Comune si impegna nei 45 (quarantacinque) giorni successivi alla richiesta, al rilascio del	
	Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione interne al comparto.	
	Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici potrà avvenire solo successivamente	
	al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.	
	I permessi di costruire saranno richiesti in attuazione alle Unità Minime di Intervento come	
	indicato dal Piano approvato, allegato 4/23 - Tav 4 del Piano Particolareggiato.	
	Gli attuatori prima rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici sono obbligati a	
	corrispondere i contributi previsti dagli articoli 184 e 185 della L.R.Toscana n° 65/2014 e	
	smi, nelle seguenti modalità:	
	- oneri di urbanizzazione primaria: non sono dovuti in quanto gli attuatori realizzano, con	
	8	



	le procedure previste dall'art. 5 della presente convenzione, e poi cedono al Comune le	
	opere di urbanizzazione primaria (art. 115, L.R.Toscana n° 65/2014);	
	- oneri di urbanizzazione secondaria: all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi, i	
	Attuatori dovranno versare la quota dovuta in base all'applicazione dei criteri stabiliti	
	dal "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e	
	monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017,	
	modificato con delibera C.C. n. 35 del 09/06/2021 tenendo conto degli importi indicati	
	all'articolo 4;	
	- il costo di costruzione di cui all'art 185 L.R.Toscana n° 65/2014, sarà determinato con le	
	tariffe vigenti al momento del rilascio degli atti abilitativi.	
	<b>ARTICOLO 7 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI</b>	
	<b>CONVENZIONALI</b>	
	- A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle	
	opere pubbliche (opere di urbanizzazione interne al comparto), gli attuatori consegnano	
	al Comune le seguenti garanzie finanziarie:	
	- Opere di urbanizzazione interne al Comparto: fideiussione bancaria/polizza assicurativa/	
	polizza di intermediario finanziario, rilasciata da	
	....., in data	
	....., n° ....., per	
	l'importo di € 478.751,81 (...../00), il cui importo è stato determinato ai	
	sensi 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. n. 35 del 09/06/2021 ;	
	- Opere di urbanizzazione esterne al Comparto: fideiussione bancaria/polizza assicurativa/	
	polizza di intermediario finanziario, rilasciata da	
	9	

	....., in data	
	....., n° ....., per	
	l'importo di € 59.023,86 ( _____/00), il cui importo è stato determinato ai	
	sensi 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. n. 35 del 09/06/2021 ;	
	Le garanzie non potranno essere estinte prima dell'esito favorevole del collaudo definitivo	
	delle opere di urbanizzazione garantite, nonché dell'avvenuto accertamento da parte del	
	Comune della regolarità di ogni altro adempimento connesso.	
	In ogni caso i Attuatori sono obbligati in solido con i fideiussori.	
	In caso di aumenti eccezionali del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione,	
	qualora la cifra della polizza inizialmente determinata non garantisca pienamente	
	l'esecuzione delle opere il cui costo originario è riferita, il Comune potrà chiedere una	
	integrazione dell'importo della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi.	
	Nel caso di inadempienza da parte degli attuatori, il Comune, previa intimazione ed	
	assegnazione di un congruo termine, avrà facoltà di sostituirsi agli stessi nell'esecuzione	
	delle opere, incamerando per risarcimento della spesa la garanzia anzidetta, senza bisogno di	
	alcuna autorizzazione da parte degli attuatori e con pieno diritto di adire le vie giudiziarie	
	per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia come sopra costituita. Su	
	esplicita richiesta degli attuatori o loro aventi causa, sarà possibile lo svincolo parziale della	
	garanzia, pari all'importo delle opere già realizzate, al momento in cui tali opere	
	risulteranno completamente ultimate, come dovrà evidenziarsi nell'attestazione del Comune	
	con le modalità in precedenza previste. <i>(vedere nota in calce)</i>	
	<b>ARTICOLO 8 – VERIFICHE DEL COMUNE E COLLAUDO DELLE OPERE DI</b>	
	<b>URBANIZZAZIONE</b>	
	10	

	Forme di rivalsa previste nella presente Convenzione.	
	Tutti gli oneri dei Collaudi sono a carico dei 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 e funzionanti di Opere	
	quando ciò sia richiesto dalle Aziende Gestori di Servizi Pubblici, quando sia richiesto dal	
	Comune di San Giuliano Terme per esigenze pubbliche, quando serva al rilascio dei	
	permessi di costruire. Il Comune ha la facoltà di esercitare in qualsiasi momento, tutte le	
	verifiche ed i controlli che riterrà del caso per accertare gli adempimenti connessi alla	
	realizzazione del Piano Particolareggiato nonché il rispetto tutti gli obblighi assunti con il	
	presente atto.	
	Realizzate le Opere di Urbanizzazione gli Attuatori dovranno inoltrare al Comune di San	
	Giuliano Terme la dichiarazione di Regolare ultimazione, sottoscritta dal Direttore dei	
	Lavori, delle Opere di Urbanizzazione di cui alla presente Convenzione.	
	Ai sensi dell'art.102 c.1 del Dlgs 50/2016, il Responsabile Unico del Procedimento controlla	
	l'esecuzione delle opere di urbanizzazione congiuntamente al Direttore dell'esecuzione.	
	Le opere di urbanizzazione sono di norma soggette a collaudo, salvo nei casi espressamente	
	individuati dalla legge per i quali il certificato di collaudo può essere sostituito dal	
	certificato di regolare esecuzione.	
	Il RUP stabilisce, attraverso dichiarazione scritta, sulla base dell'entità e della natura dei	
	lavori e in osservanza delle vigenti normative, in quali casi il certificato di collaudo potrà	
	essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione o viceversa.	
	Il certificato di regolare esecuzione é emesso non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori	
	dal direttore dei lavori ed é confermato dal responsabile del procedimento.	
	Per il certificato di regolare esecuzione si applicano le disposizioni previste dagli articoli	
	11	

229, comma 3, 234, commi 2, 3 e 4, e 235 del DPR 207/2010.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, descritte all'art.4 della presente convenzione, verrà eseguito secondo quanto stabilito dall'art.102 del Dlgs 50/2016.

Il Comune di San Giuliano Terme effettuerà direttamente il collaudo delle Opere o si riserverà di nominare un collaudatore esterno, ai sensi dell'Art.102 c.6 del Dlgs 50/2016.

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

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

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

stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Qualora in sede di collaudo si accertino carenze e/o difformità col piano approvato che non incidono sulla prescritta funzionalità delle Opere e sulla loro consistenza, o situazioni di degrado e/o cattiva manutenzione delle Opere oggetto del collaudo i Tecnici incaricati del collaudo relazioneranno al Comune il quale assumerà le più opportune determinazioni in merito che saranno comunicate ai proprietari entro 60 giorni dalla data stessa della visita di collaudo. Gli Attuatori assumono obbligo ad adempiere a quanto sarà richiesto per adeguare le opere eseguite al Progetto approvato ed alle Norme Tecniche di riferimento.

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

Sino all'emanazione dell'atto formale di approvazione del Collaudo tutte le Opere di cui all'art.4 della presente Convenzione rimarranno di proprietà ed in piena ed esclusiva manutenzione e cura dei Attuatori i quali assumono anche la responsabilità verso terzi.

La mancata esecuzione del Collaudo per inadempienza degli Attuatori rispetto a quanto da essi dovuto con gli impegni sottoscritti comporta il mancato rilascio della abitabilità e dei permessi di allaccio ai servizi pubblici comunali, quando sia richiesto dal Comune di San Giuliano Terme per esigenze pubbliche, quando serva al rilascio dei permessi di costruire.

#### **ARTICOLO 9 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS**

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e

gravami, vincoli di ogni specie.

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

### **ARTICOLO 10 - NORME E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

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

### **ARTICOLO 11 – VARIANTI AL PIANO**

- Rappresentano invariants progettuali del Piano Particolareggiato approvato e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al Piano stesso:

- L'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal Piano.

- La SU e l'altezza massima degli edifici ammesse nella scheda norma

Non costituiscono comunque variante al Piano Particolareggiato i seguenti interventi:

- La modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole U.M.I., senza variazione dei parametri urbanistici complessivi di tutto il comparto, a condizione che la prima UMI da realizzarsi sia quella relativa alle opere di urbanizzazione.

- Il numero, la disposizione, la suddivisione interna, così come la modifica e/o l'accorpamento delle unità immobiliari, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi.

- La modifica degli spazi esterni privati nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.

- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.

- Le variazioni dei colori esterni degli edifici.

- lievi modifiche di prospetto, sempre che non alterino seriamente la sagoma dell'edificio, per lo spostamento o il ridimensionamento delle aperture in progetto o per la realizzazione di nuove aperture funzionali ad eventuali ridistribuzione degli spazi interni.

- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino la tipologia edilizia approvata.

- Variazione degli schemi di distribuzione dei sottoservizi, quali risultino da prescrizioni ed indicazioni degli enti gestori e/o modifiche al sistema di smaltimento dei reflui necessarie per adeguamenti alla normativa vigente e successive modificazioni ed integrazioni, previa acquisizione delle autorizzazioni degli enti preposti e dell'Ufficio Territorio ed Ambiente comunale.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma e quanto previsto nel merito dalle NTA del Piano, sono considerate varianti sostanziali e pertanto dovranno essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Particolareggiato secondo quanto disposto dall'art. 111 della L.R.Toscana n° 65/2014 e smi.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui al successivo articolo 15, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### **ARTICOLO 12 – SPESE**

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

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

#### **ARTICOLO 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

Il Piano Particolareggiato è composto dai seguenti n. 23 elaborati:

1/23	Relazione tecnico descrittiva generale
2/23	Relazione di fattibilità geologica
3/23	Relazione idraulica
4/23	Norme Tecniche di Attuazione
5/23	Relazione fognature
6/23	Relazione delle opere di urbanizzazione
7/23	Computi metrici opere di urbanizzazione: opere interne, opere esterne;
8/23	Elenco Prezzi Unitari;
9/23	Relazione Illuminotecnica;
Elaborati grafici in numero di 14 tavole:	
10/23	Tav.1 - Inquadramento urbanistico catastale, indicazione delle proprietà,
11/23	Tav.2 - Riperimetrazione del comparto e adeguamento scheda norma -POC
12/23	Tav.3 - Rilievo piano altimetrico e documentazione fotografica, scala 1:500.
13/23	Tav.4 - Zonizzazione, Standards urbanistici e distanze fabbricati, individuazione UMI
14/23	Tav.5 - Planimetria generale, scala 1:200.
15/23	Tav.5a - Planimetria visuali panoramiche, Sezioni ambientali, scala 1:200
16/23	Tav.6 - Planimetria fognature, schemi smaltimento privati, scala 1:200
17/23	Tav.7 - Profili longitudinali fognature, scala 1:1000/100
18/23	Tav.8 - Particolari vasca volano e immissione nel fosso Sarragone, scala 1:50
19/23	Tav.9 - Particolari opere di urbanizzazione, scale varie
20/23	Tav.10 - Impianti tecnologici (sottoservizi oggetto di cessione), scala 1:500
21/23	Tav.11 - Planimetria segnaletica stradale orizzontale e verticale, scala 1:200
22/23	Tav.12 - Planimetria del verde attrezzato, essenze arboree, particolari percorso fitness



23/23 Tav.13 - Tipologie dei fabbricati, scala 1:200

Il progetto di Piano Particolareggiato è parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Comune e gli attori i in pieno accordo stabiliscono che gli atti e gli elaborati del Piano, quali atti pubblici depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ARTICOLO 14 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

La durata di validità della presente convenzione è determinata in anni 10 (dieci) decorrenti dalla stipula del presente atto.

#### **ARTICOLO 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

Gli attori ed il Comune rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Gli attori ed il Comune autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

Le spese e oneri per la trascrizione ipotecaria sono a carico degli attori

Letto, confermato e sottoscritto

**(NOTA: Indicazioni relative alla forma e contenuto della garanzia fideiussoria, da NON RIPORTARE nel testo della Convenzione che verrà stipulata).**

Le garanzie da presentare in sede di stipula della Convenzione devono essere prestate con fideiussione bancaria o polizza assicurativa oppure rilasciate da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del DL 1 settembre 1993, n. 385, depositata 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.

Ogni garanzia deve avere scadenza fino al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione

garantite e non potrà essere estinta prima dell'esito favorevole dello stesso, nonché

dell'avvenuto accertamento da parte del Comune della regolarità di ogni altro adempimento

connesso.

Ogni garanzia dovrà contenere espressamente l'indicazione che: *“seppur commisurata*

*all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a*

*contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da*

*questa richiamate o il cui mancato assolvimento o ritardo possa arrecare pregiudizio al*

*Comune, sia come entità territoriale, sia come soggetto di diritto privato e sia come*

*autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i*

*danni comunque derivanti da periodo di manutenzione e conservazione delle opere a cura*

*degli attuatori, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio*

*o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione,*

*divenute inoppugnabili e definitive”.*