

Allegato sub lett. B) Schema di Convenzione Urbanistica

**CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE
VARIANTE AL P.O.C. AI SENSI DELL'ART. 107 COMMA 3 LEGGE
REGIONALE 65/2014 E S.M.I PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE
DELLA SOCIETA' CHIMICA EMILIO FEDELI SPA – COMPARTO 1 UTOE 26
PALAZZETTO**

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:

Signor Todisco Matteo nato in Milano il 29 giugno 1987 C.F. in qualità di
Amministratore Unico della Società Chimica Emilio Fedeli SpA con sede in Pisa, via del
Brennero numero civico quarantotto, codice fiscale - partita IVA e numero di iscrizione nel
Registro delle Imprese di Pisa 01339740506, con il capitale sociale di euro 5.000.000,00;

proprietaria degli immobili oggetto del presente atto, soggetti che saranno denominati nel proseguo
semplicemente "Soggetto Attuatore "

e

l'Ing. Leonardo MUSUMECI nato a Catania (CT) il 13 dicembre 1984, Dirigente del Settore 2 –
Opere Pubbliche Patrimonio 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. 102/2020 e n. 30/2021 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

1. Il Soggetto Attuatore, in data 5.07.2021 con prot n° 2592 , 25932, 24933 , 25935, 25936, ha
presentato una proposta di piano attuativo denominato "PIANO DI RECUPERO CON
CONTESTUALE VARIANTE AL P.O.C. PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE
DELLA SOCIETA' CHIMICA EMILIO FEDELI SPA – SCHEDA NORMA N. 1 – UTOE N. 26
– PALAZZETTO – VIA DI PALAZZETTO NN. 5, 7 E 9" con il quale viene
prevista/regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro del Piano Di Recupero suddetto
(di seguito denominato anche semplicemente PROGETTO) rubricato nel Piano Operativo vigente

con “Scheda Norma comparto 1 UTOE 26 Palazzetto”, comprensivo del relativo progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;

2. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in quanto ha la piena disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietario del complesso immobiliare produttivo industriale ubicato in Comune di San Giuliano Terme (PI), località Palazzetto, via di Palazzetto numeri civici 5, 7, 9, 11, sviluppato su un'area a giacitura piana della superficie catastale di mq. 42.360,00, sulla quale insistono più edifici, articolati in parte su uno ed in parte su due piani fuori terra, corredati di cabina elettrica e piccole costruzioni accessorie adibite a servizi vari funzionali all'attività di “polveriera” oggi dismessa, edifici questi aventi una superficie edilizia complessiva di mq. 5.452,90.

Confina nel suo complesso:

a nord con appezzamenti di terreno identificati dalle particelle 305, 307 e 161 di proprietà Petrangolo Panfilo o suoi aventi causa;

a sud in parte con appezzamenti di terreno identificati dalle particelle 66 e 68 di proprietà della Società Bruno Maionchi & figli S.P.A. con sede in Guamo di Capannori (LU) ed in parte con altro appezzamento di terreno identificato dalla particella 67 di proprietà Frosini Fabiana o suoi aventi causa;

ad ovest con via di Palazzetto da cui ha accesso pedonale e carrabile;

ad est con appezzamento di terreno identificato dalla particella 258 di proprietà Bardini Folco, Bardini Vanni e Della Capanna Paola o loro aventi causa, salvo se altri.

Rilevato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pisa, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di San Giuliano Terme, al giusto conto, foglio di mappa 56, particelle:

64 sub. 3 – Z.C. U[^] - unità collabenti senza rendita, giusta la denuncia di variazione prot. n. PI0044338 del 04.08.2020, in atti dal 6 successivo;

64 sub 4 – Z.C. U[^] - D/7 - con la rendita catastale attribuita ai sensi del D.M. 701/94 di Euro 8.511,60, ovvero con categoria, classe, consistenza e rendita, da rideterminare a cura dell'Ufficio in seguito alla denuncia di variazione prot. n. PI0044338 del 04.08.2020 in atti dal giorno 6 successivo, con la quale è stato soppresso il sub. 1 e costituiti i subalterni 3, 4 e 5;

64 sub 2 – Z.C. U[^] - A/4 – cl. 2[^] - vani 6 – superficie catastale di mq 115 e rendita catastale di Euro 543,83;

64 sub 5, BCNC ai sub. 2, 3 e 4;

63 – prato – classe 3[^] - ha 00.74.10 – reddito dominicale di Euro 3,83 – reddito agrario di Euro 7,65; 109 – seminativo arborato – classe 3[^] - ha 00.41.30 – con reddito dominicale di Euro 7,47 – reddito agrario di Euro 8,53.

3. Nel vigente Piano Operativo approvato con deliberazione C.C. n. 54 del 30.10.2019, le aree sopra indicate ricadono in “Zona D (insediamenti produttivi di beni e servizi) – sottozona D1 (zone produttive sature di riqualificazione) – art. 21 NTA comparto 1 UTOE 26 Palazzetto e solo in minima parte in zona E6 (Zona agricola interna alle UTOE) – art. 26 NTA;

4. Ai sensi dell'art.119 della L.R. 65/2014 e dell'art 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Operativo vigente, l'edificazione nell'area è subordinata all'approvazione del Piano di Recupero;

5. Il Consiglio Comunale nella seduta del _____ con deliberazione n. esecutiva, ha APPROVATO il suddetto PIANO DI RECUPERO comprensivo del relativo progetto delle opere di

urbanizzazione e con il relativo schema di convenzione;

6. Il Soggetto Attuatore, in data prot. ..., ha presentato il progetto preliminare delle OOPP previste dal Piano; e la Direzione Tecnica del Comune, ha espresso parere di congruità tecnico economica favorevole al progetto.

VISTI

- la L. 1150/42 e ss.mm.ii., e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D. Lgs n. 380/2001, e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale 10.11.2014 n. 65, e ss.mm.ii.;
- i Decreti Ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;
- il Piano Strutturale Comunale, definitivamente approvato con deliberazione Consiliare n.114 del 12.10.1998;
- il Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione Consiliare n. 54 del 30.10.2019, come modificato con le successive varianti;
- Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sè e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, per le obbligazioni derivanti dal presente atto. Si deve perciò intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune; inoltre, le eventuali garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo non abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. L'attuazione del PIANO DI RECUPERO deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del POC, agli articoli della presente convenzione e delle N.T.A. del PIANO, che si allegano al presente atto sub "A" per formarne parte integrante e sostanziale; degli altri elaborati del PIANO che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
4. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi alla stessa.

Art. 2 OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna per se stesso e per i suoi aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per gli stessi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Art. 3 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del PIANO DI RECUPERO C1 UTOE 26 nel Comune di San Giuliano Terme in cui è compresa, salvo quanto meglio di seguito specificato:
 - a. la progettazione, l'esecuzione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero dello spazio a verde attrezzato e parcheggio lungo via di Palazzetto per una superficie pari a ... mq, così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto di definitivo delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano (identificate mediante elaborati progettuali – sezione C - opere di Urbanizzazione - da C01 a C09);
2. Nell'attività di progettazione ed esecuzione delle opere a scomputo il Soggetto Attuatore è responsabile anche delle verifiche sul sottosuolo interessato dall'intervento stesso e grava sullo stesso il rischio di eventuali rinvenimenti.
3. Le aree di proprietà comunale necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, sono fin d'ora messe a disposizione del Soggetto Attuatore, dando atto – ai sensi dell'art. 49 comma 1 lettera a) del d. lgs 15.11.1993 n°507, e ss.mm.ii. - che il Soggetto Attuatore occuperà temporaneamente tali aree per eseguire le suddette opere per conto del Comune, in esecuzione degli obblighi discendenti dalla presente convenzione.
4. Le opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione saranno eseguite a cura e spese del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, in conformità al progetto esecutivo che sarà approvato con atto del Comune, redatto sulla base del progetto di fattibilità tecnico- economica allegato al piano approvato, previo rilascio del permesso di costruire da parte del Comune.

Art. 4 PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il Piano di Recupero è composto da :

VAS – Documento conclusivo

A VARIANTE SCHEDA comparto 1 Utoe 26 P.O.C.

1/46. A.01 Relazione proposta di PdR e contestuale variante al P.O.C.

2/46. A.02 Scheda norma 26.1 POC (vigente/proposta variante)

3/46. A.03 Schema grafico proposta di variante al POC

B PIANO DI RECUPERO

4/46. B.01 Relazione tecnico illustrativa

5/46. B.02 Norme Tecniche di Attuazione

6/46. B.03 Relazione studio idraulico

B.03 bis Relazione studio idraulico - integrazione

- 7/46. B.04 Relazione geologica di fattibilità
8/46. B.05 Valutazione Previsionale di Impatto Acustico
9/46. B.06 Relazione agronomica
10/46. B.07 Consistenza edilizia-urbanistica Verifica di Conformità Urbanistica Edilizia e Catastale
11/46. B.08 Documentazione fotografica
Elaborati grafici Stato attuale :
12/46. B.10 Inquadramento territoriale 1:5000
13/46. B.11 Inquadramento urbanistico, estratto catastale e vincoli varie
14/46. B.12 Rappresentazione fotografica del contesto paesaggistico- ambiti di percezione e planimetria urbana varie
15/46. B.13 Sintesi delle rilevazioni paesaggistiche- valori di paesaggio 1:2000
16/46. B.14a Rilievo piani-altimetrico 1:250
17/46. B.14b Rilievo piani-altimetrico 1:250
18/46. B.15a Rilievo sezioni ambientali 1:250
19/46. B.15b Rilievo sezioni ambientali 1:250
20/46. B.16 Planimetria generale, prospetti ambientali, consistenza attuale 1:500
21/46. B.17 Analisi del degrado 1:1000
22/46. B.18 Studio idraulico stato attuale -
Elaborati grafici Stato di progetto :
23/46. B.19 Planimetria urbana 1:2000
24/46. B.20 Planimetria generale 1:500
25/46. B.21 Planimetria Zonizzazione, UMI, Aree a Standard 1:1000
26/46. B.23 Planivolumetrico 1:500
27/46. B.24 Sistemazioni esterne: progetto del verde 1:500
28/46. B.25 Opere di messa in sicurezza idraulica e di mitigazione del rischio 1:250
29/46. B.26 Studio idraulico stato di progetto -
30/46. B.27 Edificio Direzionale – piante 1:200
31/46. B.28 Edificio Direzionale – prospetti-sezioni 1:200
32/46. B.29 Centro Polivalente – piante-prospetti-sezioni
33/46. B.30 Adeguatezza architettonica e congruità paesaggistica -Rendering -
34/46. B.31 Stato sovrapposto -piante, prospetti 1:1000

C OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 35/46. C-URB 01 Relazione opere di urbanizzazione
36/46. C-URB 02 Computo Metrico estimativo
37/46. C-URB 03 Elenco Prezzi Unitari
38/46. C-URB 04 Pareri Enti Elaborati grafici Stato attuale
39/46. C-URB 05 Enel, gas metano, acquedotto, fognatura bianca, telecom 1:500 Elaborati grafici Stato di progetto
40/46. C-URB 06 Enel, telefonia, gas, acquedotto 1:500
41/46. C-URB 07 Fognatura bianca 1:500
42/46. C-URB 08 Illuminazione pubblica 1:500

D MOBILITA'

44/46. D.02 Sistema Mobilità

45/46 D. Viabilità via di Palazzetto tav. all 1 Relazione

46/46 D. Viabilità via di Palazzetto tav. all 2 Planimetria

2. Il PIANO DI RECUPERO è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la società Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla convenzione.

Art. 5 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E REGIME DELLO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. L'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), è stimato in **euro 458.677,04** sulla base del quadro economico dell'opera redatto secondo lo schema dell'art. 16 del DPR 207/2010 e succ. mod. ed integr., allegato al progetto definitivo approvato dal comune e citato in premessa. Tale importo è quindi inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. e mod. e riguarda opere strettamente funzionali all'intervento, con conseguente suscettibilità di esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore. Come previsto dall'art. 36 comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. e mod. stesso.
2. Si precisa che vengono scomputate dagli oneri relativi all'urbanizzazione primaria solo opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, così come vengono scomputate dagli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria solo eventuali opere relative all'urbanizzazione primaria esterne al comparto, secondo i criteri di cui all'art.9 del "Regolamento per la determinazione e corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.30 del 13.06.2017, modificato con del.C.C.n.35 del 09/06/2021,

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.

3. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese del Soggetto Attuatore, senza nulla pretendere dal Comune, secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi.
4. Le imprese esecutrici dovranno garantire il rispetto delle norme di sicurezza dei cantieri, dei contratti collettivi di lavoro, nonché la tutela, protezione, assicurazione, assistenza dei lavoratori.

5. Le opere di urbanizzazione verranno eseguite sotto la direzione dei lavori di un Tecnico abilitato incaricato dal Soggetto Attuatore il cui nominativo, e quello di eventuali sostituti e/o ausiliari, saranno comunicati al Comune prima dell'inizio lavori, per la constatazione e la presa d'atto dei requisiti di professionalità.
 6. I competenti funzionari comunali potranno, anche senza preavviso, accedere in ogni momento ai cantieri per controllare i lavori e la loro regolare esecuzione.
 7. Eventuali varianti in corso d'opera, così come incrementi di costo dovuti ad imprevisti, da concordare preventivamente con l'A.C., saranno definite secondo la disciplina vigente in materia di lavori pubblici. In caso di mancata comunicazione o autorizzazione preventiva, il relativo importo a variante non viene ammesso a scomputo.
- Fatto salvo l'utilizzo del ribasso d'asta "virtuale" (come applicato in sede di congruità tecnico economica), eventuali maggiori oneri sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo restano a carico del Soggetto Attuatore.
8. Il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa si impegna a presentare al Comune la richiesta di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione prima o contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire relativi alle due U.M.I, e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini della cessione gratuita al Comune.
 9. Salvo quanto diversamente previsto nella presente convenzione, in fase di esecuzione del contratto di appalto si applicano le norme del Codice dei contratti pubblici solo in materia di collaudo.

Art. 6 MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Qualora nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto all'art. 12, comma 3, in relazione all'abitabilità/agibilità degli edifici, inviterà il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime:

1. Se non sarà dato inizio ai lavori entro due mesi dal ricevimento della comunicazione di messa in mora, il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa autorizza fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 13, con rinuncia espressa a ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà per il Comune di eseguire le opere non eseguite o completate, in conformità con il permesso di costruire, a spese del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa.

Art. 7 VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, dalle responsabilità per il riscontro dei vizi, anche occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del c.c.
2. A tale scopo il Comune potrà, anche successivamente al collaudo, esigere da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, nel rispetto di quanto previsto dai succitati art. 1667 e 1669 c.c. e a loro cura e spese, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

Art. 8 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Il collaudo delle opere di urbanizzazione esterne all'area interessata dal Piano di Recupero, descritte all'art.5 della presente convenzione, verrà eseguito secondo quanto stabilito dall'art.102 del Dlgs 50/2016.
7. 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.
8. 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.
9. 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 indicazione 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.

13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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. 9 CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere previste dalla convenzione, di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), saranno cedute in forma gratuita al Comune, entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime.
2. A tal fine il Soggetto Attuatore, previa approvazione da parte degli uffici comunali competenti, provvederà al frazionamento delle aree oggetto di cessione, e nello stesso termine di cui al comma 1, il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa forniranno al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite;
3. Ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, sarà a carico del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa.
4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da onerie gravami, vincoli di ogni specie.
5. Fino alla presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune, o comunque fino allo scadere degli specifici termini previsti dalla presente convenzione il Soggetto Attuatore si impegna alla manutenzione delle aree a verde pubblico, per un periodo di 36 (trentasei) mesi dalla data di fine dei lavori, ovvero a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba e la cura e pulizia generale, al fine anche di garantire l'attecchimento delle alberature piantumate, e con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito, e con esonero del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi prodotti nel periodo in tali aree. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa non provveda, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.
6. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 6.

Art. 10 CONTROLLO E VIGILANZA

1. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.
2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dal Soggetto Attuatore o loro aventi causa per la direzione dei lavori, il cui nominativo e quello di eventuali sostituti
3. saranno comunicati per iscritto al Comune prima dell'inizio dei lavori, e che svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.
4. Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico del Comune, concordando altresì la loro incidenza economica in modo tale da non apportare variazione in diminuzione all'importo complessivo delle opere definito dal computo metrico estimativo; una volta concordate, tali varianti non comportano modifica alla presente convenzione.
5. In qualsiasi momento il Comune può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano Attuativo approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo.
6. In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi al Soggetto Attuatore o suoi aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Art. 11 ULTERIORI IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, si impegnano, come indicato all'art. 3, inoltre:
 - a produrre entro e non oltre il termine della presentazione del collaudo delle opere di urbanizzazione una proposta di atto integrativo per la disciplina dei rapporti tra Soggetto Attuatore e Amministrazione Comunale in ordine all'uso della struttura denominata "Edificio Polivalente";
 - a produrre contestualmente una proposta per l'organizzazione di uno specifico servizio di trasporto collettivo collegato con i principali hub di trasporto pubblico e privato dell'area per l'accesso all'area in oggetto, durante lo svolgimento delle manifestazioni previste.

Art. 12 TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai necessari permessi di costruire e per un'eventuale proroga dei termini finali si rinvia alla Legge Regionale n.65/2014 e succ. e mod..
2. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente al primo edificio realizzato sui lotti edificabili.
3. L'abitabilità e/o agibilità degli edifici realizzati sui lotti non potrà essere attestata né certificata senza il preliminare collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.
4. Il Piano di Recupero ha validità di anni 10 , decorrente dalla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione, dopodiché si intende decaduto. Entro tale termine, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, se non altrimenti disciplinati, devono esser eseguiti e ultimati.

5. Art. 13 GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziarie (fideiussioni).
2. 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.
3. Viene quindi prestata una garanzia finanziaria da parte del soggetto attuatore relativa alla "realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.3" per l'importo di €. **577.024,122** determinato ai sensi dell'articolo 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 _____ con scadenza fino al _____ collaudo definitivo.
4. 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.
5. 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.
6. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il Soggetto Attuatore autorizza sin d'ora il Comune a disporre delle fideiussioni stesse nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.
7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere a cura del Soggetto Attuatore o loro aventi causa, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio sia demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione.

Art. 14 FORO COMPETENTE

1. Per ogni eventuale controversia che insorga in relazione all'interpretazione o all'esecuzione della presente Convenzione è competente in via esclusiva il Foro di Pisa.

Art. 15 SPESE

1. 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 la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore o loro aventi causa.

Art. 16 TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, il Soggetto Attuatore, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.
2. Il Soggetto Attuatore ed i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Art.17 TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà

atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Operativo Comunale.

4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del

Soggetto Attuatore, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.