

Rep. n°

Allegato sub lett B)

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMPARTO 5 UTOE 34 GHEZZANO

L'anno duemila, addi

del mese di,

avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor,

Notaio in

(o in alternativa)

avanti al sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor.....,

Segretario Comunale del Comune di San Giuliano Terme, competente ai sensi dell'articolo

17, comma 68, lettera b), della legge 15 maggio 1997, n° 128,

si sono costituiti i signori:

Gentili Rita

Sabatini Roberto

Zanobini Paolo

Zanobini Paola

Gubellini Aurora

Mazzoni Nevio

Sabatini Stefano Luca

Sabatini Francesco

Innocenti Umiliano

Giovannetti Lucia

Dainelli Jacopo, legale rappresentante della Edifor SRL

costituitisi in consorzio urbanistico per gli adempimenti di cui all'art. 108 della L.R.Toscana

n° 65/2014, denominato "Nuovo Consorzio Ghezzano TRE", con sede in Pisa, Località

Ospedaletto, Via Bellatalla n° 10, tramite atto ai rogiti Notaio Mario Marinella di Pontedera

in data 24.06.2016, rep. N°, registrato a il, soggetti che

saranno di seguito denominati "Lottizzanti";

e

il COMUNE DI SAN GIULIANO TERME, con sede in San Giuliano Terme (PI) via

Niccolini, 25, codice fiscale 00332800509, in persona del Dirigente del Settore 2 e legale

rappresentante, Arch. Silvia Fontani nata a Pisa il 25.11.1963, domiciliata per la carica in

San Giuliano Terme (PI) via Niccolini 25, codice fiscale 00332700509 la quale interviene al

presente atto ai sensi dell'art. 107, comma terzo, lettera c), del Decreto Legislativo 18 agosto

2000 n° 267 (Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), e successive

modificazioni, del secondo comma dell'art.4 del Decreto legislativo 30 marzo 2001 n° 165, e

successive modificazioni, e dell'art. 7 bis dello statuto comunale; di seguito denominato

semplicemente "Comune",

PREMESSO

- che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena

disponibilità degli immobili interessati dal Piano di Lottizzazione in oggetto del presente

atto e identificati al Catasto dei Terreni al foglio n° 88, dalle particelle 782, 508 parte,

841, 667 parte, 99 parte, 881 parte, 581 parte 730, 731, 588 parte, 117 parte, 646 parte,

906, 907, 784 parte;

- che l'area interessata dalla presente convenzione, sopradescritta catastalmente, come da

Regolamento Urbanistico vigente ha la seguente la seguente destinazione Urbanistica:

Comparto n° 5 UTOE 34 Ghezzano - Scheda Norma n° 5 dell'Allegato 1 al

Regolamento Urbanistico (Nuovo insediamento residenziale – zona C2) – art. 20 delle

Norme Tecniche di Attuazione del R.U.;

	- che gli immobili e le aree interessate dal comparto sono libere da vincoli che ostano alla	
	realizzazione del Piano di Lottizzazione o che li subordinino ad autorizzazioni di altre	
	autorità;	
	- che ai sensi dell'art. 107 c.3 della L.R.Toscana 65/2014, il Consiglio Comunale con	
	deliberazione n° 20 del 10.04.2019 , esecutiva ai sensi di Legge, ha adottato il Piano di	
	Lottizzazione in oggetto ed il presente schema di convenzione e che con Determina	
	Dirigenziale n..... del.....è stato dato atto che a seguito della suddetta	
	adozione, nei termini previsti dal comma 3 dell'art.111 della LRT n.65/2014, non sono	
	pervenute osservazioni;	
	- che la succitata Determinazione Dirigenziale è stata pubblicata sul BURT n°..... del	
 secondo quanto disposto dall'art. 111 della L.R.Toscana n° 65/2014;	
	- che il suddetto Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di opere di	
	urbanizzazione esterne al comparto da realizzarsi su aree di proprietà comunale. A tale	
	scopo il Comune metterà a disposizione dei lottizzanti i terreni di sua proprietà	
	interessati dall'esecuzione delle opere correlate PDL stesso, di seguito brevemente	
	indicate:	
	<ul style="list-style-type: none"> • realizzazione della viabilità di accesso, posta a nord del comparto, suddivisa in due 	
	tratti distinti comprensivi di percorsi ciclopedonali e di aree a verde pubblico .	
	<ul style="list-style-type: none"> • allargamento e riqualificazione di alcune porzioni di via Pascarella attestanti in 	
	parte il lato ovest della lottizzazione ed in parte riguardanti l'innesto della stessa	
	via sulla strada provinciale Vicarese;	
	<ul style="list-style-type: none"> • riqualificazione di via Gozzoli e di via Benedetti ; 	
	obbligandosi nel caso di cessione a terzi delle aree di sua proprietà a far assumere	
	all'eventuale acquirente delle aree in oggetto tutti gli obblighi e gli oneri nascenti dalla	
	presente convenzione, non assumendosi alcun obbligo in merito all'attuazione degli	
	3	

interventi di urbanizzazione previsti dalla presente convenzione che dovranno essere eseguiti dai lottizzanti stessi secondo quanto stabilito dalla presente Convenzione;

VISTO

- La Delibera n.91 del 17/12/2014 con cui Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Lottizzazione del comparto 5 UTOE 34 Ghezzano ed il relativo schema di Convenzione;

- l'atto ai rogiti Notaio Mario Marinella di Pontedera, in data 03.11.2016 rep. n.30.259 Racc. n.21.424, registrato a Pontedera il 10.11.2016 n.4406 serie IT, trascritta a Pisa il

11.11.2016 al n.ord. 19344 e n.form. 13167, con cui è stata firmata la Convenzione

urbanistica relativa al “Piano di Lottizzazione Comparto 5 UTOE 34 Ghezzano” tra il

Comune di San Giuliano Terme ed i proprietari del comparto costituitisi in Consorzio

Urbanistico denominato “Nuovo Consorzio Ghezzano TRE” con sede in Pisa, loc.

Ospedaletto, Via Bellatalla,;

- la Sentenza del TAR toscana n.198 del 7.2.2019 per effetto della quale è stata annullata la variante al regolamento urbanistico adottata con deliberazione del Consiglio

Comunale n. 81 del 13.20.2011 ed approvata con deliberazione dello stesso Consiglio

Comunale n. 60 del 25.07.2012, e le previsioni urbanistiche del comparto 5 UTOE 34

approvato col provvedimento annullato sono state rese nulle;

- che per effetto a cascata, sono stati resi nulli tutti gli atti conseguenti alla Variante annullata pertanto anche il Piano di Lottizzazione approvato con Delibera CC n 91/2014

e la relativa convenzione urbanistica hanno perso la loro efficacia;

Ciò premesso e visto e facente parte integrale e sostanziale di questo atto, si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le disposizioni preliminari fanno parte integrante della presente convenzione.

La presente Convenzione sostituisce integralmente la “Convenzione urbanistica relativa al

	Piano di Lottizzazione del comparto 5 Utoe 34 Ghezzano” ai rogiti Notaio Mario Marinella	
	di Pontedera, in data 03.11.2017 rep. n.30.259 Racc. n.21.424, registrato a Pontedera il	
	10.11.2016 n.4406 serie IT, trascritta a Pisa il 11.11.2016 al n.ord. 19344 e n.form. 13167	
	sopra richiamata;	
	I Lottizzanti sono obbligati in solido per sé stessi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo;	
	la presente convenzione è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo	
	assolvimento degli obblighi previsti che verrà attestato con specifico atto del Comune. In	
	caso di trasferimento, le eventuali garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e	
	non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa abbia	
	prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.	
	ARTICOLO 2 - OBBLIGHI GENERALI	
	I Lottizzanti si obbligano ad effettuare integralmente gli interventi e le opere di	
	urbanizzazione previsti dal Piano di Lottizzazione, tutti approvati contestualmente con	
	Determina Dirigenziale n. _____, secondo i tempi, le modalità e le condizioni	
	previste dal presente atto.	
	ARTICOLO 3 - OBBLIGHI TRA LE PARTI	
	I Lottizzanti, in relazione a quanto disposto dal punto 2) Comma 5 dell’art. 28 della Legge	
	17.08.1942 n° 1150 nonché dall’art. 115 della L.R.Toscana n° 65/2014, si obbligano a:	
	- realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione interne al	
	Comparto, così come specificato al successivo art. 4 della presente convenzione,	
	conformemente agli elaborati approvati in quanto standard urbanistici e a cedere le aree	
	relative, pari a circa mq. 4095 delle quali mq.1950 interne al sub-comparto 5a, e mq.	
	2145 interne al sub-comparto 5b;	
	- realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione esterne al	
	Comparto, pari a circa mq.4432, così come specificato al successivo art. 4 della presente	
	5	

	convenzione;	
	- rinunciare ad ogni pretesa di corrispettivo per la realizzazione delle opere di	
	urbanizzazione di cui sopra, se non quanto previsto dal successivo art. 6;	
	- realizzare, a propria cura e spese, per ogni unità edilizia, un impianto di smaltimento	
	liquami autonomo e privato, come descritto negli elaborati del Piano di Lottizzazione	
	(tav.10) alternativo alla pubblica fognatura che resterà in funzione fino a quando non	
	saranno consentiti nuovi e definitivi allacci alla rete pubblica;	
	- presentare precedentemente o contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o	
	altro titolo abilitativo per l'attuazione del Piano, la richiesta di Permesso di Costruire per	
	le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, come sopra descritte.	
	Il Comune si obbliga a:	
	- rilasciare i necessari titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di	
	Lottizzazione e a scomputare dagli oneri concessori dovuti i costi per la realizzazione delle	
	opere di urbanizzazione primaria, così come previsto e descritto nel seguito dalla presente	
	convenzione. Il rilascio dei titoli abilitativi potrà avvenire solo a seguito della registrazione e	
	trascrizione della presente convenzione ed al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano;	
	ARTICOLO 3 BIS – OBBLIGHI PARTICOLARI	
	I lottizzanti, proprietari di un'area agricola posta a nord dei due subcomparti 54 e 5b,	
	individuata al Catasto Terreni del Comune di San Giuliano Terme nel F.88 dalle particelle	
	909 e 938, utilizzata per il collegamento tra i due sub compartimenti delle utenze necessarie	
	all'intero comparto si impegnano, col presente atto a costituire successivamente e	
	separatamente, servitù di passaggio su porzione di detta area a favore degli enti erogatori;	
	ARTICOLO 4 – DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico e in applicazione dei principi generali	
	dell'ordinamento giuridico, le aree relative agli standard urbanistici, interne al comparto,	
	6	

	da cedere gratuitamente al Comune, che attengono al Piano di Lottizzazione approvato, la	
	cui consistenza è quantificata al precedente articolo 3, sono così ripartite:	
	Subcomparto 5a con St mq 8554.00:	
	1. Opere di urbanizzazione interne soggette a cessione mq 1950.00	
	– strade mq 701.00	
	– marciapiedi mq 444.00	
	– verde pubblico mq 805.00, di cui parcheggi pubblici (green parking) mq 205.00	
	(n°16 stalli)	
	Subcomparto 5b con St mq 4507.00	
	2. Opere di urbanizzazione interne soggette a cessione mq 2145.00	
	– strade mq 593.00	
	– marciapiedi mq 277.00	
	– parcheggi di uso pubblico mq 112.65 (n°9 stalli)	
	– verde pubblico mq 992.00	
	– percorso ciclopedonale mq 170.35	
	come risulta dalla planimetria " Allegato A " allegata alla presente convenzione;	
	Il costo delle opere di urbanizzazione interne al Comparto da realizzare sulle suddette aree,	
	come risulta dal Computo Metrico Estimativo costituente elaborato del Progetto Definitivo,	
	redatto sulla base dei prezzi correnti ricavati dal Bollettino degli Ingegneriper la Provincia di	
	Pisa, ammonta complessivamente ad €. 371.101,67 (trecentosettantunomilacentouno/67),	
	oltre I.V.A.	
	Le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione esterne al Comparto , che	
	attengono al Piano di Lottizzazione approvato, la cui consistenza è quantificata al	
	precedente articolo 3, sono così ripartite:	
	Opere esterne	
	7	

	– strade mq. 2440	
	– marciapiedi mq. 31	
	– percorso ciclopedonale mq. 1053	
	– Verde pubblico mq. 908	
	per un totale di mq. 4432	
	- riqualificazione di via pascarella mq. 558	
	- riqualificazione di via gozzoli mq. 578	
	- riqualificazione di via benedetti mq. 504	
	come risulta dalla planimetria "Allegato A" allegata alla presente convenzione;	
	Il costo delle opere di urbanizzazione esterne al Comparto, come risulta dal Computo	
	Metrico Estimativo costituente elaborato del Progetto Definitivo, redatto sulla base dei	
	prezzi correnti ricavati dal Bollettino degli Ingegneri per la Provincia di Pisa, ammonta	
	complessivamente ad € 447.151,08 (quattrocentoquarantasettemilacentocinquantuno/08),	
	oltre I.V.A..	
	Il costo totale delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Comparto ammonta	
	pertanto a complessivi € 818.252,75 (ottocentodiciottomiladuecentocinquantadue/75) oltre	
	I.V.A..	
	ARTICOLO 5 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLE OPERE DI	
	URBANIZZAZIONE	
	I Lottizzanti si obbligano per sé e per i loro aventi causa ai seguenti adempimenti relativi	
	alle opere di urbanizzazione:	
	a. ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione,	
	conformemente al Progetto Definitivo facente parte degli elaborati di Piano;	
	b. ad assumersi l'onere di "Committente", ai sensi del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i., in ordine	
	alla sicurezza sui cantieri temporanei e mobili;	
	8	

	c. a nominare, dandone comunicazione al Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula	
	della presente Convenzione, il Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi del ai	
	sensi del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 ;	
	d. a nominare, dandone comunicazione al Comune, il Responsabile dei Lavori e il	
	Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione ex artt. 90 e 92 del D.Lgs. n° 81/2008.;	
	e. a nominare il Direttore dei Lavori, dandone comunicazione al Comune prima dell'inizio	
	lavori;	
	f. a comunicare al Comune ogni variazione rispetto alle nomine sopra indicate, entro i	
	successivi 10 (dieci) giorni;	
	g. a riservare il controllo dell'esecuzione delle opere ai tecnici del Comune o a tecnici da	
	essa incaricati;	
	h. a iniziare i lavori solo dopo aver esperito le procedure e gli adempimenti di cui al	
	successivo art. 6, dandone immediata comunicazione scritta al Sindaco e a completarli	
	entro i termini di presentazione della dichiarazione di agibilità degli edifici e comunque	
	non oltre tre anni dall'inizio dei lavori;	
	i. a non eseguire alcuna variazione al progetto, senza che sia preventivamente concordata	
	tra la Direzione dei Lavori ed i responsabili degli Uffici Comunali ed all'occorrenza	
	approvata dagli organi deliberanti, salvo le variazioni minime in corso d'opera rientranti	
	nella discrezione della D.L. e che risultano indispensabili per la migliore riuscita	
	dell'opera;	
	j. a eseguire per quanto possibile tutte le opere relative ai servizi a rete con le modalità	
	previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo"	
	impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta	
	Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999);	
	k. a collocare tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde	

	elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, in modo che non	
	comportino alcun inquinamento da elettrosmog e siano conformi alle norme vigenti in	
	materia e alle istruzioni del Ministero dell’Ambiente e degli organi preposti alla	
	sorveglianza sanitaria;	
	l. ad eseguire tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico	
	fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, conformemente alle	
	disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11	
	maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate;	
	m. ad assumere a proprio carico per quanto non perfettamente definito con le aziende	
	erogatrici di pubblici servizi, o comunque non individuato o quantificato	
	economicamente negli elaborati progettuali;	
	n. a provvedere a proprio carico e spese alla realizzazione degli allacciamenti ai pubblici	
	servizi come opere fognarie ed illuminazione pubblica, il tutto in conformità agli	
	elaborati progettuali, secondo le indicazioni fornite dal Comune;	
	o. a realizzare tutte le opere in conformità alla normativa vigente ed in particolare alle	
	disposizioni di cui al titolo IV capo II delle N.T.A. del vigente Regolamento	
	Urbanistico;	
	p. a mantenere ed eventualmente a riparare le opere fino a quando le stesse e le aree di	
	sedime non verranno definitivamente cedute al Comune.	
	q. Per quanto non perfettamente definito con le Aziende erogatrici dei pubblici servizi, o	
	comunque non individuato o quantificato economicamente negli elaborati progettuali,	
	ogni onere dovrà essere inteso a completo carico del soggetto realizzatore dei lavori	
	ARTICOLO 6 – TERMINI E MODALITA' PER GLI ADEMPIMENTI E ONERI	
	CONCESSORI	
	I Lottizzanti sono obbligati a depositare presso il Comune copia della presente convenzione,	
	10	

	regolarmente registrata e trascritta, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla stipula.	
	Il Comune si impegna nei 30 (trenta) giorni successivi al deposito della convenzione registrata e trascritta al rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano.	
	La presentazione della richiesta di Permesso di Costruire relativa alle opere di urbanizzazione, interne ed esterne, dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il Piano.	
	Il Comune si impegna nei 45 (quarantacinque) giorni successivi alla richiesta, al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, interne ed esterne, al Comparto.	
	Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici potrà avvenire solo successivamente al rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, interne ed esterne.	
	I Permessi di costruire saranno richiesti in attuazione delle UMI (unità minime di intervento) così come indicate nel Piano approvato (Tav.6), fermo restando	
	I Lottizzanti prima rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici sono obbligati a corrispondere i contributi previsti dagli articoli 184 e 185 della L.R.Toscana n° 65/2014, nelle seguenti modalità:	
	- oneri di urbanizzazione primaria: non sono dovuti in quanto I Lottizzanti realizzano, con le procedure previste dall'art. 5 della presente convenzione, e poi cedono al Comune le opere di urbanizzazione primaria (art. 115, L.R.Toscana n° 65/2014);	
	- oneri di urbanizzazione secondaria: all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi, i Lottizzanti dovranno versare la quota dovuta in base all'applicazione dei criteri stabiliti dal "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017, tenendo conto degli importi indicati all'articolo 4;	
	- il costo di costruzione di cui all'art 185 L.R.Toscana n° 65/2014, sarà determinato con le tariffe vigenti al momento del rilascio degli atti abilitativi.	
	11	

ARTICOLO 7 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI

CONVENZIONALI

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche (opere di urbanizzazione interne ed esterne al Comparto), i Lottizzanti consegnano al Comune le seguenti garanzie finanziarie:

Opere di urbanizzazione interne al Comparto: fideiussione bancaria/polizza assicurativa rilasciata da, in data, n°, per €

356.257,61 (trecentocinquantaseimiladuecentocinquantasettesette/61), il cui importo è stato determinato ai sensi del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017:

Opere di urbanizzazione esterne al Comparto: fideiussione bancaria/polizza assicurativa, rilasciata da, in data, n°, per €

429.265,03 (quattrocentoventinovemiladuecentosessantacinque/03), il cui importo è stato determinato ai sensi del "Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione di aree a standard" approvato con Delibera di C.C. n. 30 del 13.06.2017:

Le garanzie non potranno essere estinte prima dell'esito favorevole del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione garantite, nonché dell'avvenuto accertamento da parte del Comune della regolarità di ogni altro adempimento connesso.

In ogni caso i Lottizzanti sono obbligati in solido con i fideiussori.

In caso di aumenti eccezionali del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione, qualora la cifra della polizza inizialmente determinata non garantisca pienamente

	l'esecuzione delle opere il cui costo originario è riferita, il Comune potrà chiedere una	
	integrazione dell'importo della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi.	
	Nel caso di inadempienza da parte dei Lottizzanti, il Comune, previa intimazione ed	
	assegnazione di un congruo termine, avrà facoltà di sostituirsi agli stessi nell'esecuzione	
	delle opere, incamerando per risarcimento della spesa la garanzia anzidetta, senza bisogno di	
	alcuna autorizzazione da parte dei Lottizzanti e con pieno diritto di adire le vie giudiziarie	
	per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia come sopra costituita. Su	
	esplicita richiesta dei Lottizzanti o loro aventi causa, sarà possibile lo svincolo parziale della	
	garanzia, pari all'importo delle opere già realizzate, al momento in cui tali opere	
	risulteranno completamente ultimate, come dovrà evidenziarsi nell'attestazione del Comune	
	con le modalità in precedenza previste.	
	ARTICOLO 8 – VERIFICHE DEL COMUNE E COLLAUDO DELLE OPERE DI	
	URBANIZZAZIONE	
	Il Comune ha la facoltà di esercitare in qualsiasi momento, tutte le verifiche ed i controlli	
	che riterrà del caso per accertare gli adempimenti connessi alla realizzazione del Piano di	
	Lottizzazione nonchè il rispetto tutti gli obblighi assunti con il presente atto.	
	Realizzate le Opere di Urbanizzazione i lottizzanti dovranno inoltrare al Comune di San	
	Giuliano Terme la dichiarazione di Regolare ultimazione, sottoscritta dal Direttore dei	
	Lavori, delle Opere di Urbanizzazione di cui alla presente Convenzione.	
	Ai sensi dell'art.102 c.1 del Dlgs 50/2016, il Responsabile Unico del Procedimento controlla	
	l'esecuzione delle opere di urbanizzazione congiuntamente al Direttore dell'esecuzione.	
	Le opere di urbanizzazione sono di norma soggette a collaudo, salvo nei casi espressamente	
	individuati dalla legge per i quali il certificato di collaudo può essere sostituito dal	
	certificato di regolare esecuzione.	
	Il RUP stabilisce, attraverso dichiarazione scritta, sulla base dell'entità e della natura dei	
	13	

	lavori e in osservanza delle vigenti normative, in quali casi il certificato di collaudo potrà	
	essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione o viceversa.	
	Il certificato di regolare esecuzione é emesso non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori	
	dal direttore dei lavori ed é confermato dal responsabile del procedimento.	
	Per il certificato di regolare esecuzione si applicano le disposizioni previste dagli articoli	
	229, comma 3, 234, commi 2, 3 e 4, e 235 del DPR 207/2010.	
	Il collaudo delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, descritte all'art.4	
	della presente convenzione, verrà eseguito secondo quanto stabilito dall'art.102 del Dlgs	
	50/2016.	
	Il Comune di San Giuliano Terme effettuerà direttamente il collaudo delle Opere o si	
	riserverà di nominare un collaudatore esterno, ai sensi dell'Art.102 c.6 del Dlgs 50/2016.	
	Nel caso in cui venisse nominato un collaudatore esterno, con le procedure definite all'art.31	
	c.8 del Dlgs 50/2016, tutte le spese saranno a totale carico dei lottizzanti, che ne dovranno	
	corrispondere l'ammontare a semplice richiesta del Comune medesimo entro trenta giorni	
	successivi alla richiesta stessa, con lo scopo di eseguire la verifica di consistenza delle	
	opere, la conformità dei materiali alle Norme specifiche e alle prescrizioni di progetto e/o di	
	Convenzione, la funzionalità tramite prove di pressione delle tubazioni in pressione, video	
	ispezione dei tratti di collettori a gravità, misura delle linee di alimentazione elettrica e di	
	terra.	
	Sarà cura ed onere dei lottizzanti consegnare al Comune di San Giuliano Terme la	
	certificazione attestante i materiali impiegati, le prove eseguite sui materiali e sulle	
	lavorazioni, i disegni delle Opere rilevate in fase di realizzazione con le indicazione delle	
	quote orizzontali e verticali, la Relazione Finale del Direttore dei Lavori, i certificati di	
	conformità rilasciate dalle Imprese esecutrici dove richiesti, e fornire quanto serve per le	
	prove di funzionalità.	

	Ai sensi del c.3 dell'art.102 del Dlgs 50/2016 il collaudo finale avrà luogo non oltre sei mesi	
	dall'ultimazione dei lavori (salvo i casi particolari previsti dalla legge per i quali il termine	
	può essere elevato fino ad un anno). Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio ed	
	assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il	
	collaudo si intende tacitamente approvato ancorchè l'atto formale di approvazione non sia	
	stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.	
	Qualora in sede di collaudo si accertino carenze e/o difformità col piano approvato che non	
	incidono sulla prescritta funzionalità delle Opere e sulla loro consistenza, o situazioni di	
	degrado e/o cattiva manutenzione delle Opere oggetto del collaudo i Tecnici incaricati del	
	collaudo relazioneranno al Comune il quale assumerà le più opportune determinazioni in	
	merito che saranno comunicate ai proprietari entro 60 giorni dalla data stessa della visita di	
	collaudo. I lottizzanti assumono obbligo ad adempiere a quanto sarà richiesto per adeguare	
	le opere eseguite al Progetto approvato ed alle Norme Tecniche di riferimento.	
	I lottizzanti, ricevute le determinazioni del Comune di San Giuliano Terme dovranno	
	provvedere ad adeguare le Opere oggetto di accertate carenze e/o difformità senza per	
	questo nulla poter o dover pretendere dal Comune di San Giuliano Terme e, entro trenta	
	giorni dalla detta comunicazione, inoltreranno al Comune di San Giuliano Terme una	
	Relazione Tecnica nella quale indicheranno i tempi ed i modi per adempiere a quanto	
	prescritto; al termine dei lavori di adeguamento saranno riattivate le procedure e i tempi di	
	collaudo sopra scritte.	
	Sino all'emanazione dell'atto formale di approvazione del Collaudo tutte le Opere di cui	
	all'art.4 della presente Convenzione rimarranno di proprietà ed in piena ed esclusiva	
	manutenzione e cura dei lottizzanti i quali assumono anche la responsabilità verso terzi.	
	La mancata esecuzione del Collaudo per inadempienza dei lottizzanti rispetto a quanto da	
	essi dovuto con gli impegni sottoscritti comporta il mancato rilascio della abitabilità e dei	

	permessi di allaccio ai servizi pubblici comunali e le forme di rivalsa previste nella presente	
	Convenzione.	
	Tutti gli oneri dei Collaudi sono a carico dei lottizzanti e/o loro aventi causa e saranno	
	versati al Comune di San Giuliano Terme a semplice richiesta del Comune medesimo entro	
	trenta giorni successivi alla richiesta stessa.	
	Possono essere eseguiti collaudi di parti omogenee, funzionali e funzionanti di Opere	
	quando ciò sia richiesto dalle Aziende Gestori di Servizi Pubblici, quando sia richiesto dal	
	Comune di San Giuliano Terme per esigenze pubbliche, quando serva al rilascio dei	
	permessi di costruire.	
	ARTICOLO 9 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS	
	Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli,	
	da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli	
	di ogni specie.	
	I Lottizzanti, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al	
	rappresentante del Comune competente a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di	
	identificazione catastale, una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.	
	ARTICOLO 10 - NORME E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DEI	
	PROGETTI	
	La presentazione dei progetti previsti nel presente Piano di Lottizzazione avverrà secondo la	
	prassi del Regolamento Edilizio vigente.	
	ARTICOLO 11 – VARIANTI AL PIANO	
	Rappresentano invariante progettuali del Piano di Lottizzazione approvato e perciò soggette	
	alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al Piano stesso:	
	- L'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come	
	dimensionamento e posizionamento di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi, verde,	
	16	

	salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità	
	minime di standard stabiliti dal Piano.	
	- Gli allineamenti dei fabbricati e delle recinzioni dei lotti tra di loro e rispetto alle strade,	
	salvo eventuali arretramenti degli accessi carrabili alle proprietà private.	
	- Le altezze massime ammesse nella scheda norma	
	- la destinazione d'uso degli immobili.	
	Non costituiscono comunque variante al Piano di Lottizzazione i seguenti interventi:	
	- La modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole U.M.I., senza variazione dei	
	parametri urbanistici complessivi di tutto il comparto.	
	- La modifica e/o l'accorpamento dei lotti edificabili all'interno delle U.M.I., con modifica	
	e/o accorpamento degli edifici, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi	
	della U.M.I. stessa.	
	- Nel caso di variazione e/o accorpamento degli edifici è consentito un incremento del	
	numero delle unità immobiliari entro il limite massimo di 22 u.i. complessive per tutto il	
	comparto, con adeguamento delle tipologie.	
	- La modifica degli spazi esterni alle abitazioni nel rispetto del Regolamento Edilizio	
	comunale vigente alla data di presentazione del piano.	
	- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento	
	Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.	
	- Le variazioni dei colori esterni degli edifici.	
	- lievi modifiche di prospetto, sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per	
	spostamento delle aperture in progetto o realizzazione di nuove aperture per locali igienici e	
	accessori o per inserimento di balconi, nel rispetto delle distanze previste per normativa -	
	lievi modifiche, derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni dell'Autorità di Bacino in	
	merito al rischio idraulico, sempre nel rispetto della disciplina del Regolamento Edilizio	
	17	

comunale vigente alla data di presentazione del piano.

- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino le tipologie edilizie approvate.

- Variazione degli schemi di distribuzione dei sottoservizi quali risultino da prescrizioni ed indicazioni degli enti gestori e/o modifiche al sistema di smaltimento dei reflui necessarie per adeguamenti alla normativa vigente e successive modificazioni ed integrazioni, previa acquisizione delle autorizzazioni degli enti preposti e dell'Ufficio Territorio ed Ambiente comunale.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma e quelle previste dalle NTA del Piano, sono considerate varianti sostanziali e pertanto dovranno essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo secondo quanto disposto dall'art. 111 della L.R.Toscana n° 65/2014.

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

ARTICOLO 12 – SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alle prestazioni tecniche per la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e delle aree oggetto di procedimento espropriativo, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Lottizzanti.

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

ARTICOLO 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti n° 33 elaborati:

1/33 Relazione Tecnica;

2/33 Norme Tecniche di Attuazione;

3/33 Relazione Opere di Urbanizzazione;

4/33 Relazione Tecnica asseverata per il superamento delle barriere architettoniche;

5/33 Tavola 0 – Scheda Norma vigente e Scheda Norma proposta;

6/33 Tavola 1 – Inquadramento Urbanistico catastale – Indicazione delle proprietà;

7/33 Tavola 2 - Planimetria d'inquadramento del sistema di circolazione veicolare per l'inserimento progettuale del comparto 5 Utoe 34 e segnaletica stradale;

8/33 Tavola 3 – Rilievo plano-altimetrico;

9/33 Tavola 4 – Planimetria generale;

10/33 Tavola 5 – Zonizzazione, distanze dai confini, Opere di urbanizzazione pubbliche oggetto di cessione al comune;

11/33 Tavola 6 – Unità Minime d'Intervento;

12/33 Tavola 7 – Tipologie dei fabbricati;

13/33 Tavola 8 – Sezioni stradali;

14/33 Tavola 9 – Impianti Tecnologici – schemi preliminari planimetrici: Enel, Gas metano, acquedotto, Telecom, Illuminazione Pubblica;

15/33 Tavola 10 - Fognatura nera: planimetria, livelletta – schemi di smaltimento autonomo (sost);

16/33 Tavola 11 – Fognatura bianca: planimetria;

17/33 Tavola 12 - Fognatura bianca: livellette (sost);

18/33 Tavola 13 – Planimetria delle essenze;

19/33 Tavola 14 – Innesto Via Pascarella/Strada Provinciale – Stato Attuale e Stato Variato (sost);

	20/33 Tavola 15 – Progetto Stradale – Planimetria;	
	21/33 Tavola 16 - Progetto Stradale – Profili longitudinali (sost);	
	22/33 Tavola 17 – Progetto Stradale – Sezioni trasversali (sost) ;	
	23/33 Tavola 18 – Sezioni longitudinali del terreno (sost) ;	
	24/33 Tavola 19 - Planimetria inerente il rischio idraulico con indicazione dei bacini di invaso (impl.);	
	25/33 Tavola 20 – Sovrapposto tra Progetto e carta della Pericolosità Idraulica (impl.);	
	26/33 Punti di ripresa – Documentazione fotografica;	
	27/33 Relazione di fattibilità Geologica (sost);	
	28/33 Relazione metodi adottati per la gestione del rischio alluvioni (impl.);	
	29/33 Verifica idraulica della portata della fognatura bianca;	
	30/33 Relazione idrologica e idraulica;	
	31/33 Computo Metrico Estimativo Opere Interne al comparto;	
	32/33 Computo Metrico Estimativo Opere Esterne al comparto;	
	33/33 Riferimenti Esterni e Stima dei costi per la sicurezza.;	
	Il progetto di Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione.	
	Il Comune e i Lottizzanti in pieno accordo stabiliscono che gli atti e gli elaborati del Piano, quali atti pubblici depositati in originale presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.	
	ARTICOLO 14 - DURATA DELLA CONVENZIONE	
	La durata di validità della presente convenzione è determinata in anni 10 (dieci) decorrenti dalla stipula del presente atto.	
	ARTICOLO 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI	
	I Lottizzanti ed il Comune rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che	
	20	

potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

I Lottizzanti ed il Comune autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla

trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti.

Le spese e oneri per la trascrizione ipotecaria sono a carico dei Lottizzanti.

Letto, confermato e sottoscritto

per il comune

i lottizzanti