



## Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

#### Deliberazione Numero 61 del 28/09/2020

**OGGETTO:PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI DI CUI ALL'ART. 121 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA N. 65/2014. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO.**

L'anno duemilaventi, il giorno ventotto del mese di Settembre, alle ore 18:30, presso la sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nei modi di legge.

Risultano rispettivamente presenti ed assenti:

CECCHINI ARIANNA	Sindaco	P
GIUNTINI SIMONA	Consigliere	P
MANGINI FEDERICO	Consigliere	P
CECCONI MARCO	Consigliere	P
CEI MATTIA	Consigliere	P
GIUNTINI BARBARA	Consigliere	Assente
LAZZERETTI ALESSANDRA	Consigliere	P
NANNA ANTONIO	Consigliere	P
SALVADORI MARCO	Consigliere	P
MARIANELLI ALESSANDRA	Consigliere	P
PASQUALETTI LUCA	Consigliere	P
BACHEROTTI ALESSANDRO	Consigliere	P
CAPPELLINI ALICE	Consigliere	P

Assiste l'assessore Gloria Vallini.

Presiede la seduta, Sindaco Arianna Cecchini.

Partecipa alla riunione e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 267/2000, Il Segretario Comunale Fulvio Spatarella.

Il Sindaco, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Si procede pertanto con l'esame della proposta di deliberazione riportata di seguito.

Ai fini della decisione il Consiglio ha preso preliminarmente atto dei pareri resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.267/2000 relativamente alla sotto riportata proposta di deliberazione; i pareri sono allegati alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale..

La Sindaca illustra la proposta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) ha introdotto un nuovo strumento operativo in materia edilizia denominato "progetto unitario convenzionato" applicabile, ai sensi dell'art. 121, nelle "aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria" quando vi siano zone in cui "le previsioni, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento";

- il progetto unitario convenzionato (PUC) costituisce pertanto uno strumento intermedio tra il piano attuativo di cui al Titolo V, Capo II, Sezione III, della citata legge regionale n. 65/2014 e l'intervento diretto soggetto a permesso di costruire di cui al Titolo VI, assumendo quindi una propria identità (Titolo V, Capo II, Sezione IV) ben distinta dai due suddetti istituti, configurandosi come una sorta di piano attuativo semplificato, nei contenuti e nel procedimento;

### Dato atto che:

- gli elaborati costitutivi del progetto unitario convenzionato (PUC) sono:

a) relazione illustrativa che deve dare compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;

b) individuazione progettuale di massima delle eventuali opere di urbanizzazione integrative correlate all'intervento;

c) assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;

d) localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;

e) normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;

f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;

g) convenzione;

### Considerato che la convenzione:

- ha la funzione precipua di specificare gli obblighi assunti dal privato in funzione del soddisfacimento di un interesse pubblico e dunque, gli impegni necessari al concreto soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione di una determinata area urbana di completamento per un suo razionale assetto insediativo ed infrastrutturale;

- accede al titolo edilizio propriamente detto in quanto l'art. 121 della legge regionale n. 65/2014 prevede in proposito che essa è necessaria "ai fini di poter conseguire il titolo edilizio";

- prevede gli impegni connessi all'attuazione del PUC, nonché le garanzie finanziarie inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- ha la possibilità di prevedere uno o più stralci funzionali purché coerenti con l'impostazione progettuale complessiva, ognuno di durata corrispondente alla validità del

relativo permesso di costruire, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie;

- stabilisce l'indicazione dei termini di validità della stessa, stabiliti nell'atto di approvazione in relazione all'entità delle opere da eseguire e che non può comunque essere superiore a 10 anni;

**Dato atto che**, riguardo gli aspetti procedurali:

- il citato art. 121 della legge regionale n. 65/2014 specifica che "il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto";

- non sono previste forme di pubblicità dell'atto;

- in analogia con quanto disposto per i piani attuativi dall'art. 5, comma 13, lett. b), del decreto legge n. 70/2011 convertito nella legge n. 106/2011, in assenza di una diversa previsione della legge regionale (e la l.r. 65/2014 nulla prevede in merito), l'organo competente all'approvazione del progetto unitario convenzionato, quando lo stesso è conforme agli strumenti urbanistici, è la giunta comunale;

- il PUC può essere ad iniziativa pubblica o privata e, ai sensi di quanto disposto dagli articoli. 95, commi 9 e 11, della legge regionale n. 65/2014, deve essere convenzionato nei cinque anni di vigenza del regolamento urbanistico o piano operativo, decorsi i quali la previsione generale "decade" ed i relativi dimensionamenti vengono riassorbiti dal piano strutturale;

- non è necessaria la procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) in quanto, ai sensi dell'art. 5 bis della legge regionale n. 10/2010, tale procedura è riservata agli strumenti della pianificazione territoriale (piano strutturale), della pianificazione urbanistica (regolamento urbanistico) ma non ai piani attuativi comunque denominati tra i quali, peraltro non figura il progetto unitario convenzionato, quando lo strumento sovraordinato, come nel caso di specie, è stato sottoposto a VAS;

**Ritenuto** di dovere approvare uno schema di convenzione tipo che detti gli indirizzi generali e schematizzi in maniera sostanziale i contenuti delle convenzioni dei singoli interventi soggetti a progetto unitario (PUC), da approfondirsi caso per caso e a cui la giunta comunale dovrà attenersi in sede di approvazione di detti strumenti;

**Visto** lo "schema di convenzione tipo" dei progetti unitari convenzionati (PUC) predisposto dal Settore I Uso ed Assetto del Territorio allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso, sotto la lettera "B" (allegato B);

**Visti:**

- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche e integrazioni;

- il decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito nella legge 12 luglio 2011, n. 106 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia);

- la legge regionale 10 novembre, n. 65 (Norme per il governo del territorio) e successive modifiche e integrazioni;

- la legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza");

**Ravvisata** la propria competenza all'adozione del presente atto, ai sensi dell'art. 42 del decreto legislativo n. 267/2000;

**Tenuto conto** del parere favorevole della commissione consiliare "Lavori Pubblici ed Ambiente" nella seduta del 17 settembre 2020;

**Visto** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile del Settore I Uso ed Assetto del Territorio, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che si allega sotto la lettera "A" (allegato A);

**Omesso** il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**Visti** gli articoli 107 e 109 del D.Lgs 267/2000;

**Visto** l'art. 179 del D.Lgs. 267/2000;

**Ritenuto** dover provvedere in merito

Con n. 9 voti favorevoli e n. 3 astenuti ( Mattia Cei, Antonio Nanna e Alessandra Lazzeretti) voti espressi in forma palese per alzata di mano;

### **DELIBERA**

- 1) **Di approvare** lo "schema di convenzione tipo" per lo strumento di natura edilizia denominato progetto unitario convenzionato (PUC) di cui all'art. 121 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 secondo il testo che entra a far parte integrante e sostanziale del presente atto e che si allega sotto la lettera "B" (allegato B);
- 2) **Di allegare** al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni (allegato A);

Quindi

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con successivi n. 9 voti favorevoli e n. 3 astenuti ( Mattia Cei, Antonio Nanna e Alessandra Lazzeretti) voti espressi in forma palese per alzata di mano;

### **DELIBERA**

*Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"- T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.*

Il presente verbale è composto da n. 4 pagine e n. 2 allegati.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario Comunale  
Fulvio Spatarella/ ArubaPEC S.p.A.



Comune di Capannoli  
Provincia di Pisa

Area: Settore I Uso ed assetto del Territorio  
Servizio: Settore I Uso ed assetto del Territorio

OGGETTO :

**Parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'Art.49 del D.Lgs. 267/2000 sulla Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 19/09/2020 ad oggetto:**

**“PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI DI CUI ALL’ART. 121 DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA N. 65/2014.  
APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO.  
”**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto specificata, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000.

La proposta non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata e non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Capannoli, 22/09/2020

Responsabile  
talini fabio / ArubaPEC S.p.A.

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO  
..... RELATIVO AI TERRENI POSTI IN CAPANNOLI, LOCALITA'  
....., VIA ..... DESTINATI AD  
"....."<sup>1</sup>

REPUBBLICA ITALIANA

Il ..... (.....) in .....  
via/piazza ..... n. ..., nel mio studio  
Innanzi a me ....., notaio in .....,  
distretto di .....

SONO PRESENTI

- **COMUNE DI CAPANNOLI**, con sede in Capannoli, via Volterrana  
n. 233, codice fiscale: 00172440505, partita IVA 00172440505,  
rappresentato da ..... nato a .....  
il ....., domiciliato presso la casa comunale,  
responsabile P.O. del Settore I Uso ed Assetto del Territorio  
nominato con decreto del Sindaco del Comune di Capannoli  
n. ... del ....., il quale stipula il presente atto in  
virtù dei poteri conferitigli con l'atto di nomina ed in  
esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. ...  
del ....., esecutiva, nonché della determinazione n. ....  
del ..... quest'ultima in copia conforme all'originale si  
allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la  
lettura per espressa dispensa avutane dalle parti; di seguito  
denominato "Comune";

- ....., nat.. a ..... (...) il .....,  
residente a ..... (...) via ..... n. ....,  
codice fiscale ....., in qualità di .....

- ....., nat.. a ..... (...) il .....,  
residente a ..... (...) via ..... n. ....,  
codice fiscale ....., in qualità di .....

- .....<sup>2</sup>  
di seguito denominat... "Soggetto Attuatore";

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e  
poteri io notaio sono personalmente certo, premettono quanto  
segue:

PREMESSO:

- che il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, è pro-  
prietario dei terreni posti in località .....,  
via ....., distinti al Catasto Terreni del Comune di  
Capannoli al foglio n. ...., mappali n. ....;

- che il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di  
Capannoli, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale  
n.... del ....., classifica i suddetti terreni parte in...

<sup>1</sup> (In alternativa tra loro): a prevalente destinazione residenziale -  
a destinazione produttiva - a destinazione commerciale e direzionale  
- a servizi.

<sup>2</sup> Inserire tutti i proprietari.

.....”<sup>3</sup> e parte ad opere di urbanizzazione primaria, il tutto soggetto a Progetto Unitario ..... di iniziativa privata<sup>4</sup>, per la realizzazione di un intervento di edilizia ....., come attestato dal certificato di destinazione urbanistica n. .... del ..... rilasciato dal Comune e allegato al presente atto sotto la lettera “B”, omissane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti;

- che con nota in data ....., prot. n. ....., il Soggetto Attuatore ha inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato (PUC) relativo a detta area di completamento che prevede la realizzazione di un complesso edilizio articolato in ..... mq di superficie utile lorda (Sul) con destinazione .....;<sup>5</sup> che tale proposta contiene, inoltre, la rappresentazione schematica del .....

- che la Tav. ... del Regolamento Urbanistico indica il perimetro delle suddette aree, per una superficie territoriale complessiva di mq. ...., in particolare:

a) superficie fondiaria edificabile di mq. ....;

b) superficie per opere di urbanizzazione primaria a .....<sup>6</sup> per mq. ....;

- che il vigente Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni stabilisce per tale area edificabile le seguenti destinazioni d’uso:

- .....<sup>7</sup>;

- che il progetto risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale e alle altre normative in materia edilizia;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., esecutiva, è stato approvato lo schema tipo della presente convenzione;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ....., esecutiva, è stato approvato il Progetto Unitario di cui trattasi e le specifiche dello schema della presente convenzione, allegata in copia conforme al presente atto sotto la

<sup>3</sup> Vedi nota 1.

<sup>4</sup> (in alternativa): pubblica o mista.

<sup>5</sup> Vedi nota 1.

<sup>6</sup> Indicare l’opera di urbanizzazione prevista.

<sup>7</sup> residenziale - direzionale e di servizio - industriale - artigianale - commerciale al dettaglio - commerciale all’ingrosso e depositi - turistico-ricettiva.

lettera "C";

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

**Art. 1 - Premesse**

Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

**Art. 2 - Obblighi generali**

Il Soggetto Attuatore dichiara la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante in solido fino a suo completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

**Art. 3 - Oggetto della convenzione**

La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune di Capannoli e il Soggetto Attuatore, per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario .... in località ....., via ..... su area distinta al Catasto Terreni al foglio ... mappali .....

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

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario consistono sommariamente nella realizzazione di n. .... edifici con tipologia ....., composti da .... piani fuori terra oltre a piano ....., aventi complessivamente la superficie utile lorda (Sul) massima di ..... mq.

Le opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'Area di completamento consistono in.....

Il Progetto Unitario è modulato in relazione ai seguenti stralci funzionali, coerenti con l'impostazione progettuale complessiva, ognuno di durata corrispondente alla validità del relativo permesso di costruire:

1. ....;
2. ....;
3. ....;
- n. ....

**Art. 5 - Opere di Urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione risultano dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ....., al quale integralmente ci si riferisce. Le stesse opere saranno realizzate, in conformità al progetto esecutivo che sarà redatto a

cura del Soggetto Attuatore,<sup>8</sup> sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal citato progetto definitivo, ed approvato dal Comune nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche.

L'importo delle opere di urbanizzazione, come quantificato nel computo metrico estimativo, di cui al progetto definitivo approvato, ammonta ad Euro ..... (.....), oltre ad oneri tecnici ed Iva nella misura di legge, computato sulla base dell'ultimo Prezziario delle opere pubbliche della Regione Toscana.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per euro ..... (.....)<sup>9</sup>.

Il Soggetto Attuatore è consapevole che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, non sarà beneficiario di alcun risarcimento.

Qualora invece si verifichi il caso contrario, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere ad un conguaglio monetario, ovvero provvedere all'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione, comunque non eccedenti l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad osservare il disposto dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto dei lavori inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione sopra descritte verranno realizzate su aree del Soggetto Attuatore<sup>10</sup> e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

*(In alternativa)* Le opere di urbanizzazione sopra descritte, previste e dunque conformi al vigente Regolamento Urbanistico, verranno realizzate in parte su aree di proprietà di soggetti terzi. Pertanto, sarà necessaria, fatta comunque salva l'eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte del Soggetto Attuatore e successiva cessione gratuita al Comune, l'attivazione di procedura espropriativa da parte del Comune stesso, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, per la quale, il Soggetto Attuatore si assume l'impegno e l'onere economico di predisporre il piano particellare di esproprio, redatto sulla base di rilievo strumentale dell'area interessata dagli interventi, avente caratteristiche di redazione di bozza

<sup>8</sup> (In alternativa) del Comune.

<sup>9</sup> Indicare se scomputo parziale o totale in considerazione dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione.

<sup>10</sup> (In alternativa) di proprietà del Comune.

di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo dei recapiti per invio atti di notifica.

Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, a predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica.

Le indennità e gli altri costi di esproprio delle aree interessate da opere di urbanizzazione di proprietà di soggetti terzi all'interno del perimetro del Progetto Unitario sono a carico del Soggetto Attuatore e devono essere anticipati al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo.

*(Eventuale)* Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal Progetto Unitario Convenzionato di che trattasi, è richiesta la realizzazione di opere di urbanizzazione anche al di fuori del comparto delimitato alla Tav. ... del Regolamento Urbanistico, ma conformi al RU stesso. In particolare il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di seguito elencate:

- 1) .....
- 2) .....

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o del Soggetto Attuatore e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

*(In alternativa)* Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà di soggetti terzi. Pertanto, sarà necessaria, fatta comunque salva l'eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte del Soggetto Attuatore e successiva cessione gratuita al Comune, l'attivazione di procedura espropriativa da parte del Comune stesso, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, per la quale il Soggetto Attuatore si assume l'impegno e l'onere economico di predisporre il piano particellare di esproprio, redatto sulla base di rilievo strumentale dell'area interessata dagli interventi, avente caratteristiche di redazione di bozza di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo dei recapiti per invio atti di notifica.

Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, a predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica.

Le indennità e gli altri costi di esproprio delle aree interessate da opere di urbanizzazione di proprietà di soggetti terzi all'esterno del perimetro del Progetto Unitario sono a carico del Soggetto Attuatore e devono essere anticipati al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo.

**Art. 6 - Modi e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate, con riferimento alle specifiche tecniche e prestazionali correnti

per le opere comunali dello stesso tipo, in osservanza del progetto esecutivo approvato, da redigersi a cura del Soggetto Attuatore sulla base di quanto previsto nel progetto definitivo.

La contabilizzazione del valore ultimo delle opere realizzate e lo scomputo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, avverrà sulla base di quanto stabilito all'articolo 5.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà presentato al Comune unitamente a quello delle opere di interesse privato.

Il Comune provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prima del rilascio del/i titolo/i abitativo/i relativo/i agli edifici.

La realizzazione degli interventi di interesse privato previsti dal Progetto Unitario è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico, indicate ai precedenti articoli 4 e 5.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nei termini fissati nel relativo permesso di costruire.

L'abitabilità/agibilità degli edifici previsti nel Progetto Unitario potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione previste nel progetto stesso.

Non saranno di pregiudizio al conseguimento dell'abitabilità/agibilità eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Progetto Unitario, qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree occorrenti in tempo utile.

Il Soggetto Attuatore assumerà la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici che svolgeranno il loro incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano la direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

La Direzione dei Lavori dovrà consegnare al/i collaudatore/i la documentazione tecnica di rito relativa alle opere di urbanizzazione realizzate.

La garanzia fideiussoria di cui all'articolo 11 verrà svincolata soltanto dopo l'esito positivo del collaudo delle opere realizzate di cui all'articolo 14.

Fino a tale momento, la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 7 - Modalità di attuazione degli interventi edificatori privati**

Le opere di interesse privato previste nel Progetto Unitario dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico, del Progetto Unitario, dei permessi di costruire, nonché degli stralci funzionali e delle eventuali prescrizioni in essi contenuti.

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'intervenuta approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste nel Progetto Unitario.

L'abitabilità/agibilità degli edifici previsti nel Progetto Unitario potrà essere conseguita solo dopo che saranno state regolarmente ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione previste nel progetto stesso.

Le parti convengono che, salvo ritardi per cause indipendenti dalla volontà dei contraenti, gli interventi previsti dovranno essere realizzati ed ultimati entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, e comunque entro il termine della presente convenzione come indicato all'articolo 17.

#### **Art. 8 - Edilizia residenziale con finalità sociali<sup>11</sup>**

Le parti danno atto che il Progetto Unitario in oggetto non contiene previsioni di edilizia residenziale con finalità sociali.<sup>12</sup>

#### **Art. 9 - Impegni del Soggetto Attuatore**

Con la stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore si impegna:

- a) ad anticipare al Comune le somme necessarie per l'indennità di esproprio delle aree di proprietà di terzi destinate ad opere di urbanizzazione interne al perimetro del Progetto Unitario<sup>13</sup>;
- b) a provvedere alla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del Progetto Unitario oppure ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuarla nel caso in cui sia affidata dal Comune, così come per le procedure di collaudo come previsto dall'articolo 14;
- c) a realizzare, a scomputo della corrispondente quota di oneri di urbanizzazione dovuti, le suddette opere di urbanizzazione del Progetto Unitario;
- d) ad assumere la Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione con propri tecnici come previsto al precedente articolo 6;
- e) ad assumere a proprio carico gli onorari necessari per effettuare i collaudi delle opere di urbanizzazione, che saranno affidati direttamente dal Comune, come previsto dall'articolo 14;
- f) a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione, una volta approvato, espressamente o tacitamente, ai sensi di legge, il relativo certificato di collaudo;
- g) a provvedere a propria cura e spese ad eseguire, su tutti i terreni oggetto degli interventi (ivi compreso il/i lotto/i edificabile/i), le operazioni di caratterizzazione ai fini dell'eventuale bonifica ambientale, nonché le indagini per la individuazione di eventuali beni archeologici e di ordigni bellici con le eventuali conseguenti operazioni di disattiva-

<sup>11</sup> Solo in caso di progetti unitari con interventi di edilizia residenziale.

<sup>12</sup> Qualora l'intervento contenesse previsioni di edilizia sociale, indicare il numero di edifici, il numero massimo di alloggi, la Sul complessiva ed eventuali altri parametri dimensionali.

<sup>13</sup> Qualora presente questa fattispecie.

zione;

h) a sostenere le spese dei rogiti ed ogni altra spesa inerente e conseguente il presente atto.

#### **Art. 10 - Impegni del Comune**

Il Comune si impegna:

a) a mettere a disposizione le aree utili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al perimetro del Progetto Unitario<sup>14</sup>. Qualora il Comune non abbia provveduto a mettere a disposizione del Soggetto Attuatore le aree di cui trattasi in tempo utile (ossia entro 12 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione), non saranno imputabili in alcun modo allo stesso eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione insistenti sulle aree medesime ai fini dell'efficacia della certificazione di abitabilità degli immobili realizzati;

b) ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio del/i titolo/i abilitativi/i e relative eventuali varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario o ad esso correlati, con la massima sollecitudine;

c) a provvedere, entro 30 giorni dalla richiesta del Soggetto Attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 11 - Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

A garanzia della piena ed esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore fornirà, all'atto del rilascio del permesso di costruire, idonea fideiussione ai sensi dell'articolo 16 del d.P.R. n. 380/2001, a prima chiamata e senza preventivo obbligo di escussione del debitore principale, per un importo complessivo corrispondente a quello delle opere di urbanizzazione da eseguire in regime di convenzione, maggiorato dell'IVA nella misura di legge, risultante dal progetto esecutivo approvato.

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 e funzionanti, previo parere favorevole del collaudatore, per somme non superiori all'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo dei lavori.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Comune potrà disporre della fideiussione di cui trattasi, in conformità alla vigente disciplina in materia di lavori pubblici.

Entro trenta giorni dall'approvazione espressa o tacita, ai sensi di legge, del certificato di collaudo, dovrà essere re-

<sup>14</sup> Qualora presenti.

stituita da parte del Comune al Soggetto Attuatore la fideiussione consegnata al Comune stesso a garanzia dell'esecuzione delle opere, fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti del Soggetto Attuatore medesimo nei confronti del Comune.

**Art. 12 - Opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi**

Gli strumenti di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità.

Ogni maggiore richiesta di potenza o capacità che si rendesse necessaria durante il periodo di validità della presente convenzione è sempre a totale carico del Soggetto Attuatore o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Per quanto attiene alle opere di allacciamento della zona ai servizi pubblici a rete, il Soggetto Attuatore si impegna ad acquisire i preventivi di spesa degli enti gestori di tali servizi, in conformità alle esigenze e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvederà al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori.

Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutti gli allacciamenti ai servizi di rete.

Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei suddetti preventivi di spesa, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

**Art. 13 - Varianti in corso d'opera**

Le varianti in corso d'opera alle opere di interesse privato, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici del Comune.

Le varianti in corso d'opera ai progetti delle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno autorizzate direttamente con apposito provvedimento abilitativo, nel rispetto delle procedure di legge, previa acquisizione del parere degli uffi-

ci comunali competenti e degli altri pareri o nulla-osta eventualmente necessari.

Laddove la variante al progetto delle opere di urbanizzazione non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico definito dalla convenzione non sarà necessario modificare la convenzione medesima. Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, dovranno essere preliminarmente apportate, con apposito atto, le dovute modifiche/integrazioni alla convenzione.

#### **Art. 14 - Collaudo, consegna e trasferimento delle opere di urbanizzazione**

La realizzazione delle opere è sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di norma esperito da un tecnico abilitato del Comune o altro tecnico libero professionista designato dal Comune stesso.

Gli incarichi saranno conferiti secondo le procedure di legge con onere a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare, prima del ritiro dei permessi di costruire relativi alle opere di interesse privato, l'importo necessario per il pagamento dell'onorario professionale dovuto ai collaudatori per i collaudi delle opere di urbanizzazione previste nel Progetto Unitario<sup>15</sup>.

Saranno altresì posti a carico del Soggetto Attuatore gli eventuali oneri relativi all'incentivo previsto all'articolo 113 del d.lgs. n. 50/2016 per le attività tecnico-amministrative connesse alla progettazione delle opere e lavori pubblici, e/o collaudi, ove la corresponsione di tali incentivi sia consentita dalle disposizioni normative e dai regolamentari vigenti.

I compiti dei collaudatori nominati dal Comune consistono in verifiche in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo di tutti i lavori.

I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della normativa prevista per il collaudo di opere pubbliche.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere concluso nei sei mesi successivi all'ultimazione dei lavori.

Qualora in sede di collaudo delle opere venissero rilevati difetti e/o difformità rispetto ai progetti, il Soggetto Attuatore sarà tenuto ad eliminarli nei modi e tempi fissati dal collaudatore.

Trascorso il termine prescritto dal collaudatore senza che il Soggetto Attuatore abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi - se del caso - della fideiussione prestata.

Entro novanta giorni dall'approvazione espressa o tacita del collaudo, ai sensi di legge, le opere realizzate saranno tra-

<sup>15</sup> In alternativa può essere prodotta fideiussione a garanzia del medesimo importo.

sferite con apposito atto al Comune.

L'esito del collaudo darà luogo alla determinazione del valore ultimo delle opere realizzate.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'emissione ed approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole. 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 e funzionanti. 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.

Con il definitivo passaggio di proprietà viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Le opere saranno comunque coperte da garanzia per la durata di due anni a partire dalla data di emissione del certificato di collaudo, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione (art. 1669 Cod. Civ.).

#### **Art. 15 - Elaborati costitutivi del Progetto Unitario**

Fanno parte integrante del Progetto Unitario i seguenti elaborati tecnici:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Norme tecniche di attuazione;
- n) ..... (elenco elaborati)

Il progetto è stato redatto dall'Arch/Ing. ....  
iscritto all'Ordine professionale degli ..... di  
..... al n. .... coadiuvato per gli aspetti geologici  
dal Geol. .... iscritto all'Ordine dei Geologi di  
..... al n. .... e per gli aspetti .....

#### **Art. 16 - Controversie**

Qualsiasi controversia tra le parti, relativa alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, o comunque derivante dalla stessa, è rimessa alla competenza del giudice ordinario del Tribunale di Pisa.

#### **Art. 17 - Validità della convenzione**

La presente convenzione avrà validità di ... (.....) anni<sup>16</sup>, decorrenti dalla data di approvazione del Progetto Unitario, ovvero fino al .....<sup>17</sup>, fermi restando gli impegni assunti dalle parti circa i tempi di ultimazione degli interventi.

<sup>16</sup> Massimo 10 anni.

<sup>17</sup> Indicare data.

#### **Art. 18 - Assunzione e trasferimento degli obblighi**

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### **Art. 19 - Spese di stipulazione, registrazione e trascrizione della Convenzione**

Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità.

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la presente convenzione, quelle inerenti a rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa.

Le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese quelle per la sua registrazione e trascrizione, fanno carico al Soggetto Attuatore, che se le assume.

#### **Art. 20 Allegati**

Si allegano al presente atto i seguenti elaborati progettuali:

- a) Relazione illustrativa (**allegato ...**);
- b) Norme tecniche di attuazione (**allegato ...**);
- c) Progetto planivolumetrico (**allegato ...**);
- d) Stralci funzionali (**allegato ...**);
- e) Individuazione quotata delle aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune (**allegato ...**);
- f) ..... (**allegato ...**)<sup>18</sup>
- g) ..... (**allegato ...**)<sup>19</sup>

Il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli altri elaborati tecnici indicati all'articolo 15, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione del Progetto Unitario e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto

\* \* \* \*

<sup>18</sup> Elaborati inerenti le opere di urbanizzazione (rilievi, progetto, computo metrico, ecc.) e individuazione quotata delle aree da cedere all'AC.

<sup>19</sup> Individuazione di eventuali interventi di edilizia residenziale sociale.