



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA SD4G in località Pievescola

adottato con D.C.C. n. 141 del 17 novembre 2014

Redattore del Piano: Arch. Rosanna Altamura

Responsabile del Procedimento: Arch. Valeria Capitani

**Richiedenti: L'AURORA srl, BARDINI MARCO, LODDE ANGELA, CANDIDORI GI-
NO, CANDIDORI FRANCESCO, CANDODORI ADAMO, PACELLA ANTONIO, PA-
CELLA SALVATORE GERARDO, PACELLA QUIRICO R. B. TOSCANA s.r.l.**

maggio '15



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Questa Amministrazione Comunale con Deliberazione del Consiglio comunale n. 141 del 17 novembre '14 ha adottato ai sensi della Legge Regionale 3/01/2005, n. 1 Norme per il governo del territorio il "Piano di Lottizzazione "La Vigna" Area UMI SD4G di cui all'art. 91.4 delle N.T.A. del R.U. per l'area nel margine sud dell'abitato di Pievescola" il cui avviso è stato pubblicato nel B.U.R.T. n° 49 dal giorno 10.12.2014 al giorno 9.01.2015, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R.T. n.65/2005, nello stesso periodo è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune e depositato in libera visione del pubblico presso l'Amministrazione Comunale.

Durante questo periodo è possibile presentare Osservazioni ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014.

Il Piano è stato trasmesso all'Amministrazione provinciale di Siena con lettera Protocollo numero 9959 del 3/12/2014.

In data 15.01.2015 la giunta comunale ha presentato Osservazione all'adozione del Piano con Deliberazione n. 1.

DESCRIZIONE OSSERVAZIONI E RELATIVI PARERI

1. Osservazione presentata da Giunta comunale Deliberazione n. 1 del 15.01.2015

La Giunta al fine di contribuire al miglioramento qualitativo dello strumento attuativo adottato ed assicurare l'efficacia dell'azione amministrativa,

OSSERVA CHE

Sia necessario apportare alla Bozza di convenzione le modifiche di seguito elencate:

- a. **esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.** L'urbanizzazione primaria prevista nel Piano di Lottizzazione, secondo quanto previsto dall'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, sarà realizzata dai Lottizzanti;
- b. **nomina del collaudatore delle opere.** "La parte privata" dovrà comunicare al Comune la data di inizio dei lavori; contestualmente il Responsabile del Servizio Urbanistica dovrà provvedere a nominare un collaudatore in corso d'opera, il cui onere sarà a carico della "parte privata" ai sensi dell'articolo 92 del Decreto Legislativo n. 163 del 2006 e successive modifiche ed integrazioni.
- c. **conguaglio oneri.** Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente. Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della "parte privata".
- d. **garanzia all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.** "La parte privata" si dovrà obbligare a prestare, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, garanzia mediante polizza fideiussoria;
- e. **rendere obbligatori i criteri di edilizia eco-sostenibile** anziché facoltativi;



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

f. prevedere l'obbligo di luci a Led con il progetto che deve essere approvato preliminarmente dal nuovo gestore della rete comunale.

1. CONTRODEDUZIONE

La proposta è pertinente e condivisibile per cui l'osservazione è da ritenere accoglibile.

La Convenzione sarà modificata nel seguente modo:



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

BOZZA DI CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "LA VIGNA"

Art. 91.4 N.T.A. (~~Variante Generale R.U. approvata~~)

Area UMI S.D. 4G

~~Nuova edificazione residenziale nella parte Sud di Pieveseola~~

Repertorio N°

CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE ~~DE~~DELLE OPERE CONNESSE

AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "LA VIGNA", ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 successive modifiche ed integrazioni, e dell'art. 115 della legge regionale n. 65/2014.

L'anno 20020 (duemila), addì () del mese di

— alle ore . , nella sede Municipale del Comune di Casole D'Elsa in Piazza P. Lucchetti n°1,

Avanti a me , Segretario Comunale autorizzato a rogare i contratti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune, in forza dell'art. 97, comma4, lettera c), del D.L.18 agosto 2000, n. 267,

sono comparsi i signori:

da una parte:

~~— Comune di Casole D'Elsa con sede in Valeria Capitani, nata a il , residente a Siena, domiciliata per la carica presso la Casa Comunale di Casole d'Elsa, Piazza Lucchetti n°1, in persona nato a il , il quale interviene nel dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in nella sua qualità di Responsabile del Settore Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune, autorizzato allo scopo con deliberazione di Consiglio Comunale n. Casole d'Elsa, secondo quanto disposto dall'Atto del , e della deliberazione consiliare n. Sindaco n. 11 del / /200_ esecutiva, e dell'articolo 10701/07/2014, e quindi legale rappresentante del T.U.E.L., di seguito per brevità denominato "Comune"; "COMUNE DI CASOLE D'ELSA", Codice Fiscale 00077090520;~~

e dall'altra parte:

1. **Bardini Marco**, nato a (SI), il , residente in in di professione , il quale agisce in quest'atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della con sede legale in Poggibonsi, via n°21, p.iva 01155530528 ed iscrizione nel Registro delle Imprese di n.— in forza delle norme dello Statuto (oppure, come da deliberazione del c.d.a. agli atti del Comune prot. N. del ; oppure, indicare titolo di legittimazione);
2. **Maio Giorgio**, (), nato a il , residente in Siena in Via n° , di professione Imprenditore, il quale agisce in quest'atto non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della **Ditta L'Aurora S.r.l.**, con sede legale in Siena, Strada di Cerchiaia n. 34, -P.IVA 01202460521 ed iscrizione nel Registro delle Imprese di —n. in forza delle norme



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

dello Statuto (oppure, come da deliberazione del c.d.a. agli atti del Comune prot. N. _____ del _____ ;
oppure, indicare titolo di legittimazione);

3. **Lodde Angela**, nata a _____ (_____), il giorno _____ , residente a _____ , _____ C.F. _____ , di professione _____ ;

4. **Candidori Dino**, nato a _____ , il giorno _____ , residente a _____ , C.F. _____ , di professione _____ ;

5. **Candidori Francesco**, nato a _____ , il giorno _____ , residente a _____ C.F. _____ , di professione Pensionato;

6. **Candidori Adamo**, nato a _____ , residente a _____ , C.F. _____ professione _____ ;

7. **Pacella Antonio**, nato a _____ , il giorno _____ , residente a _____ (SI), _____ C.F. _____ , di professione _____ ;

8. **Pacella Salvatore Gerardo**, nato a _____ , il giorno _____ , residente a _____ , C.F. _____ , di professione _____ ;

9. **Pacella Quirico**, nato a _____ , il giorno _____ , residente a _____ , in Via _____ , C.F. _____ , di professione _____ ;

10. _____ , (C.F. _____), nato a _____

10. _____ il _____ , residente in _____ in Via _____ n° _____ , di professione _____ , il quale agisce in quest'atto non in proprio ma in qualità

di legale rappresentante della **Ditta La Fonte S.r.l.**, con sede legale in Casole D'Elsa, Via _____ n. _____

, ~~p~~-iva **P.IVA** 01062660525 ed iscrizione nel Registro delle Imprese di _____ n. _____ in forza delle norme dello Statuto (oppure, come da deliberazione del c.d.a. agli atti del Comune prot. N. _____ del _____ ;
oppure, indicare titolo di legittimazione);

—che nel proseguo dell'atto verrà denominata per brevità “Ditta Lottizzante”.

—I componenti, della cui identità personale sono personalmente certo, di comune accordo e con il mio consenso rinunciano, avendone i requisiti di legge, all'assistenza dei testimoni e permettono che:

– la Ditta Lottizzante, proprietaria dei terreni infra – descritti siti in Comune di Casole D'Elsa, ha fatto redigere un progetto di Piano di Lottizzazione denominato “La Vigna”, interessante la sua proprietà secondo la seguente ripartizione:

a) mappali di proprietà della Società “**L'Aurora S.r.l**”; Foglio 79, Particella 633/a – 634 – 635 – 637/a – 638 – 639 – 640/a – 640/c – 642/a – 643 – 644/a – 651/a – 653/a – 693 di complessivi **mq 9.558,40**.

b) mappali di proprietà della Società “**Colle Group**”; Foglio 79, Particella 664 – 665 – 666 – 667 – 668 – 669 – 670 di complessivi **mq 7.210,00**.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

- e) mappali di proprietà **Pacella Salvatore Gerardo** con diritto di usufrutto a favore di Pacella Antonio; Foglio 79, Particella 501 – 658/a – 659 – 660 – 661 – 662 – 663 di complessivi mq **4.141,80**.
- d) mappali di proprietà **Pacella Quirico** con diritto di usufrutto a favore di Pacella Antonio; Foglio 79, Particella 323 – 99/a – 99/b – 226/a – 226/b, di complessivi mq **550,00**.
- e) mappali di proprietà **Candidori Adamo** (370/1000 bene personale), **Candidori Dino** (240/1000 bene personale), **Candidori Francesco** (195/1000 in regime di comunione dei beni), **Lodde Angela** (195/1000 in regime di comunione dei beni); Foglio 79, Particella 629, di complessivi mq **886,00**.
- f) mappali di proprietà **Candidori Adamo** Foglio 79, Particella 654/a, di complessivi mq **217,00**.
- g) Mappali mappali di proprietà della Società “**La Fonte S.r.l.**”; Foglio 79, Particella 525/a – 525/b – 526/a, di complessivi mq **355,00**.
- I sottoscritti dichiarano di esonerare l’ufficiale rogante dall’ eseguire visure ipocatastali;
- in base alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, la realizzazione delle previsioni urbanistiche all'interno dell'area SD 4G deve avvenire con intervento di pianificazione attuativa e con l'impegno dei proprietari a stipulare la relativa convenzione, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste al loro interno;
- in data 13.10.2009 con prot. n. 8401 la ditta lottizzante ha presentato il Piano di lottizzazione chiedendo la possibilità di convenzionare la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 115 della Legge Regionale n. 65/2014, quindi defalcando il costo delle stesse rispetto a quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria,
- in data 06.03.2014 la commissione edilizia nella seduta n. 1 ha espresso parere favorevole relativamente alla proposta di approvazione del Piano di Lottizzazione UMI SD4G;
- l'area d'intervento del Piano è soggetta vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 “Codice dei beni culturali e del Paesaggio” di cui al D.M.05/01/1976 pubblicato in G.U.33/1976 denominato Zona del versante ovest della Montagnola ed è inserita dal PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE (P.I.T) con valenza di PIANO PAESAGGISTICO (P.P.R.), adottato con D. C. R. n. 58 del 02.07.2014, nell'Ambito n. 9 Val d'Elsa;
- in data 07.11.2013 si è tenuta la Conferenza dei Servizi ex art. 36 del P.I.T. tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto, la Provincia di Siena ed il comune di Casole d'Elsa per la verifica del rispetto della disciplina paesaggistica del Piano Area UMI SD4G. LA conferenza ha concluso che il Piano rispetta la disciplina paesaggistica del PIT con le seguenti prescrizioni:
- - i pannelli fotovoltaici previsti siano integrati architettonicamente negli edifici e siano utilizzati pannelli non riflettenti;



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

- non siano realizzate recinzioni in muratura e cordoli in cemento armato ma sia utilizzata esclusivamente rete a maglia sciolta e siepe vegetazionale al fine di valorizzare le relazioni attualmente presenti tra spazio urbano e territorio aperto;
- non siano poste limitazioni all'utilizzo delle coloriture per le facciate degli edifici e dei complementi di arredo;
- in relazione ai rivestimenti esterni non siano utilizzate soluzioni in pietra facciavista;
- per la strada di lottizzazione e per il parcheggio siano utilizzati asfalti architettonici utilizzando colori compatibili con il contesto di riferimento;
- in relazione agli impianti di condizionamento le pompe di calore non siano inserite nelle falde;
- le prescrizioni del verbale della conferenza dei servizi sono state recepite a livello di Normativa tecnica del Piano la quale è stata trasmessa al comune in data 25.01.2014;
- che, unitamente all'istanza di approvazione del Piano di lottizzazione è stato presentato computo metrico estimativo dei lavori da eseguire, il quale è stato approvato unitamente al piano di lottizzazione;
- l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dal Comune e previste nel Piano di Lottizzazione, risulta, come da computo metrico estimativo, pari ad Euro _____ (_____);
- le opere di urbanizzazione saranno realizzate ai sensi dell'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, che prevede l'esecuzione diretta delle stesse a carico del titolare del permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 122 comma 8 del Decreto Legislativo n. 163/2006 e successive modifiche;
- le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate;
- nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata;
- il concessionario si impegna a dare corso a tutte le opere di urbanizzazione e a quanto stabilito dalla presente convenzione cedendo gratuitamente le stesse opere e le aree sulle quali insistono al Comune prima dell'abitabilità degli edifici;
- L'intervento oggetto della presente convenzione urbanistica è stato adottato con Deliberazione del consiglio comunale n. 141 del 17.11.2014 il cui avviso è stato dato mediante pubblicazione sul B.U.R.T. n. 49 del 10.12.2014 ed è stato approvato con deliberazione n° _____ del _____, esecutive, il cui avviso è stato dato mediante pubblicazione sul B.U.R.T. n. _____ del _____ con le quali è stata accertata la conformità allo strumento urbanistico, i termini in cui devono essere ultimate



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

le opere di urbanizzazione (non superiore ad anni 10), ~~l'esonero del costo di costruzione delle opere edilizie assentite~~) e approvato lo schema della presente convenzione.

Ciò premesso ritenuta la narrativa in parola costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, così come ne fanno parte integrante, ancorché non allegati, gli atti e altri ~~documenti~~ depositati presso la residenza comunale (delibere, relazioni, planimetrie, disegni, capitolati, ecc.) relativi al Piano di Lottizzazione "La Vigna", ~~approvato con deliberazione di C.C. n. _____ del _____, esecutiva a termini di legge, nonché le integrazioni agli atti del Comune prot. n. _____ del _____, e~~ che le parti dichiarano di conoscere e accettare dispensandone l'ufficiale rogante dalla relativa lettura.

Tutto ciò premesso, le parti come costituite dichiarano e convengono quanto segue.

ART. 1— ATTUAZIONE DEL PIANO

- La Ditta Lottizzante, che presta e dichiara espressamente al Comune la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità degli immobili in premessa indicati e catastalmente individuati, come segue: Foglio di mappa 79 Particelle 99/a – 99/b – 226/a – 226/b – 323 – 501 – 525/a – 525/b – 526/a – 633/a – 634 – 635 – 637/a – 638 – 639 – 640/a – 640/c – 642/a – 643 – 644/a – 651/a – 653/a – 654/a – 658/a – 659 – 660 – 661 – 662 – 663 – 664 – 665 – 666 – 667 – 668 – 669 – 670 – 692 – 693, ~~_____~~ si impegna e obbliga a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione denominato "La Vigna", secondo gli elaborati, allegati al progetto, agli atti del Comune di cui alla domanda presentata, per formarne parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed ogni avente causa a qualsiasi titolo.

ART. 2– CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA —E COSTITUZIONE ~~SERVITU'~~SERVITÙ PUBBLICHE

Il Comune di Casole d'Elsa, e per esso il suo rappresentante, signor VALERIA CAPITANI, autorizza "la Ditta lottizzante" all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso.

"La Ditta lottizzante" si impegna, per sé, successori ed aventi causa:

- alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano di Lottizzazione, secondo quanto previsto dall'articolo 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, fermi restando comunque gli obblighi a carico dei soggetti esecutori in materia di sicurezza sul lavoro, di rispetto delle norme in materia di contribuzione sociale ed assistenziale, della norme in materia di regolarità fiscale;

- alla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria;

- alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nei modi



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

previsti, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate in base all'indicazione delle tavole allegate al progetto depositato agli atti del Comune.

La Ditta Lottizzante, si obbliga altresì, per sé e suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune le seguenti aree destinate a

1.a) Sedi stradali, marciapiedi ed altri impianti tecnici, parcheggi e sosta per 2.737,00 mq, nei quali rientrano le particelle del Foglio n.79, n. 639, 640/c, 644/a, 653/a, di proprietà della Società "L'Aurora S.r.l.", di complessivi mq 748,00; le particelle del Foglio n.79, n. 665, di proprietà della Società "Colle Group S.r.l.", di complessivi mq 1.939,00; le particelle del Foglio n.79, n. 525/b, di proprietà della Società "La Fonte S.r.l.", di complessivi mq 50,00; per un totale di **mq 2.737,00**.

1.b) Verde pubblico e attrezzato per 6.307,00 mq; nei quali rientrano le particelle del Foglio n.79, n. 633/a, (637/a, 642/a, 651/a area permeabile alberata), di proprietà della Società "Aurora S.r.l.", di complessivi mq 4.038,20; le particelle del Foglio n.79, n. 664, 666, di proprietà della Società "Colle Group S.r.l.", di complessivi mq 2.919,00; la particella del Foglio n.79, (n. 658/a, 663, area permeabile alberata) di proprietà del Signor Pacella Salvatore Gerardo, di complessivi mq 2.277,80; la particella del Foglio n.79, n. 654/a, di proprietà di Adamo Candidori, di complessivi mq 217,00; le particelle del Foglio n.79, (n. 99/a, 226/a area permeabile alberata), di proprietà ~~di~~ Quirico Pacella con diritto di usufrutto a favore di Pacella Antonio, ~~di-~~ complessivi mq 165,00; ~~e~~ la particella del Foglio n.79, n. 525/a, di proprietà ~~della~~ Società "La Fonte ~~—~~ S.r.l.", di complessivi mq 255,00; per un totale di **mq 9.860,00** ~~±~~.

ART. 3 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A CARICO DEL LOTTIZZANTE

~~1.~~ 1. L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione sarà quello risultante dal conteggio effettuato al momento ~~del rilascio delle singole concessioni della richiesta dei permessi di costruire~~ ad edificare i fabbricati.

~~a)2.~~ 2. La Ditta Lottizzante, fermo restando il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria al momento del ritiro delle singole concessioni edilizie per edificare i fabbricati, cederà al Comune tutte le aree destinate a uso pubblico ~~previste dal P.R.G.~~ all'interno dell'ambito d'intervento, oltre alle attrezzature di interesse comune, il tutto ultimato ed eseguito a regola d'arte.

~~1.3.~~ 3. Constatato che il fabbisogno minimo di aree e standards primari è il seguente:

Volume residenziale complessivo fuori terra di progetto circa mc 9.000,00;

a) Abitanti insediabili circa 80; b) parcheggi residenziali mq 455,00; c) Verde attrezzato Pubblico mq 6.307,00;



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

4.— Il fabbisogno complessivo di aree a servizi si riepiloga come segue:

4. — Parcheggi mq 455,00, Verde Attrezzato mq 6.307,00.

1.5. — La dotazione del Piano di Lottizzazione prevede invece ~~le seguenti~~ la seguente quantità di ~~proget-~~
~~to; Parcheggi~~ parcheggi: mq 1.626,00; ~~Verde Pubblico Attrezzato: mq 6.307,00;~~

1.6. — Dette aree, pur trattandosi di ~~superfici eccedenti gli standards minimi, vengono~~ superficie eccede-
dente lo standard minimo, viene comunque ~~considerate necessarie~~ considerata necessaria per il completa-
mento delle infrastrutture relative (~~parcheggio e verde~~), ~~così come definite nel vigente P.R.G.~~, e pertanto
~~saranno realizzati~~ sarà realizzata sempre a cura e spese della ditta lottizzante.

ART. 4 – STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi è stimato, così come da computo me-
trico in atti del Comune, in Euro (_____).

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare sarà autorizzata mediante rilascio di Permesso
di costruire ai sensi dell'art. 134 c.1 lett. c della L.R. 65/2014.

ART. 5 ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A CARICO DEL LOT- **TIZZANTE**

La Ditta Lottizzante si obbliga a realizzare e ad eseguire, a totali proprie cure e spese, secondo le norme
tecniche vigenti ed a perfetta regola d'arte le seguenti opere di urbanizzazione primaria, evidenziate nelle
apposite tavole di progetto di lottizzazione, ~~secondo le prescrizioni di cui il disciplinare tecnico, cioè in~~
~~base ai costi reali;~~ strade, marciapiedi e spazi pedonali, verde attrezzato, segnaletica stradale, fognature,
spazi di sosta e di parcheggio, rete di approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia
elettrica, rete di distribuzione del telefono, pubblica illuminazione, rete di distribuzione del gas; è inteso
che le opere comprendono tutti i lavori necessari per gli allacciamenti ai pubblici servizi.

—PRIMA FASE

~~2.~~ Rete di fognatura bianca completa con le prescrizioni che verranno impartite;

~~2.~~ Rete di fognatura nera completa con le prescrizioni che verranno impartite dall'ente gestore Acque-
dotto del Fiora;

~~2.~~ Opere stradali e parcheggi; tutte ad eccezione del Blinder e dello strato di usura della carreggiata;

~~2.~~ Impianto di illuminazione pubblica con canalizzazioni della rete di illuminazione;

~~2.~~ Rete dell'acquedotto completa con le prescrizioni che verranno impartite dall'ente gestore Acquedot-
to del Fiora;

~~2.~~ Canalizzazione per la distribuzione dell'energia elettrica privata e di servizio telefonico e secondo le
prescrizioni che saranno impartite dall'Enel e dalla Telecom;

~~2.~~ Impianto di distribuzione del Metano secondo le prescrizioni che verranno impartite in fase di realiz-
zazione dall'Ente concessionario del servizio pubblico;



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

—SECONDA FASE

- — Riassetto se necessario di tutte quelle opere precedentemente realizzate;
- ~~3.~~ Stesura del tappeto binder e strato di usura sulle strade e nei parcheggi dell'area di lottizzazione;
- ~~3.~~ Costruzione e pavimentazione dei marciapiedi;
- ~~3.~~ Posa in opera dei pali dell'illuminazione pubblica con apparecchi luminosi e opere di completamento in genere per allacciamenti eventuali alle linee Enel.

ART. ~~5~~ 6 ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI ~~6~~ – Contabilità finale e conguaglio

1. Le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate.
2. Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente sommando ad esso l'eventuale differenza a seguito dell'esito dell'aggiudicazione, da versare secondo le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione.
3. Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della "parte privata". In quest'ultimo caso, l'importo derivante dall'eventuale ribasso di gara sarà assorbito nel maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere.

ART. 7 ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

1. La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere l'onere delle opere necessarie per allacciare la lottizzazione ai pubblici servizi, in conformità e secondo le prescrizioni ~~di cui il disciplinare tecnico, nonché~~ degli Enti fornitori di tali servizi- compresivi di relativo vano tecnico e misuratore;
2. Resta a carico del Comune la sola intestazione del contratto di fornitura di energia elettrica per l'illuminazione pubblica, dopo l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del competente organo comunale.

~~3.~~ — L'allacciamento ai pubblici servizi ed opere di interesse comune riguarderà:

- ~~3.~~ strade, fognature bianche e nere, approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas, pubblica illuminazione, telefono.

ART. ~~6-8~~ OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, TEMPI DI ESECUZIONE E RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

1. La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione entro tre mesi dalla data ~~della~~ notificadel rilascio del permesso per la realizzazione delle stesse opere ed ad ultimarle entro tre anni dalla



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

data di inizio per quanto riguarda la prima fase ed entro dieci anni sempre dall'inizio per quanto riguarda la seconda fase.

~~2. Qualora, allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Responsabile del procedimento può revocare il permesso di lottizzare.~~

~~1.2.~~ L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta Lottizzante.

~~3. 4.~~ Il rilascio dei permessi di costruire degli edifici potrà avvenire solo dopo l'inizio dell'esecuzione delle opere relative alla prima fase delle Opere di Urbanizzazioni Primarie.

~~4. 5.~~ Il rilascio del certificato di abitabilità delle singole costruzioni è subordinato all'avvenuta approvazione del collaudo delle opere riguardanti la prima fase da parte del competente organo comunale

~~5. 6.~~ Le strade e i marciapiedi dovranno essere eseguiti al grezzo compresi tutti i sottoservizi; successivamente il manto di usura delle strade e dei marciapiedi sarà eseguito d'intesa con il comune.

ART. ~~7~~ 8 OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

~~2.1.~~ Prima dell'inizio dei lavori, la Ditta Lottizzante deve comunicare al Comune il nominativo del Direttore dei Lavori, quello delle imprese esecutrici, nonché la data di inizio dei lavori medesimi e quanto altro prescritto dal ~~Regolamento Edilizio~~ dalla normativa vigente.

~~1.2.~~ L'esecuzione delle opere sopra citate avverrà sotto la supervisione degli organi tecnici comunali, i quali oltre alla verifica del tracciato delle varie opere di urbanizzazione, avranno la facoltà di sospendere i lavori medesimi, chiedendo l'adeguamento agli obblighi convenzionali, qualora gli stessi non fossero corrispondenti a quelli concessionari (fermo restando in ogni caso la responsabilità della ditta lottizzante e dell'impresa esecutrice per la buona esecuzione di tutte le opere di cui sopra)

ART. ~~8~~ 8-10 OBBLIGHI DELLA DITTA LOTTIZZANTE AL TERMINE DEI LAVORI

1. La richiesta d'accertamento di avvenuta esecuzione delle opere, per la redazione del verbale, in contraddittorio tra il Comune e la Ditta Lottizzante, dovrà essere presentata dalla medesima Ditta Lottizzante, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, inviata al Comune, il quale provvederà, a mezzo dei propri organi tecnici, a tale accertamento entro quindici (15) giorni dalla comunicazione.

2. Il verbale di ultimazione delle opere verrà rilasciato, previo controllo ~~egli~~ degli allineamenti delle opere di urbanizzazione, dopo accertata l'avvenuta ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, eccettuato il manto di usura delle superfici asfaltate, che dovranno essere eseguite comunque prima dell'inizio delle operazioni di collaudo.

~~1. Collaudo parziale per le opere già realizzate e passaggio agli enti erogatori dei servizi.~~

ART. ~~9~~ 11 COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

~~1. Il Comune, su propria iniziativa o su richiesta della Ditta Lottizzante, sottopone a collaudo anche in corso di esecuzione tutte le opere di urbanizzazione da realizzare.~~



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

1. A tale scopo, la Ditta Lottizzante dovrà comunicare al Comune la data di inizio dei lavori; contestualmente il Responsabile del Servizio Urbanistica dovrà provvedere a nominare un collaudatore in corso d'opera, il cui onere sarà a carico della "parte privata" ai sensi dell'articolo 92 del Decreto Legislativo n. 163 del 2006 e successive modifiche ed integrazioni. L'importo relativo sarà corrisposto mediante pagamento presso la Tesoreria Comunale entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta scritta dell'Amministrazione.

2. La Ditta Lottizzante consegnerà al Comune tutti i disegni, realizzati e quotati con dettaglio esecutivo, atti a premettere l'individuazione, sia planimetrica che altimetrica, di tutti i servizi realizzati (fognatura bianca, nera, rete Enel, rete illuminazione Pubblica, telefono, acquedotto, ~~gas~~, ecc...) e la denuncia degli impianti di messa a terra della pubblica illuminazione

~~3. Il collaudo dovrà avvenire non oltre i due mesi dalla data del verbale di accertamento di ultimazione dei lavori.~~

3. Per tale il collaudatore nominato dovrà effettuare le verifiche in corso d'opera ed il controllo degli atti contabili redatti dal direttore dei lavori secondo le modalità previste nel capitolato allegato al contratto.

4. Una volta ultimati i lavori la direzione dei lavori dovrà trasmettere al collaudatore i seguenti documenti:

- relazione dettagliata sulle opere realizzate;
- dichiarazione di conformità delle stesse con quelle previste dal progetto approvato;
- certificazione attestante che i materiali usati e le opere realizzate sono conformi alle normative vigenti in materia;
- certificato di collaudo degli impianti tecnologici.

5. Il collaudatore dovrà effettuare il collaudo ~~il Comune si avvarrà di tecnici del Comune stesso. Tutte le spese tecnico-amministrative e redigere il relativo certificato di collaudo ed eventuali prove e rilievi sono a carico.~~

4.6. I collaudi dovranno svolgersi nel rispetto della ~~Ditta Lottizzante~~ normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

a)6. Il collaudo dovrà risultare da apposito verbale e alle relative operazioni potrà intervenire anche un tecnico designato dalla Ditta Lottizzante.

4.7. La Ditta Lottizzante si obbliga, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine fissato dal Comune.

4.8. Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, previa diffida ad adempiere.

ART. ~~10~~—12 MANUTENZIONE DELLE OPERE



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

•1. Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e fino alla consegna (cessione gratuita) al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso della lottizzazione sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

2. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione o eseguite a regola d'arte, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 9.

ART. ~~1413~~ OSSERVANZA NORME DEL P.R.G

~~a.1.~~ L'edificazione sull'area del Piano di Lottizzazione dovrà avvenire in puntuale osservanza delle previsioni di **P.R.G.U.** e col pieno rispetto delle Norme tecniche del Regolamento Edilizio, fissate per la zona e di quanto stabilito dal piano di lottizzazione.

~~3.2.~~ L'edificazione dovrà comunque avvenire in conformità alla normativa vigente all'atto del rilascio del permesso di costruire e secondo quanto previsto nelle tavole di lottizzazione.

ART. ~~1214~~ COSTO DI COSTRUZIONE

~~a.1.~~ In sede di rilascio dei permessi di costruire dovranno essere rispettate le disposizioni attinenti alla corresponsione del contributo relativo alla quota parte del costo di costruzione, secondo le varie fasi temporali previste dalla vigente Legge n. 10 del 28/1/1977, nonché dalla L.R. ~~4/2005.~~ ~~65/2014.~~

~~La mancata corresponsione dei contributi impedisce il rilascio del Permesso di Costruire.~~

ART. ~~13—15~~ RIFIUTI SOLIDI URBANI – OBBLIGHI PER LA DITTA LOTTIZZANTE

~~b.1.~~ Per l'eliminazione dei rifiuti solidi domestici provvederà il Comune, e la Ditta Lottizzante si impegna ad adeguarsi alle condizioni e modalità risultanti dall'appalto in corso tra il Comune medesimo e la ditta specializzata.

ART. ~~1416~~ ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE E— ADEMPIMENTI OBBLIGATORI

~~e.1.~~ L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

~~1.2.~~ In caso di cessione delle aree oggetto di intervento, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione rimangono comunque a carico di coloro che sono proprietari al momento del rilascio del permesso di costruire. La ditta lottizzante e i suoi aventi causa corrispondono gli obblighi del Comune di ~~mantenere~~ le condizioni stipulate nella presente convenzione. In caso di inadempimento della presente convenzione il Comune si riserva di agire secondo l'articolo 2932 del c.c, con oneri e spese, anche di lite, a carico della Ditta Lottizzante.

ART. ~~1517~~ FOGNATURE DELLA LOTTIZZAZIONE



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

d.1. Le acque nere domestiche dovranno essere immesse nella rete fognaria per acque nere da collegarsi alla fognatura comunale nera, previo opportuno calcolo di verifica a garanzia della portata idrica della condotta comunale.

e.2. Per le acque bianche la ditta adotterà una tubazione che andrà a scaricare nel fosso campestre esistente.

-3. E' espressamente vietato fare richiesta e/o acquisire la residenza anagrafica presso le abitazioni prive di certificato di agibilità.

ART. 1618 PUBBLICA ILLUMINAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

a.1. La Ditta Lottizzante si obbliga a collegare la linea di alimentazione della lottizzazione con il quadro elettrico a servizio della zona.

La Ditta Lottizzante si obbliga ad utilizzare esclusivamente per la pubblica illuminazione luci a Led.

ART. 1719 TRASFERIMENTO GRATUITO AREE COMUNI

a.1. La Ditta Lottizzante si obbliga per se e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo ad effettuare la cessione gratuita al Comune di tutte le aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria, entro 60 giorni dall'approvazione del collaudo di tutte le opere da parte del competente organo comunale. La cessione gratuita non potrà essere oggetto di retrocessione, anche qualora il Comune successivamente abbia cambiato destinazione urbanistica.

b.2. Qualora il Comune non provveda alla presa in consegna nel termine di cui al precedente comma, da tale data cesserà per la Ditta Lottizzante ogni genere di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente l'uso delle aree oggetto di cessione.

e.3. Prima dell'indicata stipulazione la Ditta Lottizzante dovrà consegnare al Comune i tipi di frazionamento, inerente alle aree da cedersi gratuitamente al Comune stesso ed i corrispondenti certificati ipotecari per la trascrizione ed iscrizione facenti stato per tutte le ditte succedutesi nella proprietà delle aree durante l'ultimo ventennio. Dai detti documenti dovrà risultare che sulle aree non gravano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli per l'adempimento degli obblighi di cui al presente atto, in caso affermativo la Ditta Lottizzante si obbliga alla cancellazione di ogni vincolo e/o pregiudizio.

d.4. Tutte le spese necessarie, compresa la stipula dell'atto di cessione gratuita e le visure ipotecarie e catastali, sono a carico della Ditta Lottizzante.

ART. 1820 CRITERI DELL'EDILIZIA

1. La Ditta Lottizzante si obbliga nella realizzazione degli edifici residenziale ad applicare i criteri dell'edilizia eco-sostenibile anziché facoltativi;

ART. 21 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

-1. La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 1922 GARANZIE PER L'ESECUZIONE DI QUANTO PREVISTO NELLA PRESENTE CONVENZIONE

1.— A garanzia di un esatto adempimento della presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, nonché per ogni spesa la Ditta Lottizzante presta garanzia fideiussoria (~~assicurativa~~) a prima chiamata ~~non~~con rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale, ai sensi del secondo comma dell'art. 1944 c.c., come da lettere fideiussoria n. _____ emessa in data _____ da _____, acquisita agli atti del Comune di

1. -in data _____ prot. n. _____, fino all'ammontare di ~~duecentosessantaseimilacentotrentaquattro,79~~ € 266.134,79, _____ pari al 100% della spesa e la sua operatività entro trenta giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

2. L'importo complessivo della polizza fideiussoria corrisponde all'importo risultante dal computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato, maggiorato del 20% (venti per cento).

3. La polizza potrà avere durata di 3 (tre) anni, tacitamente rinnovabile fino alla liberatoria da parte del Comune.

4. Qualora, in dipendenza dell'aumento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo della garanzia fideiussoria versata non garantisca la completa ultimazione delle stesse, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'integrazione della polizza fideiussoria valutata sulla base dei costi aggiornati.

5. Le parti danno atto che nella polizza fideiussoria dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni garantite a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.

6. La polizza potrà essere totalmente svincolata soltanto ad avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, secondo le modalità indicate al precedente articolo 9.

7. Il Concessionario, in caso di inadempimento, è tenuto comunque a rispondere con il proprio patrimonio di tutti gli obblighi assunti anche oltre il costo presunto delle opere di cui all'articolo 3 e sono tenuti alla loro perfetta esecuzione prima dell'attestazione di abitabilità dei singoli edifici.

2.8. In caso di adempimento degli obblighi assunti nella presente convenzione il Comune si riserva espressamente la possibilità di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione della Ditta Lottizzante inadempiente ed a spese della medesima avvalendosi della garanzia, e dando un termine dichiarato dalle parti congruo, e a seguito di diffida ad adempiere, di almeno 60 giorni. Scaduti i termini della diffida e di ingiunzioni di adempimento il Comune si riserva di procedere all'espropriazione e ad eseguire direttamente i lavori utilizzando le garanzie.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

~~2.9.~~ Tale garanzia fideiussoria verrà estinta dopo intervenuto il collaudo favorevole, previsto dal precedente articolo 9 e la cessione gratuita delle aree al Comune.

~~2.10.~~ La garanzia può essere ridotta in base alle opere eseguite e collaudate.

~~2.11.~~ Il Comune, comunque mantiene integro e pieno il diritto di avvalersi sulla garanzia per ogni inadempimento agli obblighi della presente convenzione.

ART. ~~2023~~ ONERI A CARICO DELLA DITTA LOTTIZZANTE

~~a.1.~~ Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per il trasferimento gratuito delle aree al Comune, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943, n. 666, e della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

~~a.2.~~ Le spese per i frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipula degli atti di cessione/asservimento/servitù, integrazioni e/o modifiche alla presente convenzione, faranno capo alla Ditta Lottizzante o ai suoi aventi causa.

~~-3.~~ Ai soli effetti dell'iscrizione di quest'atto a repertorio del Segretario Comunale la Ditta Lottizzante, dichiara che il valore del presente atto è di € _____ (euro) (euro) desunto dal prospetto del preventivo di spesa – computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

ART. ~~2124~~ ONERI IN CASO DI TRASFERIMENTO AREE

~~g.1.~~ La Ditta Lottizzante si obbliga espressamente per sé e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo in caso di cessione, anche parziale, delle aree di precisare in sede di stipula gli obblighi che l'acquirente dovrà assumere con l'acquisto delle aree oggetto di convenzione, inserendo appositamente copia del presente atto nell'originale di trasferimento, oppure allegando una espressa dichiarazione sugli adempimenti della presente convenzione, oppure richiamando gli estremi del repertorio della presente convenzione, con l'avvertenza espressa che l'acquirente subentrerà in solido con le obbligazioni della Ditta Lottizzante per le parti e gli obblighi non ancora eseguiti.

~~a.2.~~ La Ditta Lottizzante resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi della presente convenzione se non dimostrerà di aver trasferito per atto scritto, registrato e trascritto, validamente tali adempimenti ad altro soggetto titolare, e questi ne abbia assunto validamente ed espressamente gli impegni.

~~a.3.~~ Resta inteso che per essere liberati dagli obblighi di cui ai punti 1 e 2 del presente articolo la Ditta Lottizzante può richiedere al Comune apposita autorizzazione, fornendo idonee garanzie. In tal caso il Comune si riserva, dopo apposita istruttoria, di concedere la liberatoria.

ART. ~~2225~~ ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

~~a~~.1. La validità della presente convenzione decorre dalla data di sottoscrizione, ed ha validità di dieci anni a partire sempre dalla data di sottoscrizione.

ART. ~~2326~~ CLAUSOLA ARBITRALE

~~b~~.1. Ogni eventuale controversia comunque relativa all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, una volta esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole, che le parti si impegnano a ricercare in via prioritaria, sarà decisa mediante ricorso ad arbitrato rituale, con devoluzione ad un Collegio Arbitrale.

~~a~~.2. Il Collegio, che avrà sede in Siena, sarà composto da 3 (tre) membri nominati: uno da ciascuna parte, ed il terzo, con funzione di presidente, dai primi due in accordo tra loro, o in ipotesi di mancato accordo, da Presidente del Tribunale di Siena, su istanza della parte più diligente. Al medesimo Presidente del Tribunale comporterà altresì di nominare l'Arbitro per conto della parte che non vi abbia provveduto entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta di arbitrato fattale dall'altra parte a mezzo atto notificativi o raccomandata A.R. contenente la designazione dell'Arbitro della parte richiedente.

~~-~~3. Il Collegio procederà con libertà di forme, restando obbligatoria la sola osservanza del principio del contraddittorio e deciderà secondo diritto nei termini perentori di 90 giorni senza facoltà di proroghe o dilazioni (oppure in caso di controversia le parti rinviando al Giudice del T.A.R.).

ART. ~~2427~~ FORO COMPETENTE

1. In caso di controversie per l'esecuzione della presente convenzione le parti espressamente eleggono domicilio legale presso la residenza comunale. Trattandosi di convenzione, a seguito di provvedimento autoritativo, la giurisdizione in caso di controversie è devoluta al Giudice amministrativo del Tribunale di Siena, ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge 241 del 1990 (cfr. Cass. Civ., Sez. Un., 17 gennaio 2005, n.732; Cass. Civ., Sez. Un., 11 agosto 1997, n.7452, ex multis. Cons. Stato, sez. IV, 4 febbraio 2004, n.390).

ART. ~~2528~~ CLAUSOLE FINALI E CHIUSURE DI FIRME

~~2~~.1. Le parti dichiarano che della presente convenzione formano parte integrante e sostanziale elaborati tecnici – grafici, firmati dalla Ditta Lottizzante e dal progettista, e documenti raccolti nel fascicolo istruttorio depositato presso l'ufficio.

~~3~~.2. Vengono inoltre qui allegati:

~~4~~.3. Ai sensi dell'art.21 Legge 19.03.1990, n.55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del codice penale.

~~5~~.4. La Ditta Lottizzante dichiara espressamente di poter contrarre con la pubblica amministrazione.

~~6~~.5. E richiesto, io Segretario Comunale rogante ho ricevuto quest'atto, scritto a macchina elettronica da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e sorveglianza, sui fogli bollati n. _____ per facciate n. _____



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

ed oltre le firme, il quale viene letto agli interessati che, avendolo riconosciuto conforme alle loro volontà, con me lo firmano come appresso.

Il Comune

La Ditta

Il Segretario Comunale



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Le Norme tecniche saranno modificate nel seguente modo

L'art. 2.4 Impianti tecnologici delle N.T.A. sarà sostituito nel modo seguente.

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica, telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua.

Nella realizzazione dell'illuminazione pubblica da cedere al comune dovranno essere utilizzate luci a Led, il cui progetto dovrà essere approvato preliminarmente dal nuovo gestore della rete comunale.

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, le buche delle lettere, le cassette postali, gli impianti di refrigerazione e quant'altro sia di utilità strettamente privata, comprese quindi le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.

(...)

L'art. Art. 2.8 Norme per l'edilizia ecosostenibile delle N.T.A. sarà sostituito nel modo seguente

In riferimento alla Legge Regionale n. 1 del 3 gennaio 2005, NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE, sarà possibile adeguarsi, qualora necessario, ai riferimenti di cui agli art. 145, 146, 147 della stessa Legge.

In riferimento a quanto disposto dalla Legge Regionale 10.11.2014 n. 65, "Norme per il governo del territorio", nella realizzazione dei gli interventi edilizi dovranno essere rispettati i seguenti principi:

~~b.a.~~ gli interventi sono progettati, realizzati e gestiti con una specifica attenzione alla qualità dell'edificio, dei suoi costi e prestazioni ambientali nonché delle interazioni con il contesto in cui si inserisce.

~~e.b.~~ Le realizzazioni minimizzano i consumi dell'energia e delle risorse ambientali e limitano gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio.

~~e.c.~~ Gli edifici sono concepiti e realizzati in materia tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti.

~~e.d.~~ Nell'edificazione viene tutelata l'identità storico-culturale e morfotipologica degli insediamenti e sono favoriti il mantenimento dei caratteri urbanistici ed edilizi storici legati alla tradizione locale, in ragione dei relativi caratteri di adattamento al contesto e conseguente salubrità, durevolezza ed efficienza energetica.

~~f.e.~~ Vengono utilizzati materiali naturali, con particolare riferimento a quelli di provenienza locale, per salvaguardare i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale.

~~g.f.~~ Sono promossi e sperimentati sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento all'intero ciclo di vita dell'edificio, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali.

~~h.g.~~ Sono adottate scelte localizzative e soluzioni planimetriche degli organismi edilizi coerenti con l'assetto idrogeomorfologico e il microclima locale, tenendo conto dell'irraggiamento solare e dei venti dominanti, e utilizzando la vegetazione per migliorarne le condizioni ambientali.

4.2. Esito del controllo indagini geologiche, sismiche e idrauliche ai sensi della L.R. 1/2005 –

D.P.G.R. 53/R/11. Deposito n. 3186 del 11.11.14, prot. n. 1784 del 14.03.2015

Ai sensi della normativa, sulla base del quadro conoscitivo del R.U., il controllo effettuato sulla documentazione esaminata ha dato esito positivo.

Il vigente Regolamento Urbanistico attribuisce all'area su cui ricade il P.d.L. una pericolosità sismica elevata (S3) per "alto contrasto d'impedenza atteso tra copertura e substrato rigido", indicando la presenza di una copertura di pochi metri di depositi sciolti su substrato lapideo. Al contempo, le indagini sismiche effettuate in sede di R.U. effettuate in zona prossimale a quella di interesse, non avevano rilevato picchi, per cui tale attribuzione di pericolosità sismica S3 sembra dettata da ragioni prudenziali.

In ogni caso e stanti le incertezze di cui sopra, si raccomanda che gli approfondimenti di natura sismica da eseguire in fase progettuale siano volti anche alla definizione del reale contesto coperture / substrato rigido, ad esempio con una stesa sismica di adeguata lunghezza e/o indagini tromometriche. Nel caso in cui risulti la presenza di un substrato rigido entro alcune decine di metri dal p.c., si raccomanda inoltre di eseguire analisi di risposta sismica locale, possibilmente mediante prove sismiche in foro tipo down – hole,



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

utilizzando il dato più cautelativo tra quelle che si evincerà dalle suddette analisi e le categorie di sottosuolo di cui alle NTC 2008.

2. CONTRODEDUZIONE

In considerazione di tutto quanto sopra si ritiene di recepire il parere del Genio civile e pertanto di integrare N.T.A. con il seguente articolo:

Art. 1.16 Approfondimenti sismici

L'area presenta pericolosità sismica elevata (S3) per alto contrasto d'impedenza atteso tra copertura e substrato rigido.

In fase esecutiva dovranno essere svolti approfondimenti di natura sismica ai fini della definizione del reale contesto coperture/substrato rigido mediante una stesa sismica di adeguata lunghezza e/o mediante indagini tromometriche. Nel caso in cui risulti la presenza di un substrato rigido entro alcune decine di metri dal p.c., dovranno essere eseguite analisi di risposta sismica locale, possibilmente mediante prove sismiche in foro tipo down – hole, utilizzando il dato più cautelativo tra quelle che si evincerà dalle suddette analisi e le categorie di sottosuolo di cui alle NTC 2008.

5.3. Osservazione presentata da Giunta comunale Deliberazione n. 52 del 27.04.2016

Al fine di evitare la duplicazione nella stessa zona di Pievescola di aree di parcheggio, richiede accorpate l'area di standard a parcheggio dell'ex AT3 pari a mq 178,75 a quello dello Schema direttore SDS4G e quindi all'interno delle perimetrazione dell'area già destinata a parcheggio del limitrofo Schema direttore SD4G, la quale presenta una superficie complessiva di mq 1626,00 i quali sono ampiamente superiori ai mq richiesti dallo strumento urbanistico per entrambe le aree.

3. CONTRODEDUZIONE

La proposta è accoglibile in quanto garantisce il soddisfacimento dello standard dei parcheggi sia sotto il profilo quantitativo che localizzativo pertanto si ritiene di modificare le N.T.A. del Piano nel seguente modo:

Art. 1.1 Contenuti e scopi del Piano

Trattasi di un intervento di nuova edificazione ad uso residenziale prevista dal vigente P.R.G. nella zona SUD – OVEST della frazione di Pievescola, corrispondente alla UMI S.D. 4G articolo 148 del Regolamento Urbanistico.

	Previsioni SD4G	Di Progetto
Superficie territoriale Mq 22.931,00		
Nuova edificazione (Sn)	Mq 2.400,00	Mq 2.400,00
Ristrutturazione edilizia	Mq 96,00	Mq 96,00
Parcheggi (Ms)	Mq 1.626,00 Mq 455,00	Mq 1.626,00 di cui Mq 178,75 afferenti area ex AT3
Verde Pubblico (Vg)	Mq 9.872,00 Mq 6.307,00	Mq 9.872,00
Realizzazione tratto di strada	Mq 1083,00	Mq 1083,00



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Il nuovo insediamento residenziale andrà a determinare la parte SUD – OVEST del centro abitato di Pievescola; saranno realizzate tipologie a bassa densità valorizzate sia dalla morfologia del luogo che dalla posizione panoramica.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed
edilizia privata
(Arch. Valeria Capitani)