

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (ZONA B3)  
VIA TRIESTE - UTOE 28 ASCIANO VALLE**

L'anno duemila....., addì ..... del mese di ..... , avanti al sottoscritto  
Ufficiale Rogante Dottor ..... , notaio in ..... ,  
si sono costituiti i signori:

DEL SARTO GALILEO, nato a PISA il 21.10.1935, residente a PISA, Via F.FILZI n. 61C.F. DLS GLL 35R21G702X;  
DEL SARTO ELENA, nata a LUCCA il 07.06.1971, residente a LUCCA, Via FORNACE SAN CERBONE n. 71/A-  
MASSA PISANA C.F. DLS LNE 71H47 E715A;

MANCIANTI LIA, nata a LUCCA il 07.06.1937, residente a LUCCA, Via FORNACE SAN CERBONE n. 71/A-  
MASSA PISANA C.F. MNC LIA 37P50 E715U;

in qualità di proprietari dei terreni e fabbricati ubicati all'interno del Progetto Unitario (Zona Omogenea B3 UTOE 28  
- Asciano Valle e individuati nel Permesso di Costruire Convenzionato in oggetto e rappresentati al Catasto Terreni nel  
foglio 58 dai mappali 704 – 899 – 895 nel seguito del presente atto denominati semplicemente “Attuatori”,

e

l'Arch. SILVIA FONTANI nata a Pisa il 25.11.1963, in qualità di Dirigente del Settore II 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 provvedimento sindacale n.8 del 2  
febbraio 2015,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Comune”.

Premesso:

- che i sopraindicati intervenuti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e,  
conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- che l'area d'intervento di cui alla presente convenzione è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico come  
segue: “Zona Omogenea B3 – Zone parzialmente urbanizzate, caratterizzate da tessuto edilizio scarsamente funzionale  
o incompleto “soggetta a Progetto Unitario, disciplinato dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente  
Regolamento Urbanistico;

- che sulle aree interessate dal comparto grava il vincolo della fascia di rispetto dei corsi d'acqua ex Galasso, per il  
quale è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n.38 del 10/10/2014;

- che in data 31/10/2012 con prot. n. 39018, Pratica Edilizia n. 780/2012, gli Attuatori hanno presentato richiesta di  
Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto all'interno dell'UTOE 28 di Asciano Valle, inserito all'interno delle  
zone omogenee B3 del vigente Regolamento Urbanistico, con i relativi allegati, composto dai seguenti elaborati:

1/13 Relazione Tecnica;

2/13 Relazione Tecnica L.13/89 per il superamento delle barriere architettoniche;

3/13 Computo metrico estimativo delle opere oggetto di convenzionamento;

4/13 Richiesta per l'applicazione del R.E. Vigente al momento della presentazione;

5/13 Documentazione Fotografica;

6/13 Tav.1 – Stato Attuale e modificato: Planimetria Generale e estratto di mappa catastale;

7/13 Tav.2 – Estratto P.R.G., calcolo volumi singole e bifamiliari, verifiche urbanistiche;

8/13 Tav.3 – Stato di progetto: tipologia dei fabbricati Bifamiliari, piante piano terra e primo, distanze dai confini,  
tabella illuminotecnica.

9/13 Tav.4 – Stato di progetto: tipologia dei fabbricati Singoli, piante piano terra e primo, distanze dai confini,  
tabella illuminotecnica;

10/13 Tav.5 – Stato di progetto: tipologia dei fabbricati bifamiliari, prospetti e sezioni;

11/13 Tav.6 – Stato di progetto: tipologia dei fabbricati Unifamiliari, prospetti e sezioni;

12/13 Tav.7 – Pianta Piano seminterrato singole e bifamiliari-Barriere architettoniche-Impianto smaltimento liquami  
e dimensionamento fitodepurazione.

13/13 Relazione Geologica e Geotecnica

- che con la medesima istanza, gli attuatori hanno richiesto che la suddetta pratica venga valutata secondo le norme del  
Regolamento Edilizio vigente alla data di presentazione, secondo quanto stabilito dall'art.86 comma 1 del vigente  
Regolamento Edilizio Unificato;

- che il progetto unitario prevede la realizzazione di n.4 edifici unifamiliari e n.2 edifici bifamiliari a destinazione  
residenziale e quale oggetto del presente convenzionamento la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico  
posto a collegamento tra l'area a verde pubblico della Lottizzazione di Via Matilde Serao fino all'intersezione della  
viabilità interna del Progetto unitario con la viabilità privata identificata dai mappali 351 sub 8, 706, 707 del Foglio 58;  
Visto:

- I verbali della Conferenza per l'acquisizione dei pareri interni in data 30/01/2013 e in data 29/10/2014 che riportano  
indicazioni riguardo alla identificazione e realizzazione del percorso pedonale di uso pubblico, oggetto del presente

convenzionamento, posto a collegamento tra via Trieste e l'area pubblica a verde posta all'interno della Lottizzazione su via Matilde Serao, in parte interno ed in parte esterno al comparto, per garantire una continuità di accesso e fruizione pubblica delle aree ;

- il parere rilasciato dal Comando della Polizia Municipale in data 03.06.2015 prot. n. 20344 in merito alle condizioni di accessibilità al comparto;

- la tavola grafica (Tavola UNICA) presentata dagli attuatori in data 05.01.2016 con protocollo n. 307 e successive modifiche, riassuntiva delle prescrizioni e indicazioni impartite sia dalle citate Conferenze dei Servizi che dal parere del Comando della polizia Municipale oltre che dall'Ufficio Edilizia privata durante la fase istruttoria della pratica in oggetto, che allegata alla presente convenzione ne farà parte integrante e sostanziale.

- il PARERE FAVOREVOLE A CONDIZIONE rilasciato dal Servizio Opere Pubbliche in data 09.05.2016 prot.int. n. 17625

- la deliberazione n° ..... del ..... con cui la Giunta Comunale ha preso atto dell'oggetto del Convenzionamento e contestualmente ha approvato il presente Schema di Convenzione;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

### **Articolo 1**

#### **DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Gli Attuatori sono obbligati per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione gli obblighi assunti dagli Attuatori con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita all'uopo pattuite.

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

### **Articolo 2**

#### **OBBLIGHI TRA LE PARTI**

Gli Attuatori, in relazione a quanto disposto dagli artt.133 e 134, Titolo VI, Capo II, della L.R.Toscana n° 65/2014 e nello specifico dall'art. 6 del vigente Regolamento Urbanistico, si obbligano a:

- realizzare l'intervento conformemente agli elaborati del Permesso di Costruire rilasciato, relativo al Progetto Unitario Convenzionato in oggetto;

- realizzare a proprio carico e spese il percorso pedonale di uso pubblico interno al comparto, secondo quanto indicato nella TAVOLA UNICA del Progetto Unitario allegata alla presente convenzione e istituire sul medesimo servitù di uso pubblico secondo le seguenti modalità: il percorso pedonale di uso pubblico, partirà direttamente dal confine di proprietà del comparto con l'area a verde pubblico della Lottizzazione di Via Matilde Serao e proseguirà internamente al comparto fino all'intersezione con la Via Privata gravata da servitù di passo a favore dei mappali costituenti il comparto in oggetto e di altri sempre di proprietà degli odierni attuatori;

- realizzare, a seguito di comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale di avvenuto conseguimento della disponibilità dell'area prevista a verde attrezzato facente parte della Lottizzazione di Via Matilde Serao, il proseguimento del percorso pedonale, esterno al comparto, a collegamento tra la suddetta area a verde e il percorso interno al comparto;

- attrezzare, conseguentemente, l'area verde di cui al punto precedente con arredo urbano, giochi per bambini e alberature come previsto nella TAVOLA UNICA del Progetto Unitario, allegata alla presente convenzione;

Il Comune per parte sua si obbliga a:

- rilasciare i titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi previsti nel Progetto Unitario Convenzionato per il Comparto B3 posto all'interno dell'UTOE 28 Asciano Valle. Il rilascio dei titoli abilitativi potrà avvenire solo a seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione;

- scomputare dagli oneri concessori dovuti i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto così come previsto e descritto nel seguito dalla presente convenzione.

- conseguire la disponibilità dell'area interessata alla realizzazione del percorso pedonale esterno al comparto, entro i termini di validità della presente Convenzione e a far pervenire all'attuatore relativa comunicazione.

### **Articolo 3**

#### **DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione esterne al comparto oggetto della presente convenzione, così come rappresentate nel progetto presentato sono costituite da:

– realizzazione, a seguito di comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale di avvenuto conseguimento della disponibilità dell'area prevista a verde attrezzato facente parte della Lottizzazione di Via Matilde Serao, del proseguimento del percorso pedonale a collegamento tra la suddetta area a verde e il percorso interno al comparto;

Le opere di urbanizzazione esterne di cui al presente articolo ammontano ad un importo complessivo di euro ..... (.....) oltre IVA, come risulta dal computo metrico estimativo contenuto nel progetto e redatto sulla base dei prezzi correnti ricavati dal prezzoario LL.PP. della Regione Toscana, come dichiarato dal progettista.

Per la definizione degli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione si rinvia a quanto stabilito nel progetto.

Le opere di urbanizzazione interne al comparto oggetto della presente convenzione, così come rappresentate nel progetto presentato sono costituite da:

– realizzazione del percorso pedonale di uso pubblico, privato, sul quale, a seguito di collaudo da parte dell'A.C., con successivo atto verrà istituita servitù di uso pubblico ;

Si precisa che la realizzazione così come la successiva manutenzione del suddetto percorso privato di uso pubblico, saranno a completo carico degli Attuatori.

–

#### **Articolo 4**

#### **ADEMPIMENTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Progetto Unitario Convenzionato non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione relative a standard urbanistici previsti in cessione gratuita da parte dell'attuatore, quali strade, verde pubblico e parcheggi pubblici.

Internamente al comparto si prevede la realizzazione di un percorso pedonale privato di uso pubblico che dovrà essere realizzato a carico dell'attuatore e successivamente soggetto a collaudo da parte dell'A.C.

Esternamente al comparto l'attuatore realizzerà il prolungamento di detto percorso su area pubblica, soggetto anch'esso a collaudo da parte dell'A.C., secondo quanto previsto dal precedente art.3 e dalle tavole progettuali del Progetto Unitario.

Pertanto gli attori si obbligano :

– ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste dal Progetto Unitario Convenzionato conformemente agli elaborati progettuali depositati 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 D.Lgs. N° 163/2006;

– 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 oggetto del presente convenzionamento 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.5, relative alla richiesta e al rilascio dei titoli edilizi e a completarli entro i termini di validità degli stessi e comunque entro e non oltre i termini di validità della presente convenzione;

– 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; 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;

#### **Articolo 5**

#### **TITOLI ABILITATIVI A EDIFICARE E CONTRIBUTI DOVUTI**

In conformità a quanto previsto dal vigente Regolamento Urbanistico, gli interventi edilizi previsti dovranno essere attuati tramite Progetto Unitario Convenzionato, secondo quanto disposto dagli artt. 133, 134, Titolo VI, Capo II, della L.R.Toscana n° 65/2014.

L'Attuazione del Progetto Unitario in oggetto avverrà in n. 8 UMI (Unità Minime d'intervento) distinte, secondo quanto riportato nella TAVOLA UNICA planimetria generale stato di progetto. Preliminarmente alla richiesta di Permesso di

Costruire relativa al primo intervento edilizio la presente convenzione debitamente registrata e trascritta dovrà essere depositata presso l'A.C. Potranno essere presentati Permessi di Costruire distinti relativamente alle opere di urbanizzazione interne ed esterne.

Nei termini di validità della presente Convenzione dovranno essere realizzate interamente le opere di urbanizzazione esterne al Comparto, nonché quelle interne, entrambe oggetto del presente convenzionamento, (intero percorso pedonale previsto) indipendentemente dallo stato di attuazione delle singole UMI.

L'Attuatore è obbligato a corrispondere i contributi previsti dagli art. 183,184,185 della L.R.Toscana n° 65/2014 con le seguenti modalità

- oneri di urbanizzazione primaria : sono interamente dovuti;
- oneri di urbanizzazione secondaria: all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi, l'attuatore dovrà versare la quota dovuta in base all'applicazione dei criteri stabiliti dalla del. di CC n. 81 dell'11.07.2002 tenendo conto degli importi indicati all'art.3 secondo la disciplina degli scomputi relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui alla medesima Delibera 81/2002;
- costo di costruzione: sarà determinato con le tariffe vigenti al momento del rilascio degli atti abilitativi.

#### **Articolo 6**

##### **GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

Le opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui l'Attuatore si fa carico, così come individuate dal precedente articolo 3 della presente convenzione, hanno un presumibile costo di ..... (.....) oltre IVA secondo quanto si evince dal Computo Metrico Estimativo allegato alla richiesta di Progetto Unitario Convenzionato.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle opere di cui sopra, l'Attuatore presta garanzia finanziaria mediante la consegna in originale di (*in alternativa: fideiussione bancaria o polizza assicurativa*), n° ..... del ....., rilasciata da ....., per l'importo di

€ ..... (.....), derivante dal presumibile costo delle opere previste, abbattuto del 20% e maggiorato del 50%, con scadenza incondizionata al collaudo definitivo da parte dell'A.C..

In caso di aumenti eccezionali del costo di costruzione delle opere, qualora la cifra della garanzia inizialmente determinata non copra 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 con pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia come sopra costituita.

La garanzia contiene 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 gironi a semplice richiesta scritta del Comune.

#### **Articolo 7**

##### **COLLAUDO E CONTROLLO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Comune si riserva il diritto di fare eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo sulla rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui ai titoli abilitativi.

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, gli Attuatori presentano al Comune una dichiarazione scritta di avvenuta ultimazione.

Le opere sono collaudate dal Comune solo se rispondenti alla normativa al momento vigente, indipendentemente da quanto previsto nei capitolati presentati, senza che ciò possa essere motivo di ulteriori pretese o richieste da parte degli Attuatori.

Il collaudo sarà effettuato con le seguenti modalità:

a) entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori dovrà essere effettuato il "collaudo provvisorio" delle opere di urbanizzazione;

b) le opere saranno messe in esercizio per un periodo di mesi sei dall'esito positivo del collaudo provvisorio, dopodiché gli Attuatori potranno richiedere il collaudo definitivo;

c) il collaudo definitivo dovrà essere effettuato entro un mese dalla richiesta.

Nel caso si riscontrassero delle manchevolezze nella realizzazione delle opere, ne sarà data immediata comunicazione al Comune che potrà sospendere i lavori e richiedere, dietro semplice comunicazione scritta, che gli Attuatori provvedano alla loro sistemazione conformemente alle disposizioni che saranno impartite dai Tecnici Comunali.

Nel periodo di messa in esercizio precedente al collaudo definitivo, i lavori di manutenzione, riparazione e completamento che eventualmente si rendano necessari saranno compiuti dagli Attuatori a propria cura e spese, così come sarà a loro carico la responsabilità civile per danni a terzi.

In caso di inadempienze il Comune potrà intervenire in via sostitutiva nell'esecuzione dei lavori addebitandone le spese all'assegnatario riservandosi la rivalsa sulla garanzia finanziaria salvo i maggiori danni.

Sono comunque fatti salvi i collaudi peritali a norma di legge e la responsabilità civile e penale dell'impresa costruttrice.

**Articolo 8**

**NORME E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

La presentazione della richiesta di Permesso di Costruire avverrà secondo la prassi del vigente Regolamento Edilizio, con l'integrazione di una dichiarazione del Richiedente dalla quale risulti che l'interessato ha preso in visione la presente convenzione e si obbliga a rispettarla pienamente per quanto di sua competenza.

**Articolo 9**

**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, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo degli Attuatori.

**Articolo 10**

**TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

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

Gli Attuatori ed il Comune autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto