



Comune di Castel San Giovanni

Provincia di Piacenza



RUE
REGOLAMENTO
URBANISTICO
EDILIZIO

Allegato 6

SCHEMA DI CONVENZIONE-TIPO PER I PUA E CRITERI DI APPROVAZIONE DEI PUA

IL SINDACO

(dr. Carlo Giovanni Capelli)

IL SEGRETARIO GENERALE

(dr.ssa Rita Carotenuto)

L'ASSESSORE ALLO SVILUPPO URBANO

(p.i. Giovanni Bellinzi)

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 18.09.2013

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA/PUBBLICA
Ambito di trasformazione/scheda norma (sigla identificativa da POC)
di tipo (residenziale/direzionale/commerciale/ricettivo/produttivo/altro...)

denominazione da strumentazione vigente
(da Scheda-Norma di POC)

“ _____ ”

PSC Tavola n. _____ – RUE Tavola n. _____

- SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO -

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata/Pubblica, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Castel San Giovanni;

TRA

- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____, a _____, codice fiscale/partita IVA _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Castel San Giovanni, al foglio n. _____, mappale/i _____, di ha (catastali) _____;
- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____, a _____, codice fiscale/partita IVA _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni di Castel San Giovanni, al foglio n. _____, mappale/i _____, di ha (catastali) _____;

di seguito definiti come Concessionari/soggetti attuatori;

E

il Sig. _____ il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Sviluppo Urbano del Comune di Castel San Giovanni (Piacenza), in conformità all'art. 107 e 109 del D.Lgs. n. 267/18.8.2000 e dell'art. 43 dello Statuto del Comune di Castel San Giovanni;

Richiamato

l'Accordo tra Comune di Castel San Giovanni e società/soggetto attuatore _____ ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, approvato con atto del Consiglio Comunale n. _____, del _____, e sottoscritto in data _____;

Premesso

- che l'area come sopra descritta è posta nel Comune di Castel San Giovanni e censita al N.C.T. come a seguito specificato:
COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI:
FOGLIO N. _____
MAPPALI N. _____
SUPERFICIE CATASTALE: _____ mq

- che i concessionari sono proprietari dell'area posta nel Comune di Castel San Giovanni, censita al N.C.T. del Comune di Castel San Giovanni al foglio n. _____, mappali _____, che si estende per complessivi mq _____ di superficie catastale e per complessivi mq _____ di superficie rilevata e verificata (come da Tav. di progetto n. _____ di rilievo) ;
- (eventuale) che il concessionario ha titolo ad intervenire sull'area individuata come Ambito/Scheda Norma di POC (sigla identificativa) in virtù di procura speciale a magistero notaio _____ del _____ Rep. _____ - escutiva di contratto preliminare di vendita del _____ Rep. _____ Racc. _____ - a magistero notaio _____ in _____ ovvero di altro idoneo titolo giuridicamente valido;
- (per schede norma) che detta area perimetrata risulta destinata dal POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, ad Area di trasformazione soggetta a Scheda Norma di tipo _____, disciplinata dagli artt. _____ delle NTA del POC vigente nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo;
- che detta area, in esecuzione del prima citato accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00, risulta destinata dal POC vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____, come Area di Trasformazione - Scheda Tecnico-Normativa "(sigla identificativa e denominazione)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC vigente (artt. _____) nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;
- (eventuale) che all'interno del comparto sono presenti anche aree demaniali/aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri Enti territoriali e precisamente censite al Fg. _____ mapp. _____ per una superficie complessiva di circa mq _____ per le quali è stato acquisito un nulla osta sul progetto tecnico;
- (eventuale) che il Comune, ai sensi dell'art. ____ delle NTA del POC vigente con Provvedimento Dirigenziale n. ____ del _____ ha autorizzato i concessionari a presentare il progetto di piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata;
- che i soggetti attuatori hanno/non hanno richiesto, così come disciplinato dall'art. art. delle NTO del POC vigente di avvalersi della facoltà per la quale la quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), fissata dalla Scheda-Norma n. ____ del POC per tale Ambito di intervento, in luogo della cessione al Comune, venga lasciata in proprietà ai soggetti attuatori purché il suo utilizzo sia finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il Comune;
- che i concessionari hanno predisposto e presentato al Comune di Castel San Giovanni, in data _____ (prot. gen. _____), il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- (oppure qualora ricorra il caso) che i concessionari, hanno predisposto e presentato al Comune, entro i termini dallo stesso fissati, e cioè in data _____, il progetto di piano attuativo contenente gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- (eventuale) che successivamente, con nota _____ del _____ il concessionario ha presentato la documentazione richiesta dalla normativa vigente, relativamente alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, affinché all'atto deliberativo possa venire attribuito, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. n. 20/2000, il valore di Permesso di Costruire;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della L.R. n. 20/2000 modificata, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- la L.R. 24.03.2000 n. 20;
- la L.R. 25.11.2002 n. 31;
- la L.R. 19.12.2002 n. 37;
- il Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004;
- il D.Lgs. n. 163 del 12.4.2006;
- Il Decreto Legislativo n. 152/06;
- la L.R. 9 del 13/06/2008;
- la Legge n. 241 del 7.8.1990;

- la L.R. n. 6 del 06.07.2009;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 167 del 27/11/1990 e successivi aggiornamenti, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei soggetti attuatori di edilizia abitativa, industriale, artigianale, agricolo-industriale, commerciale, direzionale e turistica, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della Legge 28/01/1977 n. 10 e della deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998;
- lo Schema di convenzione-tipo per Piani Urbanistici Attuativi, riportato in Allegato 6 al Regolamento Urbanistico Edilizio, rispetto al quale il presente atto si uniforma;
- il progetto di piano urbanistico attuativo costituito dagli elaborati a seguito elencati e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'organo consiliare anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:
 1. relazione tecnica;
 2. relazione interpretativa dei concetti regolativi per la qualità urbana;
 3. scheda dati;
 4. schema di convenzione;
 5. (eventuale) schema convenzione dello stralcio attuativo (nel caso di attuazione per sub compartì);
 6. stralcio di PSC e stralcio POC con relative norme e estratto Scheda-Norma;
 7. documentazione catastale (estratto di mappa e visure complete dei terreni oggetto di intervento);
 8. titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
 9. (eventuale) provvedimento autorizzatorio alla presentazione del progetto urbanistico nel caso in cui non tutti i proprietari dei terreni partecipino alla redazione del piano;
 10. rilievi del perimetro del comparto (scala 1:500);
 11. rilievi plano-altimetrico del comparto (scala 1:500);
 12. documentazione fotografica;
 13. planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno (scala 1:1000-2000);
 14. planimetria di progetto con destinazione delle aree (scala 1:500);
 15. planimetria di progetto con numerazione dei lotti (scala 1:500);
 16. planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti (scala 1:500);
 17. planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati (scala 1:500);
 18. planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione (scala 1:500);
 19. sezioni e profili (scala 1:500);
 20. schemi tipologici (scala 1:200);
 21. assonometria generale (scala 1:500);
 22. schema degli impianti tecnici: acquedotto e gasdotto (scala 1:500);
 23. schema degli impianti tecnici: fognatura e depurazione (scala 1:500);
 24. schema degli impianti tecnici: rete elettrica e telefonica (scala 1:500);
 25. schema degli impianti tecnici: eventuali altre reti (scala 1:500);
 26. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica (scala 1:500);
 27. previsione di spesa e computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione;
 28. norme urbanistiche ed edilizie;
 29. relazione geologica/geotecnica (redatta ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003);
 30. relazione idraulica;
 31. valutazione di impatto/clima acustico;
 32. (eventuale) Valsat ai sensi art. 5 L.R. 20/2000 come modificata dalla L.R. 6/2009;
 33. (eventuale) valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico e DPA (distanza di Prima Approssimazione dichiarata dall'Ente Gestore della linea)
 34. (eventuale) documentazione atta alla procedura di verifica (screening) ai sensi della L.R. 9/99 nel caso di compartì con superficie di intervento superiore a 40 Ha se esterne alle aree urbane e superiori a 10 Ha se interne alle aree urbane.
 35. _____
 36. _____
- (eventuale) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione definitiva, che potranno essere variati solo a seguito di varianti autorizzate dal Settore preposto al rilascio degli specifici titoli abilitativi senza necessità di modifica al PUA e alla presente convenzione:
 1. relazione tecnica;
 2. planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno;

3. planimetria di progetto con destinazione delle aree;
 4. planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti;
 5. particolari costruttivi;
 6. progetto esecutivo opere di viabilità (con particolari costruttivi);
 7. progetto esecutivo impianti tecnici: acquedotto e gas;
 8. progetto esecutivo impianti tecnici: fognatura e depurazione;
 9. progetto esecutivo tecnici: rete elettrica e telefonica;
 10. progetto esecutivo tecnici: eventuali altre reti;
 11. progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica;
 12. computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione;
 13. elenco prezzi unitari ed eventuali analisi;
 14. quadro economico;
 15. quadro incidenza della manodopera;
 16. cronoprogramma;
 17. piano di sicurezza e fascicolo delle manutenzioni;
 18. piano della manutenzione;
 19. calcoli esecutivi degli impianti e delle strutture;
 20. capitolato speciale d'appalto;
 21. schema di contratto d'appalto
 22. _____
 23. _____
- la delibera di Giunta/Consiglio Comunale n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo che il presente schema di convenzione;

Le premesse, gli elaborati e la documentazione sopra richiamata, anche se non materialmente allegata, ma sottoscritta dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto, sono conservati agli atti del Comune di Castel San Giovanni e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Tutto ciò premesso

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri eventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Scheda Norma/sub ambito _____ - Via _____" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq _____, e destinata dal POC vigente nel Comune di Castel San Giovanni a "Aree per nuovi insediamenti" disciplinata dagli art. _____ N.T.A. del POC, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico Descrittiva/Scheda Norma di POC, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata/pubblica, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PUA suddivide nel seguente modo:

- a) mq _____ per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq _____ per dotazioni territoriali di I Livello, così suddivisi:
 - mq _____ per _____;
 - mq _____ per _____;
- c) mq _____ per dotazioni territoriali di II Livello, così suddivisi:
 - mq _____ per _____;
 - mq _____ per _____;
- d) mq _____ di Sf per interventi privati;
- e) mq _____ di Sf da cedere al Comune per la realizzazione, mediante bando, di interventi di edilizia residenziale sociale sovvenzionata, agevolata, convenzionata-agevolata (*eventuale*);
- f) mq _____ per interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata con il Comune (*eventuale*).

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lettera d) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24/03/1989 n° 122, nonché, di quanto prescritto per le

single funzioni, dal RUE vigente, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA, nonché da normative specifiche di settore per gli usi commerciali.

Il progetto del piano urbanistico attuativo prevede la realizzazione massima di mq _____ di SU con destinazione d'uso residenziale/direzionale/commerciale/ricettivo/produttivo/altro....

Tale SU, potrà afferire:

- mq _____ di SU con destinazione d'uso _____
- mq _____ di SU con destinazione d'uso _____
- mq _____ di SU con destinazione d'uso _____
- mq _____ di SU con destinazione d'uso _____

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a _____ computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni 120,00 mc di VU; gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono stimati in _____.

La SU soprariportata afferisce:

- per mq. _____ alle potenzialità attuative dei concessionari privati;
- (eventuale) per mq. _____ alla quota parte di ERS di cui all'art. ____ NTA del POC vigente, di cui mq _____ saranno realizzati direttamente dai concessionari e mq _____ saranno nella disponibilità del Comune di Castel San Giovanni;
- per mq _____ alle potenzialità attuative dei concessionari privati destinati ad edilizia convenzionata con il Comune;

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

Nella presente convenzione urbanistica si intendono interamente trasfusi tutti gli obblighi scaturenti dall'accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritto in data _____.

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale 25.11.2002 n. 31, art. 9, si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione **contiene (o non contiene)** precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla segnalazione certificata di inizio attività per la realizzazione delle opere edilizie.

Resta inteso che il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione previste dal PUA sarà soggetto a rilascio di Permesso di Costruire.

(eventuale) Ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 31 comma 5 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 la delibera di Giunta/Consiglio Comunale n. ____ del _____ relativa all'approvazione del piano urbanistico attuativo assume gli effetti di permesso di costruire per le Opere di Urbanizzazione interne al comparto, per il quale la data di esecutività della delibera di approvazione del PUA equivale a data di rilascio del permesso di costruire. Eventuali varianti a tali interventi potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative e senza comportare alcuna modifica alla presente convenzione.

Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché all'art. 31 comma 6 della L.R. n. 20 del 24.3.2000, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Castel San Giovanni le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree ed opere per Dotazioni Territoriali di I e II Livello, risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b) e c) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq _____ così come riportato nella tavola di progetto n. _____.

(eventuale) Considerato che il soggetto attuatore risulta proprietario di aree esterne al comparto necessarie a garantire la piena funzionalità del progetto di PUA in oggetto, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Castel San Giovanni tali aree per una superficie pari a circa mq _____ e precisamente identificate nel NCT del Comune di Castel San Giovanni, Sezione di _____ al foglio ____ mappale _____ ed individuate nella tavola di progetto n. _____.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite al Comune entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo picchettamento delle stesse;
- (Oppure, nel caso il PDC sia contestuale al PUA) saranno trasferite gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza

onere alcuno, per il concessionario, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopraccitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

(eventuale) I concessionari si obbligano infine ad istituire a favore del Comune di Castel San Giovanni servitù di uso pubblico nelle aree _____, così come individuate all'elaborato _____ ed aventi una superficie pari a circa mq _____, impegnandosi nel contempo ad ogni onere di manutenzione (ordinaria, straordinaria e quant'altro) sulla medesima.

La costituzione di detta servitù dovrà essere istituita contestualmente alla cessione delle aree pubbliche di cui al presente articolo.

Oppure

I concessionari si obbligano altresì a costituire, a favore del Comune di Castel San Giovanni, servitù di pubblici servizi (fognatura o altro) e servitù di passaggio per le opere di manutenzione ad essa relative, sulle aree private interessate dalle opere stesse come indicato nella tavola di progetto n. _____ del PUA.

Tali servitù saranno istituite successivamente all'emissione del certificato di collaudo delle reti sulla base dei manufatti effettivamente realizzati, ma comunque prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

1. le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
2. nessun conguaglio sarà dovuto;
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - f) altro
4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;
6. sistemazioni a verde ricreativo.

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo e verde di mitigazione, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

(eventuale) Il concessionario si obbliga altresì, nel rispetto della disciplina succitata, a far realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti Territoriali) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati progettuali di PUA.

(per i soli sub ambiti che ne hanno opzionato l'utilizzo) Il progetto di PUA (ed il relativo progetto definitivo delle opere di urbanizzazione qualora connesso al PUA) contengono le misure di risparmio energetico prescrittive per l'utilizzazione della SU aggiuntiva (---% ex artt.delle NTO del POC o del RUE), di cui agli artt. dell'accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritto in data _____ citato in premessa.

Il concessionario dichiara di attenersi, per la progettazione delle opere, alla normativa di cui all'art. 91 del Codice dei Contratti pubblici approvato con D. Lgs. 163/2006, come stabilito dalla determinazione dell'Autorità sui contratti pubblici n.7 del 16.07.2009.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio. Il titolare del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà provvedere

all'affidamento dei lavori secondo quanto stabilito dall'art. 122 comma 8 del Decreto Legislativo n. 163/2006 ss.mm. e precisamente utilizzando le procedure previste dall'art. 57 comma 6.

Il concessionario si impegna quindi:

- ad assumere il ruolo di stazione appaltante e a rispettare quindi, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le norme del Codice dei Contratti, come previsto dall'art. 32, commi 1, lett. g) e 2, dell'art. 121 e dell'art. 122 del D. Lgs. n. 163/2006, come meglio esplicitato nella suddetta determinazione dell'Autorità sui contratti pubblici n. 7 del 16.07.2009;
- a rispettare, in particolare, per il reperimento della ditta esecutrice la procedura di cui all'art. 122 comma 8 e art. 57 comma 6, del Codice dei Contratti e quindi esperire procedura negoziata, senza pubblicazione del bando di gara, con invito a 5 soggetti aspiranti idonei;
- a presentare in sede di richiesta di Permesso di Costruire il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il progetto esecutivo delle opere stesse, validato dal Responsabile del Settore LL.PP. comunale;
- a presentare al Settore LL.PP. comunale, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori relativi delle opere di urbanizzazione, dichiarazione sostitutiva attestante che la procedura per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:
 - a) copia della lettera d'invito;
 - b) elenco dei soggetti invitati;
 - c) verbale di aggiudicazione;
 - d) copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
 - e) dati del soggetto aggiudicatore, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti;
- a realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo validato dal Responsabile del Settore LL.PP. comunale, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- ad osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori.

Le opere di urbanizzazione elencate e descritte in precedenza dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire da richiedere entro un anno dalla stipula del presente atto, ed i lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire stesso e ed ultimati nell'arco di validità del permesso stesso, salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore, e comunque ultimate completamente entro la validità del piano particolareggiato.

La richiesta di Permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione composto da:

- relazione tecnico-illustrativa;
- relazioni specialistiche (geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica);
- schemi grafici di progetto;
- elaborato riportante le aree da cedere;
- stima delle opere a scomputo.

Il progetto esecutivo delle opere stesse, validato dal Responsabile del Settore LL.PP. comunale, dovrà essere presentato contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, i quali dovranno iniziare entro un anno dalla stipula del presente atto ed ultimati nell'arco dei tre anni di validità del permesso di costruire, salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore, e comunque ultimate completamente entro la validità del PUA.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- relazione tecnico-descrittiva;
- elaborati grafici;
- dimensionamento e calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- schema di contratto e capitolato speciale d'appalto;
- elenco prezzi unitari;
- computo metrico estimativo;
- piano di sicurezza e di coordinamento.

(eventuale) Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate sulla base del progetto definitivo facente parte del presente PUA, a cui la Deliberazione di C.C. n. _____ del _____ ha attribuito valore di Permesso di Costruire il cui rilascio decorre dalla data di esecutività della deliberazione prima citata.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto (*oppure: è stato redatto*) in conformità:

1. ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;

2. alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
3. alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere redatto (*oppure: è stato redatto*) nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

In particolare le opere di cui ai punti 3 e 4 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (Enia, Consorzi, etc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Non è consentita la realizzazione di reti di impianti tecnologici privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate (esempio TV via cavo, teleriscaldamento ecc.). Essa è consentita soltanto se prevista negli elaborati progettuali del presente PUA.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovrà rispondere a quanto indicato negli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo, e dovrà comunque risultare conforme a quanto predisposto dal Comune di Castel San Giovanni.

(*eventuale*) Sarà consentita la realizzazione di coperture fotovoltaiche su parte dei parcheggi pubblici al fine di mettere in atto le misure di risparmio energetico previste dal progetto di PUA di cui alla scheda tecnico normativa (ex artt. ----- del PSC); a tal proposito, le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti gli aspetti specifici legati alla gestione e manutenzione delle stesse,.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. _____ (_____ euro).

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Castel San Giovanni a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

(*eventuale*) Opere di urbanizzazione fuori comparto.

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal piano urbanistico attuativo di che trattasi, è richiesta la (contestuale) realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto delimitato alla tavola n. _____ del RUE/POC, anche in tempi e con procedure diverse rispetto alle opere interne al comparto, e in particolare il soggetto attuatore si impegna a far realizzare, le opere a seguito elencate:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

(*alternativa 1*) Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei Concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. Nel caso in cui, in fase di realizzazione delle stesse si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, i Concessionari si dovranno far carico di tutti gli oneri derivanti dalla occupazione ed acquisizione di tali aree. In relazione alle suddette opere i concessionari si assumono l'impegno di provvedere, oltre alla realizzazione delle opere, alla redazione del progetto esecutivo che verrà ceduto gratuitamente al Comune; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali e dovrà fornire al Comune di Castel San Giovanni tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

(*alternativa 2*) In relazione alle suddette opere, stante la non disponibilità di tutte le aree da parte né dei soggetti attuatori né del Comune di Castel San Giovanni, sarà necessaria, fatta comunque salva eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte degli attuatori e successiva cessione gratuita al Comune di Castel San Giovanni, l'attivazione di procedura espropriativa, o comunque acquisitiva, da parte dell'Amministrazione Comunale, per la quale gli attuatori si assumono l'impegno e l'onere economico:

1. di predisporre il piano particellare di esproprio, redatto sulla base del rilievo celerimetrico 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;
2. di predisporre tutti gli elaborati tecnici richiesti per poter consentire all'Amministrazione Comunale di approvare il progetto definitivo dell'opera pubblica; tali elaborati sono sinteticamente costituiti da disegni grafici di progetto, computo metrico estimativo, capitolato speciale e generale di appalto, relazione tecnica e quant'altro fosse richiesto;
3. di predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere;

4. di corrispondere la totalità dei costi di esproprio/acquisizione dell'area; tale importo sarà garantito mediante presentazione, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, di polizza fideiussoria, con le caratteristiche specificate al successivo art. 14; tale importo ha, in questa fase, valore provvisorio e andrà integrato, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, qualora si accertassero maggiori oneri derivanti dalla conclusione, anche in sede contenziosa, della procedura espropriativa;
5. di provvedere alla redazione del progetto esecutivo, e alla sua presentazione una volta acquisite le aree da parte dell'Amministrazione Comunale e da questa rese temporaneamente disponibili per l'attuatore per il periodo necessario alla completa realizzazione dell'opera; il progettista deve ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali fornendo al Comune di Castel San Giovanni tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.
6. Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. _____
(_____) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

Il costo di massima relativo alla stima delle indennità di esproprio/costo di acquisizione è stimato in €. _____ (_____) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Castel San Giovanni a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

La realizzazione delle sole opere di urbanizzazione fuori comparto potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta acquisizione delle aree necessarie all'esecuzione delle stesse, a seguito della conclusione dell'eventuale procedimento espropriativo/acquisitivo relativo ai terreni non di proprietà dei concessionari o di enti pubblici.

Stante la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione esterne al comparto, di cui al presente articolo, in tempi e modi distinti rispetto alla realizzazione delle opere interne, si prescrive che la conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati possa essere rilasciata solamente ad avvenuta realizzazione e collaudabilità anche delle opere infrastrutturali esterne.

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire a perfetta regola d'arte e, nel corso dei lavori, il Comune potrà verificare la corrispondenza delle stesse ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti settori.

L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate è a completo carico del concessionario fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del concessionario la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il concessionario si obbliga inoltre:

- ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;
- ad utilizzare prioritariamente, ove tecnicamente possibile, gli inerti da demolizione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione degli inerti di cava.

A meno di materiali (ad es. amianto) per i quali è in vigore una specifica normativa per la messa in sicurezza e lo smaltimento, la gestione dei materiali derivanti dalle demolizioni dovrà avvenire in conformità alla normativa vigente in materia (D.Lgs. 152/06 e s.m.i., DM 5 febbraio 1998, DM 186/2006); inoltre, ai fini di un eventuale riutilizzo in sito di tali materiali, le demolizioni stesse andranno eseguite in maniera selettiva e dovrà essere fornita prova che il riutilizzo dei materiali così ottenuti non costituisca pregiudizio per l'ambiente; il riutilizzo in sito degli inerti da demolizione per opere di servizio ai futuri cantieri o per opere previste come definitive, dovrà essere chiaramente previsto e definito nei volumi e nelle modalità all'interno dei progetti da presentare per la richiesta dei permessi di costruire degli edifici e delle opere di urbanizzazione o nel progetto di cantierizzazione e ad essi sicuramente riconducibile.

Art. 5 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;

- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario, mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale, indicato dal concessionario. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla raccomandata a firma dei concessionari attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4.

Le opere elencate all'art. 4 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fideiussorie di cui all'art. 14.

I Concessionari sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. _____ (euro _____) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 14.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato:

- all'avvenuta cessione delle aree pubbliche di cui al precedente art. 3;
- all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria così come previsto al successivo art. 14;
- all'avvenuta registrazione e trascrizione del presente atto;
- all'avvenuta, concreta ed effettiva, costituzione delle garanzie di cui al successivo art. 14.
- alla presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del DPR n. 445/2000 – di esecuzione del procedimento ad evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al permesso di costruire;
- l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione, per un valore pari almeno al 30% del valore delle stesse, determinato dal relativo computo metrico estimativo allegato al progetto.

(Oppure qualora PDC contestuale al PUA)

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione s'intende rilasciato all'atto dell'esecutività della delibera di approvazione del PUA in oggetto.

Previo espletamento delle procedure previste dal D.Lgs. n. 163 del 12/04/06 e ss.mm., l'inizio dei lavori relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 3;
- all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria qualora, a seguito di varianti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo.

Il rilascio *(ovvero la presentazione nel caso di Dia o Scia)* del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal Piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tavola di progetto n. _____, potranno essere richiesti permessi di costruire *(ovvero presentate nel caso di Dia o Scia)* separati per i singoli edifici.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 21 e 22 della L.R. n. 31/2002 e dal RUE, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6) e gli allacciamenti all'impianto di teleriscaldamento, se previsto. La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

(qualora ricorra il caso) Il rilascio del Certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati è in ogni caso subordinata all'avvenuta realizzazione e collaudabilità anche delle opere infrastrutturali esterne al comparto di cui al precedente art. 4.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I concessionari corrisponderanno al Comune di Castel San Giovanni, in sede di rilascio dei permessi di costruire (o in sede di presentazione nel caso sia possibile ricorrere a Dia o Scia) per gli edifici previsti dal piano, gli oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380, artt. 27-32 L.R. n. 31/2002 e ss.mm. se ed in quanto dovuto (Delibera del Consiglio Regionale n° 849/1998); in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Castel San Giovanni, nel seguente modo:

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4),5) e 6) del precedente art. 4, risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire (o presentazione delle Dia o Scia), nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;
- 2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Castel San Giovanni la differenza;
- 3) sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 4) sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380 e artt. 29 (oppure 32) della L.R. n. 31/2002 e ss.mm.;

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A.

Art. 8 - Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione complessiva delle aree destinate a Dotazione Territoriale e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono comunque variante al PUA le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del progetto planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti (qualora definiti) e delle altezze massime consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione o aumento della superficie lorda utile complessiva stabilita dal piano urbanistico attuativo nella misura specificata al precedente Art. 1 della presente convenzione.

Ulteriori criteri sulle modalità attuative e sulle eventuali varianti sono meglio descritti all'Art. ____ dell'elaborato _____, denominato Norme Urbanistiche ed Edilizie di PUA, parte integrante del piano stesso.

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono automatico aggiornamento della presente convenzione. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d'obbligo, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

Art. 9 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei lotti ineditati

Il concessionario si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

(eventuale) Stante la stretta connessione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati, il Concessionario ed i suoi aventi causa si obbligano a provvedere alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle stesse, ferma restando la piena proprietà da parte del Comune di Castel San Giovanni.

A tale proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

I proprietari dei lotti non edificati dovranno mantenere a propria cura e spese le aree non edificate, in modo decoroso al fine di evitare problemi di natura igienico-sanitaria.

Art. 10 (eventuale) Cessione di parte dell'area d'intervento corrispondente alla quota di edilizia residenziale sociale (artt. ----- delle N.T.A. del POC) attivabile direttamente dal Comune di Castel San Giovanni.

In osservanza ai disposti degli art. ----- delle NTA del POC vigente ed in conformità a quanto previsto dal PUA oggetto della presente convenzione, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Castel San Giovanni, che si impegna a ricevere, entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune stesso (*oppure contestualmente alla stipula della presente convenzione*), l'area per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata, risultanti dal presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo, nella quantità non inferiore a quella riportata alla lettera e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq _____ di Sf, per la realizzazione di _____ mq di SU, così come riportato nella tavola di progetto n. _____.

Il Comune di Castel San Giovanni acquisirà direttamente dette aree al proprio patrimonio disponibile per la riassegnazione finalizzata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata-agevolata, ovvero per la realizzazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero si riserva di indicare in sede di rogito altro soggetto idoneo e/o società partecipata con cui il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere in via definitiva il succitato rogito; in tal caso il soggetto così indicato per la sottoscrizione assume direttamente in proprio tutti gli adempimenti relativi al contenuto della presente convenzione nonché gli oneri conseguenti.

La superficie fondiaria, pari a mq _____, verrà ceduta al Comune di Castel San Giovanni, o a chi dallo stesso Comune individuato, al corrispettivo di € _____ oltre IVA di legge, se dovuta.

Il corrispettivo relativo alla quota di realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'edilizia residenziale sociale realizzabile da parte del Comune di Castel San Giovanni (stimato nel ___% dell'importo complessivo), verrà corrisposto per stati di avanzamento lavori, in quota percentuale, a seguito di collaudi parziali e con la seguente cadenza:

- il 50% dell'importo stimato dei lavori al raggiungimento del 50% dei lavori previsti;
- il 30% dell'importo stimato dei lavori all'avvenuta posa del binder stradale;
- il conguaglio finale ad avvenuto collaudo delle opere, valutato sull'effettivo costo delle opere di urbanizzazione come risultante dalla contabilità finale allegata in sede di collaudo.

(eventuale) Si specifica che nel costo complessivo delle opere di urbanizzazione non dovranno essere computati i costi relativi all'interramento/spostamento delle linee ad alta tensione (elettrodotti), presuntivamente stimati in € _____ (_____), in quanto non direttamente ascrivibili all'intervento ERS.

Resta inteso che i prezzi applicati, ai fini della contabilità finale dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, saranno quelli desumibili dal Prezziario della Camera di Commercio alla data di rilascio del permesso di costruire delle opere stesse.

(eventuale) I concessionari si impegnano inoltre, sulla base del progetto di PUA approvato, a cedere gratuitamente al Comune di Castel San Giovanni, o a chi dallo stesso Comune individuato, che si impegna a ricevere entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune stesso (*oppure contestualmente alla stipula della presente convenzione*), analogamente a quanto disciplinato per la Sf destinata alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata, le aree destinate a verde privato aggregabile alla superficie fondiaria afferente i lotti di ERS, per un ammontare complessivo minimo di mq _____.

I concessionari si impegnano inoltre:

- a far realizzare la viabilità di accesso ai lotti ERS entro 12 mesi dall'avvenuta cessione dell'area, anche mediante una soluzione temporanea che preveda una viabilità di accesso provvisoria mediante semplice inghiaiatrice del fondo, al fine di consentire la cantierabilità dei lotti in disponibilità al Comune;
- a sostenere eventuali costi derivanti da indagini archeologiche ovvero dal ritrovamento di reperti archeologici, nonché eventuali costi di bonifica ai sensi del D.Lgs. n.152/2006, nei lotti oggetto del presente articolo;
- a provvedere ai costi derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti rilevati nelle fasi di scavo;
- ad ultimare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di servizio ai lotti ERS entro due anni dalla data di inizio dei lavori relativi ai fabbricati insistenti su tali lotti.

Relativamente all'impegno circa la realizzazione di viabilità di accesso ai lotti ERS (anche temporanea) i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale convengono che la realizzazione della stessa possa venir effettuata, anche anticipatamente rispetto alle restanti opere di urbanizzazione, dal Comune ovvero dagli eventuali altri soggetti dallo

stesso individuati quali soggetti affidatari dei lotti ERS, nei tempi funzionali alla realizzazione degli interventi edilizi destinati ad edilizia residenziale sociale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata.

Art. 11 – (eventuale) Realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata da parte dei concessionari

La scheda norma oggetto della presente convenzione riserva una SU complessiva da destinare ad interventi di edilizia residenziale sociale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata pari a mq _____. La relativa superficie fondiaria prevista per la realizzazione di tale SU è pari a mq _____.

Il Comune di Castel San Giovanni, a seguito di delibera C.C. _____ del _____ di approvazione del PUA in oggetto, ha stabilito che il ---% della Sf destinata ad interventi di edilizia residenziale sociale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata, e precisamente una superficie fondiaria complessiva pari a mq _____ individuata nei lotti _____, sia lasciata in proprietà ai concessionari in luogo della cessione al Comune.

I Concessionari si impegnano:

- a realizzare, sulla suddetta area di Sf pari a mq _____ interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata con il Comune per una SU pari a mq _____;
- a presentare richiesta di permesso di costruire (o, nel caso sia possibile, Dia o Scia nel caso ricorra la fattispecie) relativa agli interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata contestualmente all'attuazione degli interventi di edilizia libera.

I concessionari si impegnano a convenzionarsi ai sensi dell'art. --- delle NTA del POC vigente, ovvero in coerenza ai contenuti dello schema tipo di convenzione per interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata, approvata dall'Amministrazione Comunale in data ----- con deliberazione di Consiglio Comunale n. -----, i cui contenuti si devono intendere qui integralmente richiamati.

Per effetto dell'avvenuta sottoscrizione di tale convenzione, il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 30 L.R. n. 31/2002 e ss.mm., è commisurato alla sola quota afferente gli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi del precedente art. 7.

Art. 12 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo, fatto salvo quanto stabilito al precedente articolo 10 per le opere di urbanizzazione funzionali alla realizzazione dei lotti ERS.

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà del concessionario e autorizzati con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 13 - Termini per l'attuazione del PUA

Il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 anni (dieci anni) (*specifica di eventuale termine ridotto*) dalla approvazione dello stesso, fatto salvo, quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al precedente articolo 12.

La realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Art. 14 – Garanzie

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 5;

documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castel San Giovanni, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al valore presunto:

- delle opere di urbanizzazione interne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per €. _____ (euro _____);
- delle opere di urbanizzazione esterne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di piano urbanistico attuativo, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per €. _____ (euro _____);

- (eventuale) delle indennità di esproprio/acquisizione relative all'acquisizione delle aree non disponibili interessate dalla realizzazione di opere pubbliche e/o di urbanizzazione, come presuntivamente determinate, e quindi per €._____ (euro _____);
- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5 quindi per €._____ (euro _____);
- dei costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nei lotti ERS nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, stimati in via cautelativa in €._____ (euro _____).

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi €._____ (euro _____).

In luogo della presentazione della garanzia relativa agli aspetti di indagine archeologica, ferme restando le obbligazioni relative alla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, il concessionario potrà documentare, al momento delle sottoscrizione della presente convenzione, l'avvenuto rilascio, da parte della competente Soprintendenza Archeologica, di nulla-osta attestante l'inesistenza di reperti archeologici nei lotti ERS riscontrata a seguito dell'effettuazione di indagini preliminari, condotte di concerto con la Soprintendenza stessa.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

L'ammontare delle fidejussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del piano urbanistico attuativo.

Lo svincolo della fidejussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5.
- per gli eventuali costi derivanti da ritrovamenti archeologici ovvero bonifica dei lotti destinati ad ERS, al momento della richiesta del Certificato di conformità edilizia ed agibilità dei fabbricati.

E' facoltà del Comune di Castel San Giovanni di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 6. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Per quanto riguarda la garanzia fidejussoria circa il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 30 L.R. n. 31/2002 e ss.mm, per la sola quota parte di edilizia residenziale sociale convenzionata da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori, gli stessi si impegnano a consegnare al Comune di Castel San Giovanni, prima del rilascio del titolo edilizio di ogni edificio, adeguata polizza a copertura del 100% di tale onere dovuto, ovvero devono documentare l'avvenuta sottoscrizione della relativa convenzione edilizia.

Tali garanzie saranno svincolate automaticamente anche parzialmente all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia relativa.

Le condizioni e le clausole da inserire espressamente nelle polizze fideiussorie bancarie o assicurative, allo scopo di definire le polizze stesse, nella forma del "*Contratto autonomo di garanzia (CAG)*" dovranno essere le seguenti:

1. preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
2. rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
3. impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale, rispetto al quale non sussiste rapporto accessorio, costituendo invece la fidejussione contratto autonomo di garanzia a tutela del pagamento immediato;
4. espressa dicitura: "*La presente garanzia costituisce contratto autonomo di garanzia non avendo alcun collegamento funzionale con il rapporto principale tra debitore principale e creditore*";
5. svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il concessionario da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;

6. per ogni inadempimento contrattuale, la ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo ai pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare;
7. l'Istituto bancario o assicurativo dovrà accettare che l'inutile decorso del termine di 15 giorni dalla semplice richiesta di escussione della fideiussione comporterà, oltre all'avvio delle azioni legali, ed il risarcimento dei danni da parte del Comune garantito, l'automatica esclusione del soggetto fideiussore inottemperante ad offrire garanzie per ulteriori provvedimenti o procedimenti in cui sia parte il Comune di Castel San Giovanni da qualsiasi soggetto richieste, per un periodo di anni uno dalla data di scadenza del termine di 15 giorni suindicato; a tal fine l'Istituto bancario o assicurativo dovrà dichiarare di prendere atto che il Comune provvederà a pubblicare all'Albo Pretorio comunale e sul proprio sito internet, l'elenco dei soggetti fideiussori inottemperanti;
8. dovrà essere espressamente indicato quale foro competente quello di Piacenza;
9. dovrà essere espressamente precisato che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto edilizio e non invece l'eventuale minore importo del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere in obbligo agli impegni convenzionali assunti;
10. l'Istituto bancario o assicurativo si impegna rispetto al Comune di Castel San Giovanni, soggetto garantito, anche nei confronti degli eredi, successori o aventi causa del concessionario;
11. nel caso di complessità interpretativa del contratto di garanzia o in casi di disposizioni contrastanti, queste si applicano sempre nel senso favorevole al creditore Comune di Castel San Giovanni.

Le parti riconoscono che laddove il concessionario non adempia al pagamento di quanto dovuto entro il termine convenzionalmente previsto, trattandosi di adempimento di obbligazioni di valuta, oltre alla riscossione della cauzione fideiussoria, sarà dovuto altresì il maggior danno di cui all'art. 1224 del Codice Civile, secondo comma, quantificato come differenza tra il saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi ed il saggio degli interessi legali.

Art. 15 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A.;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

Nei suddetti casi di inottemperanza i concessionari dovranno corrispondere al Comune una pena pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 12 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Per quanto riguarda le sanzioni derivanti da inadempienze o violazioni relative agli obblighi che derivano dalla realizzazione dell'edilizia residenziale sociale convenzionata di cui all'art. 11 si richiama quanto stabilito dalla convenzione edilizia tipo approvata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n.-----, del -----.

Art. 16 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Castel San Giovanni.

I concessionari potranno trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano Urbanistico Attuativo che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 17 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Castel San Giovanni.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Piacenza.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Castel San Giovanni.

Art. 18 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

MODALITA' E TERMINI PER L'APPROVAZIONE DEI PUA DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART. 35 L.R. N. 20/2000

1. Premesse

I criteri di cui al presente Allegato definiscono tempi e modi per l'approvazione dei piani urbanistici attuativi nell'ambito della disciplina dettata dalla L.R n. 20/2000 così come modificata dalla L.R. 6/2009. In particolare dall'art. 35 della legge regionale, il quale stabilisce che le modalità di presentazione delle proposte di PUA sono individuate dai Comuni, fermo restando i termini temporali ivi stabiliti.

3. Iter di approvazione del PUA

Fase istruttoria:

1. entro 5 gg. dalla data di presentazione al protocollo comunale il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia nomina il Responsabile del procedimento (RP);
2. entro 15 gg dalla data di presentazione al protocollo comunale il RP effettua il riscontro circa la corretta redazione della domanda e la completezza della documentazione tecnico-amministrativa prescritta dall'art. 15/III, da apposite normative o da altre disposizioni; ove la documentazione risulti incompleta, dispone l'irricevibilità della domanda e avvia la conclusione del procedimento nei modi di cui all'art. 10 bis della l. 241/1990 e s.m.i.;
3. Se la domanda è completa e ricevibile, entro il termine di 30 gg. dalla data di presentazione al protocollo comunale il RP, richiede la documentazione integrativa (la data di richiesta interrompe i termini di cui all'art. 35 comma 1 della L.R. 20/2000), riscontrata carente o inesatta nell'esame istruttorio, da produrre in unica soluzione e nel termine massimo di giorni 90 dalla richiesta;
4. Qualora la documentazione integrativa, sia prodotta entro il termine di 90 gg. ma risulti ancora incompleta e/o inesatta ovvero, non venga prodotta nei termini temporali di cui sopra, si avvia la conclusione del procedimento nei modi di cui all'art. 10 bis della L.241/1990 e s.m.i.;
5. Qualora la documentazione risulti completa o sia stata correttamente integrata a seguito di richiesta, il RP conclude l'istruttoria tecnica entro 60 gg. dalla data di presentazione della proposta di PUA (se interrotto per le integrazioni, entro 60 gg. dalla data di integrazione) e autorizza o diniega il deposito della proposta di PUA;
6. L'eventuale diniego sarà formulato come disciplinato dall'art. 10 bis della L. 241/90 e notificato tramite raccomandata AR agli interessati.

Fase di deposito e acquisizione pareri enti:

1. Entro 10 gg. dalla comunicazione dell'atto autorizzativo lo Sportello Unico dell'Edilizia procede al deposito del PUA e pubblicazione presso la propria sede con avviso affisso all'Albo Pretorio e sul sito internet comunale, per sessanta giorni, dandone altresì avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale (a cura e spese del soggetto proponente);
2. Nei 60 gg. di pubblicazione la proposta di PUA sarà sottoposto al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e della Commissione Consiliare competente;
3. Il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, la quale ai sensi del c. 4 art. 35 L.R. 20/2000, entro il termine perentorio di 60gg. dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC/POC/RUE o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore; il parere della Provincia è reso anche in merito alla procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi del Dlgs 4/2008;
4. Il Comune, qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990, prima dell'invio alla Provincia del piano autorizzato al deposito e pubblicazione. I lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni;
5. Nel caso di zona sottoposta a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 e aree e immobili di cui all'art. 4, comma 2, della l.r. 1/2004, il piano depositato è subordinato alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004;
6. Entro il periodo di deposito i soggetti proponenti dovranno organizzare a loro cura e spese una presentazione pubblica in sede e data concordata con il responsabile del procedimento, alla quale

questi dovrà essere presente. I soggetti proponenti, entro i successivi 15 giorni, rimetteranno al responsabile del procedimento la registrazione audio o audio/video della presentazione unitamente al verbale di trascrizione. E' inoltre facoltà della pubblica amministrazione richiedere, a fronte di eventuali modifiche apportate al Piano che siano ritenute rilevanti, richiedere la ripresentazione dello stesso nei termini di cui al comma 5 dell'art. 14/III.

Fase di approvazione:

1. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione da parte del Consiglio Comunale, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate;
2. Successivamente lo SUE, valutate le eventuali osservazioni, opposizioni e repliche e preso atto dei pareri acquisiti, predispone gli atti necessari per l'esame conclusivo del piano da parte del Consiglio Comunale.
3. Copia integrale del piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione;
4. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione;
5. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale a cura e spese del soggetto proponente.
6. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione.
7. Dalla data di pubblicazione decorre l'efficacia dell'atto ai fini della stipula della convenzione che dovrà intervenire entro un anno da detta data. L'inutile decorso di tale termine comporta la decadenza del piano.

Disposizioni generali:

1. Per quanto non disciplinato dalla presente atto, trovano applicazioni le disposizioni sovraordinate.
2. Sono fatti salvi accordi specifici che possono in parte modificare i contenuti di cui al presente atto. In particolare per quanto attiene l'attuazione degli strumenti di pianificazione tramite Accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e per quanto attiene al versamento della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria i quali possono essere oggetto di scomputo nei casi di accordi relativi alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
3. Esclusivamente per la definizione delle opere pubbliche oggetto di realizzazione negli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica preventiva, quale distinzione fra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si fa riferimento alla Delibera di C.R. n. 850 del 04.03.1998 che prevede i seguenti elenchi:

URBANIZZAZIONI PRIMARIE:

- a. le strade;
- b. gli spazi di sosta e di parcheggio di pertinenza dell'ambito;
- c. le fognature;
- d. gli impianti di depurazione;
- e. il sistema di distribuzione dell'acqua;
- f. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- g. la pubblica illuminazione;
- h. il verde attrezzato;

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

- a. gli asili nido e le scuole materne;
 - b. le scuole dell'obbligo;
 - c. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - d. i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - e. mercati di quartiere e delegazioni comunali;
 - f. gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - g. i parcheggi pubblici di valenza territoriale.
4. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 12 della L.R. 31/2010, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del Permesso. Le eventuali varianti al Permesso, relative a tali interventi,

possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.