

Allegato B)

CONVENZIONE URBANISTICA PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO DELLE PREVISIONI URBANISTICHERELATIVE AL SUBCOMP 20/a (COMPARTI A DESTINAZIONE MISTA) UTOE 1 SAN GIULIANO TERME

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:

Dinucci Francesco nato a Pisa il 21.06.1968 C.F. DNC FNC 68H21 G702S socio accomandatario della società IMMOBILSALUS s.a.s con sede in San Giuliano Terme via Roma n.12 CF e P.IVA 02099340503

proprietaria degli immobili oggetto del presente atto, soggetti che sarà denominato semplicemente "attuatore"

e

il COMUNE DI SAN GIULIANO TERME, con sede in San Giuliano Terme (PI) via Niccolini, 25, codice fiscale 00332700509, in persona del Dirigente del Settore Territorio Ambiente e Infrastrutture, e legale rappresentante, Arch. Silvia Fontani, nata a Pisa il 25.11.1963, domiciliata per la carica in San Giuliano Terme (Pi) via Niccolini 25, la 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;

di seguito denominato semplicemente "Comune"

PREMESSO

- che In data 28.10.2016 con atto ai rogiti del Dott. Stefano Bertocchi, Segretario Generale del Comune, rep. 15117 Registrato a Pisa il 15.11.2016 al n. 5 reg. serie IV, il Comune di San Giuliano Terme ha ceduto alla Soc. IMMOBILSALUS s.a.s. con sede in San Giuliano T. , i beni immobili facenti parte del Sub comparto in oggetto individuati al catasto terreni del comune di SGT al F. 42 p.lle 1131 e 1133 e che pertanto la suddetta Soc. IMMOBILSALUS s.a.s è il soggetto attuatore del Piano Particolareggiato oggetto della presente Convenzione;
- che il Comune di San Giuliano Terme metterà a disposizione degli attuatori il terreno di sua proprietà interessato dall'esecuzione delle opere esterne previste dal piano (adattamento della viabilità e dei percorsi pedonali, sistemazione del parcheggio pubblico esistente, sistemazione dell'area posta fra il confine del sub comparto e il parcheggio pubblico esistente, centrale di sollevamento), obbligandosi nel caso di cessione a terzi delle aree di

sua proprietà a far assumere all'eventuale acquirente delle aree in oggetto tutti gli obblighi e gli oneri nascenti dalla presente convenzione;

- che il sopraindicato intervenuto proprietario attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati dal Piano di Particolareggiato oggetto del presente atto e identificati al Catasto dei Terreni al foglio n. 42 particelle 1047 , 1131 e 1133 per intero;
- che l'area complessiva in cui risulta inserito il sub comparto in questione, come da Regolamento Urbanistico vigente, ha la seguente destinazione Urbanistica: Scheda Norma n. 20 dell'Allegato 1 al Regolamento Urbanistico relativa al Comparto n° 20 UTOE 1 San Giuliano Terme “Comparto a destinazione mista” , “Aree per servizi pubblici di interesse generale F3 ”, “Aree per servizi pubblici di interesse generale a prevalente carattere privato F4”, disciplinate dagli artt.22 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico;
- che l'area interessata dalla presente convenzione, afferente al sub comparto 20/a della superficie complessiva di mq.6458, sopradescritta catastalmente, è disciplinata dall'art.22 del vigente regolamento Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme “Comparti a destinazione mista”;
- che gli immobili e le aree interessate dal comparto sono libere da vincoli che ostano alla realizzazione del Piano Particolareggiato o che li subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- che il summenzionato sig. Dinucci Francesco in qualità di accomandatario della società IMMOBILSALUS s.a.s, e comproprietario insieme al Comune di San Giuliano Terme del subcomparto in oggetto, in data 08.08.2014, prot. n° 29069 - Pratica Urbanistica n° 05/2014 e successive integrazioni, ha presentato la proposta di Piano Particolareggiato del suddetto sub comparto contemporaneamente alla progettazione unitaria relativa alle opere pubbliche funzionali all'intero comparto;
- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 181 del 28.10.2015, esecutiva, è stata approvata la progettazione unitaria relativa alle opere pubbliche funzionali al comparto 20 UTOE 1 San Giuliano Terme, preliminare all'attuazione dei sub comparti, presentata in data 08.08.2014, prot. n° 29069 e successive integrazioni e che in seguito all'avvio del procedimento ai sensi art.7 L.241/90 e sulla base di osservazioni pervenute la suddetta progettazione unitaria è stata riapprovata con Deliberazione di G.C. n. 82 del 20.04.2016;
- che il qui presente attuatore in qualità di proprietario dichiara di assumere tutti gli impegni previsti relativi al Piano in oggetto;
- che ai sensi dell'art. 111 della L.R. n. 65/2014 “Norme per il Governo del Territorio”e s.m.i. La Giunta Comunale, con deliberazione n. 161 del 26.07.2016 , esecutiva, ha adottato il Piano Particolareggiato in oggetto ed il presente schema di convenzione;
- che la succitata deliberazione è stata pubblicata sul BURT n. 33 del 17.08.2013 secondo quanto disposto dall'art. 111 della L.R.Toscana della L.R. n. 65/2014 e s.m.i;
- che con Determinazione Dirigenziale n..... del..... è stato dato atto che nel periodo di pubblicazione, decorso il termine previsto dal comma 3 dell'art. 111 della L.R. Toscana n° 64/2015 e s.m.i., **non sono state presentate osservazioni;**
- **che la suddetta Determinazione è stata pubblicata sul BURT n. del e che dalla medesima data il Piano è divenuto efficace;**

CIO' PREMESSO

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

ART. 1 - OBBLIGHI GENERALI

L' attuatore del Piano Particolareggiato, descritto in premessa, si impegna ad attuare il Piano in conformità alla presente convenzione e agli elaborati scritto-grafici approvati e ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di San Giuliano terme.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le disposizioni preliminari fanno parte integrale della presente convenzione.

L' attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche ai futuri acquirenti indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. In caso di trasferimento, le eventuali garanzie già prestate dall'attuatore 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.

ART. 3 - OBBLIGHI TRA LE PARTI

L'attuatore, in relazione a quanto disposto punto 2) Comma 5 dell'art. 28 della L. 17 Agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. e agli artt.109 e 115 della L.R. 65/2014 e s.m.i., si obbligano a:

- realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato, interne al comparto, conformemente agli elaborati approvati (Tav. 2, 3 e 7) in quanto standard urbanistici di comparto consistenti nella realizzazione di strada, parcheggio, area verde e porzione di pista ciclabile;
- Cedere gratuitamente le suddette aree, pari a circa mq 3331 interne al comparto.
- Realizzare le opere di urbanizzazione previste sulle aree esterne al comparto già di proprietà pubblica per circa mq. 523, con opere di adeguamento della viabilità esterna e del parcheggio pubblico esistente adiacente a Via De Chirico e con opere di riqualificazione dell'area della centralina di sollevamento e dell'area posta tra il sub comparto ed il parcheggio pubblico, così come meglio specificato al successivo art.4 della presente convenzione;
- realizzare una vasca di accumulo al limite del subcomparto lato parcheggio pubblico esistente così come previsto dal progetto del sistema di smaltimento delle acque bianche;
- presentare precedentemente o contestualmente alla richiesta di permesso di Costruire o altro titolo abilitativo per l'attuazione del Piano, la richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione e come sopra descritte;

La realizzazione delle opere esterne su proprietà pubblica da parte dell'attuatore avverrà senza per questo pretendere alcun corrispettivo se non quanto previsto dal successivo art. 6;

Relativamente all'impianto di smaltimento reflui, si obbligano a:

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

- allacciarsi alla pubblica fognatura, con spese a proprio totale carico, su semplice richiesta scritta del Comune, rinunciando fin da ora a ogni ricorso o contenzioso ai danni dello stesso;

Il comune si obbliga a rilasciare i necessari titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato e a scomputare dagli oneri concessori dovuti i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come previsto e descritto nel seguito dalla presente convenzione. Il rilascio dei titoli abilitativi potrà avvenire solo a seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione ed al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano.

ART. 4 – DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi del vigente Regolamento edilizio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico le aree relative agli standard urbanistici da cedere gratuitamente al comune, che attengono al Piano Particolareggiato approvato, sono state individuate all'interno del comparto per mq 3331 ed esternamente al comparto per mq 523.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione esterne al comparto il piano prevede pure la realizzazione di una vasca di accumulo, prevista dal progetto relativo al sistema di smaltimento della fognatura bianca, oltre alla riqualificazione del parcheggio pubblico esistente adiacente a Via de Chirico comprensiva dei collegamenti viari e pedonali.

Le aree interne ed esterne al comparto, previste in cessione gratuita all'Amministrazione comunale in seguito alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione sono così suddivise:

1 - Opere di urbanizzazione interne al comparto:

- Verde Pubblico	mq	948
- Parcheggi Pubblici	mq.	1045
- Marciapiedi	mq.	369
- Strade	mq.	969
<hr/>		
Totale standard pubblici	mq.	3331

Le opere di urbanizzazione interne sopradescritte ammontano ad un importo complessivo di euro €. 229.682,45 oltre I.V.A.

2 - Opere di urbanizzazione esterne al comparto:

- Strada, Marciapiedi e verde mq. 523

3 - Opere di urbanizzazione esterne al comparto da riqualificare, già di proprietà pubblica:

- parcheggio pubblico da riqualificare

- centralina di sollevamento da schermare

- area posta tra il subcomparto 20/a e il parcheggio pubblico adiacente a Via De Chirico da riqualificare

Le opere di urbanizzazione esterne di cui ai punti 2 e 3 ammontano ad un importo complessivo di euro €. 133.203,03 oltre I.V.A.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo ammontano ad un importo totale di €. 362.885,48 oltre I.V.A.

Le opere di urbanizzazione interne ed esterne, come descritte, vengono schematicamente rappresentate nell'allegato "A" alla presente convenzione ;

Per la definizione degli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione si rinvia a quanto stabilito nel Piano Particolareggiato approvato di cui in premessa.

ART. 5 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE :

L'Attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa ai seguenti adempimenti relativi alle opere di urbanizzazione:

- ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione, conformemente al progetto descritto negli elaborati di Piano e negli elaborati inerenti le opere di urbanizzazione, depositate in atti;
- 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;
- a nominare, dandone comunicazione al Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente Convenzione, il Responsabile Unico del Procedimento ai sensi del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 ;
- 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 s.m.i.;
- a nominare il Direttore dei Lavori, dandone comunicazione al Comune prima dell'inizio lavori;
- a comunicare al Comune ogni variazione rispetto alle nomine sopra indicate, entro i successivi 10 (dieci) giorni;
- a riservare il controllo dell'esecuzione delle opere ai tecnici del Comune o a tecnici da essa incaricati;
- 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;
- a non eseguire alcuna variazione al progetto, senza che sia preventivamente concordata tra la Direzione dei lavori ed i responsabili degli Uffici Comunali ed 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;
- 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);
- 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;
- 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;

- a realizzare tutte le opere in conformità alla normativa vigente ed in particolare alle disposizioni di cui al titolo IV capo II delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico;
- a mantenere ed eventualmente a riparare le opere fino a quando le stesse e le aree di sedime non verranno definitivamente cedute al Comune.
- 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

ART. 6 – TERMINI E MODALITA' PER GLI ADEMPIMENTI E ONERI CONCESSORI

L'Attuatore è obbligato a depositare presso il Comune copia della presente convenzione, regolarmente registrata e trascritta, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione sul BURT della delibera di C.C. che ha approvato il Piano e il presente schema di convenzione.

Il comune si impegna nei 30 (trenta) giorni successivi al deposito della convenzione registrata e trascritta al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano.

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.

Il Comune si impegna nei 45 (quarantacinque) giorni successivi alla richiesta, al rilascio del permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, interne ed esterne, al comparto.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificio potrà avvenire solo successivamente al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, interne ed esterne.

L'Attuatore prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificio è obbligato a corrispondere i contributi previsti dagli articoli 184 e 185 della L.R.Toscana n° 65/2014, nelle seguenti modalità:

- oneri di urbanizzazione primaria: non sono dovuti in quanto l'attuatore realizza, con le procedure previste dall'art. 5 della presente convenzione, e poi cede al Comune le opere di urbanizzazione primaria (art. 184 LR n. 65/2014);
- oneri di urbanizzazione secondaria (art. 184 LR n. 65/2014): all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi, l'Attuatore dovrà versare la quota dovuta in base all'applicazione dei criteri stabiliti dalla deliberazione del CC n° 81 dell'11.07.2002, tenendo conto degli importi indicati al precedente articolo;
- il costo di costruzione (art 185 L.R.Toscana n° 65/2014), sarà determinato con le tariffe vigenti al momento del rilascio degli atti abilitativi.
- il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà avvenire solo a seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione ed al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano.

ARTICOLO 7 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

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

- Entrambe le garanzie sono prestate con fideiussione bancaria o polizza assicurativa oppure rilasciate da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del DL 1 settembre 1993, n. 385, 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.
- Dovrà essere quindi prestata una garanzia finanziaria da parte dei Lottizzanti per l'importo di € 275.618,94 (duecentosettantacinquemilaseicentodiciotto/94) riferito al costo delle opere di urbanizzazione interne al comparto di cui al precedente articolo 4, ridotto del 20% e maggiorato del 50%, tramite fideiussione bancaria/polizza assicurativa/polizza rilasciata da un intermediario finanziario n° _____ in data _____ emessa da _____ e una seconda garanzia finanziaria per l'importo di € 159.843,64 (centocinquantanovemilaottocentoquarantatre/64) riferito al costo delle opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui al precedente articolo 4, ridotto del 20% e maggiorato del 50%, tramite fideiussione bancaria/polizza assicurativa/polizza rilasciata da un intermediario finanziario n° _____ in data _____ emessa da _____ entrambe con scadenza incondizionata fino al collaudo definitivo.
- In ogni caso l'Attuatore è obbligato 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 dell'Attuatore, 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 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 dell'Attuatore o suoi 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.

ARTICOLO 8 – CONTROLLO E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Realizzate le Opere di Urbanizzazione i Lottizzanti 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 redatto ai sensi.

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 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 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 lottizzanti, 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 Lottizzanti 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. I Lottizzanti assumono obbligo ad adempiere a quanto sarà richiesto per adeguare le opere eseguite al Progetto approvato ed alle Norme Tecniche di riferimento.

I Lottizzanti, 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 Lottizzanti i quali assumono anche la responsabilità verso terzi.

La mancata esecuzione del Collaudo per inadempienza dei Lottizzanti 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 e le forme di rivalsa previste nella presente Convenzione.

Tutti gli oneri dei Collaudi sono a carico dei Lottizzanti 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.

ART. 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.

L'Attuatore, 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.

ART. 10 NORME E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

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

ART. 11 – VARIANTI al PIANO

Non sono considerate varianti sostanziali e pertanto ammesse con semplice variante al titolo abilitativo edilizio, e purché conformi al Piano Particolareggiato e ai criteri normativi e costruttivi ivi previsti (N.T.A):

- Il numero, la disposizione, la suddivisione interna così come la modifica e/o l'accorpamento e la destinazione d'uso delle unità immobiliari, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi previsti dalla scheda norma di dettaglio;
- la modifica degli spazi esterni degli edifici nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del Piano Particolareggiato;
- la modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del Piano Particolareggiato;
- Le variazioni dei colori esterni degli edifici;
- Lievi modifiche prospettiche sempreché non alterino la tipologia e la sagoma dell'edificio necessarie per lo spostamento o il ridimensionamento delle aperture in progetto o per la realizzazione di nuove aperture funzionali ad una eventuale redistribuzione degli spazi interni;
- Realizzazione di tettoie, frangisole e comunque ogni opera necessaria per il rispetto delle normative vigenti in materie del risparmio energetico degli edifici;
- Realizzazione di locali tecnici in copertura per l'alloggiamento di macchinari necessari alla realizzazione di impianti centralizzati nel rispetto delle normative vigenti;
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alteri la tipologia edilizia approvata;
- Le variazioni 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, previa acquisizione delle autorizzazioni degli enti proposti e della U.O. Tutela Ambientale del Comune;

Sono da considerarsi invariati progettuali del Piano Approvato tutte le variazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma e pertanto soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una Variante al Piano Particolareggiato secondo quanto disposto dall'art. 107 della L.R.Toscana n° 65/2014. In particolare si evidenziano le seguenti invariati progettuali:

- 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 o a pareri di enti sovraordinati, ma sempre nel rispetto degli standard e dei parametri previsti dalla scheda norma;

- La superficie utile lorda, la sagoma, l'altezza massima e le funzioni stabilite dalla scheda norma di dettaglio e del progetto presentato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui al successivo articolo 14, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 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 dell'Attuatore.

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

ART. 13– PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il Piano Particolareggiato è composto da n. 20 elaborati depositato in atti presso l'U.O. Piani Attuativi:

1. Relazione Tecnico Descrittiva generale;
2. Norme Tecniche di Attuazione;
3. Relazione OOPP di urbanizzazione
4. Documentazione fotografica
5. Relazione Tecnica Generale per la realizzazione di fognatura urbana;
6. Computo metrico estimativo – Opere Interne
7. Computo metrico estimativo – Opere Interne
8. Riferimenti esterni;
9. TAV.1 Inquadramento CartograficoUrbanistico/Territoriale;
10. TAV.2 Zonizzazione, Scheda Norma, Distanze;
11. Tav.3 Planimetria Generale;
12. Tav.4 Fognatura bianca Planimetria;
13. Tav.4a Fognatura bianca Profili;
14. Tav.4b Fognatura bianca Sistema di accumulo;
15. Tav.5 Schema smaltimento liquami;
16. Tav.6 Impianti tecnologici;
17. Tav.7 Planimetria e particolari OOUU e delle aree a carattere pubblico;
18. Tav.8 Planimetria delle essenze;
19. Tav.9 Tipologia Fabbricato;
20. Relazione Geologica e di fattibilità geologica;

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

Il Comune e l'Attuatore 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.

ART.14 – TERMINI DI VALIDITA'

La presente Convenzione ha validità di anni 10 (dieci) dalla sua formale stipula. Tutti gli altri termini previsti dagli articoli del presente atto decorrono dalla data della formale stipula della Convenzione.

ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- L'Attuatore ed il Comune rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
- L'Attuatore 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 dell'Attuatore.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

l'Attuatore

per il Comune