

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO



(artt. 31 e 35, L.R. n. 20/2000 – art. 15/III RUE)

U
Piano
Urbanistico
Attuativo

LA QUERCIA

Ambito ANIR02
Comparto 2.1
Primo Stralcio attuativo

Schema di convenzione urbanistica

		 Piano Urbanistico Attuativo		La Quercia		
Ambito per Nuovi Insediamenti residenziali		ANIR 02	Comparto	2.1	Stralcio	1°
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA						
Soggetto Attuatore	Maini Annarita	Energy Trading & Services S.r.l.	Bricchi Agostino		Tavola/ Elaborato n°	
	Merli Massimo	La Pellegrina S.r.l.	Maini Claudia			
Progettisti	Geom. Angelo Vignola		Ing. Graziano Negri		03	
	N° 4034 ANGELO VIGNOLA					
SCALA	DATA REDAZIONE		DATA AGGIORNAMENTO			

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA
“La Quercia”**

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

regolante i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, relativo al Primo Stralcio del Comparto 2.1, dell'Ambito ANIR 02, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27.03.2000 n. 20.

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

TRA

- la società La Pellegrina S.r.l., P.IVA 00309780336, nella persona del suo legale rappresentante, sig. Fausto Maini, domiciliato a Piacenza (PC) via XX Settembre 132, C.F. MNA FST 60D11 B025E, proprietaria dell'area censita al Catasto Terreni di Castel San Giovanni, al Foglio n. 26, mappali n. 77, 157, 1821, 1822, per una superficie catastale complessiva inserita ed interessata nell'ambito ANIR2 Comparto 2.1 pari a 111.438 mq;
 - la società Energy Trading & Services S.r.l., P.IVA 01209450335, nella persona del suo legale rappresentante, sig. Fausto Maini, domiciliato a Piacenza (PC) via XX Settembre 132, C.F. MNA FST 60D11 B025E, proprietaria dell'area censita al Catasto Terreni di Castel San Giovanni, al Foglio n. 26, mappali n. 156,1811,1812,1813,1814,1815,1819,1820, 204, per una superficie catastale complessiva inserita ed interessata nell'ambito ANIR2 Comparto 2.1 pari a 82.905,00 mq;
 - la sig.ra Maini Annarita, C.F. MNA NRT 70D59 C261F, domiciliata a Castel San Giovanni (PC) via IV Novembre 1 ed il sig. Merli Massimo, C.F. MRL MSM 69M29B025B domiciliato a Castel San Giovanni (PC) via IV Novembre 1, proprietari dell'area censita al Catasto Terreni di Castel San Giovanni, al Foglio n. 26, mappali n. 1509, 1512, per una superficie catastale complessiva inserita ed interessata nell'ambito ANIR2 Comparto 2.1 pari a 1.145,00 mq;
 - il sig. Bricchi Agostino, C.F. BRC GTN 70T28 C261Q, domiciliato a Castel San Giovanni (PC) via N. Bixio 34 e la sig.ra Maini Claudia, C.F. MNA CLD 74B44 C261K, domiciliata a Castel San Giovanni (PC) via A. Toti 3, proprietari dell'area censita al Catasto Terreni di Castel San Giovanni, al Foglio n. 26, mappale n. 1511, per una superficie catastale inserita ed interessata nell'ambito ANIR2 Comparto 2.1 pari a 1.145,00 mq;
- di seguito definiti, nel loro complesso ed unitariamente, come Soggetto Attuatore;

E

L'ing. Silvano Gallerati, Responsabile del Settore Sviluppo Urbano del Comune di Castel San Giovanni, domiciliato per la carica presso la Sede Municipale, in Piazza XX Settembre, 2 a Castel San Giovanni, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse, in conformità all'art. 107 e 109 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e dell'art. 43 dello Statuto del Comune di Castel San Giovanni, del Comune di Castel San Giovanni, nel definito come “Comune”, C.F. 00232420331, a seguito del provvedimento sindacale n. 9 del 25.09.2015 ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 107, del 22/09/2015, che ha provveduto alla presa d'atto dell'Accordo di pianificazione urbanistica attuativa e perequativa con i privati ex art. 18

della L.R. n. 20/2000 ed art. 11 della L. n. 241/1990, per l'attuazione del primo stralcio del Comparto 2.1 dell'Ambito ANIR 02 previsto dal 1° POC.

Richiamato

l'Accordo di pianificazione urbanistica attuativa e perequativa con i privati, di seguito denominato AdP, tra Comune di Castel San Giovanni e Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 467, del 17/12/2015, e sottoscritto in data 17/12/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 11/01/2016, al n. 38, serie 3, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione ed i cui contenuti, a norma dell'articolo 5 del medesimo AdP, vengono trasferiti e comunque richiamati nella presente convenzione;

Premesso

- che il Soggetto Attuatore, nel suo complesso, è proprietario dell'area posta nel Comune di Castel San Giovanni, censita al N.C.T. del Comune di Castel San Giovanni al foglio n. 26 mappali n.77,156,157,1821,1822,1811,1812,1813,1814,1815,204,1819,1820,1509,1511,1512, che si estende per complessivi mq 196.633.00, di superficie catastale e per complessivi mq 196.633,00 di superficie reale rilevata e verificata; in ogni caso la superficie reale, di più esatta determinazione, a norma dell'art. 7 delle Norme Tecniche Operative del POC, non si discosta dalla Superficie Territoriale degli ambiti individuati dal POC, di oltre il 2%; detti scostamenti, relativamente ai confini del Comparto inoltre, sono contenuti entro il limite massimo di m 5,00, rilevato sulla sovrapposizione informatizzata delle rispettive cartografie georeferenziate con quella del PSC, ed a norma dell'articolo citato delle NTO del POC, entro questo limite tali scostamenti non costituiscono variante al PSC o al POC;
- che l'area come sopra individuata costituisce il Comparto 2.1, dell'Ambito per Nuovi Insediamenti Residenziali ANIR 02, previsto dal Piano Strutturale Comunale ed inserito del Primo Piano Operativo Comunale 2012/2017,
- che i seguenti mappali costituiscono il Primo Stralcio attuativo del citato Comparto: Foglio n. 26, mappali n: 156,1812,1813,1814,1815,1820,1821,1509,1511,1512 per una superficie catastale e reale rilevata e verificata pari a 59.103,00 mq;
- che detta area perimetrata risulta destinata dal primo POC, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29, del 18.09.2013, ad Area di trasformazione soggetta a Scheda Norma di Riferimento Progettuale, disciplinata dall'articolo 23 delle Norme Tecniche Operative del POC vigente, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione di un piano urbanistico attuativo, esteso all'intera perimetrazione del primo stralcio del Comparto 2.1 dell'Ambito ANIR 02;
- che il Soggetto Attuatore ha predisposto e presentato al Comune di Castel San Giovanni, in data 06/06/2016 (prot. Gen. 12475) il progetto di piano attuativo, contenente anche gli schemi progettuali definitivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, affinché all'atto deliberativo di Giunta Comunale di approvazione del PUA, possa venire attribuito, ai sensi dell'art. 31, comma 5 della L.R. n. 20/2000, il valore di Permesso di Costruire relativamente alle opere di urbanizzazione previste dal PUA;
- 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 Soggetto Attuatore-Soggetto Attuatore, conforme allo schema-tipo allegato alle Norme Tecniche Operative del POC;

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. 30.07.2013, n. 15;
- 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, del 03.04.2006;
- 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 alle Norme Tecniche Operative del POC, 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 comunale 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 illustrativa;
 2. relazione interpretativa dei concetti regolativi per la qualità urbana;
 3. schema di convenzione del primo stralcio attuativo;
 4. norme tecniche attuative;
 5. quantificazione della partecipazione economica di indennizzo alla quale è chiamata la “*quota fondiaria minoritaria non attuativa*”;
 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;
 9. Accordo di pianificazione urbanistica attuativa e perequativa con i privati ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 ed art. 11 della L. n. 241/1990, per l'attuazione del primo stralcio del Comparto 2.1 dell'Ambito ANIR 02 previsto dal 1° POC;
 10. rilievi del perimetro del comparto (scala 1:1.000);
 11. rilievi plano-altimetrico del comparto prima e dopo l'intervento – zero urbanistico (scala 1:1.000);
 12. documentazione fotografica;
 13. planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno (scala 1:1000-2000) e dimostrazione della razionalità urbanistica e della possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'Ambito;
 14. planimetria di progetto relativa al complessivo Comparto 2.1, con destinazione delle aree (scala 1:1.000);
 15. planimetria di progetto relativa al primo stralcio del Comparto 2.1, con numerazione dei lotti (scala 1:1.000);
 16. planimetria di progetto con sistemazione del Parco Urbano di Quartiere del Rio Lora (scala 1:1.000);
 17. planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione relative al primo stralcio (scala 1:1.000);
 18. sezioni e profili relativi al primo stralcio (scala 1:500);
 19. schemi tipologici relativi al primo stralcio (scala 1:200);
 20. assonometria generale;
 21. progetto esecutivo acquedotto relativo al primo stralcio (scala 1:1.000);

22. progetto esecutivo gasdotto relativo al primo stralcio (scala 1:1.000);
 23. progetto esecutivo fognatura relativo al primo stralcio (scala 1:1.000);
 24. progetto esecutivo rete elettrica e telefonica relativo al primo stralcio (scala 1:1.000);
 25. progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica relativo al primo stralcio (scala 1:1.000);
 26. particolari costruttivi relativi al primo stralcio;
 27. progetto esecutivo opere di viabilità (con particolari costruttivi) relativo al primo stralcio;
 28. previsione di spesa e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali di I e II Livello relativi al primo stralcio;
 29. relazione geologica/geotecnica (redatta ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003);
 30. relazione idraulica;
 31. valutazione di impatto/clima acustico;
- la delibera di Giunta Comunale n. 107, del 22/09/2015, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo sia la presente 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, presso il Settore Sviluppo Urbano, e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Tutto ciò premesso

il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per sé 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.

Il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, si obbliga a recepire il citato AdP, nonché a confermarne le previsioni nel PUA; esso costituisce parte integrante del PUA al quale accede ed è stato soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione.

I firmatari del presente atto si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati nell'AdP e tradotti nella presente convenzione, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza al fine di evitare eventuali imprevisti e difficoltà che dovessero sopraggiungere, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi e degli obiettivi prestabiliti dagli strumenti di pianificazione sovraordinati e vigenti, ovvero il Piano Strutturale Comunale, il Piano Operativo Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché tutti gli eventuali piani e/o regolamenti di settore.

I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione all'AdP ed alla presente convenzione con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuno di essi è affidatario o titolare.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 - OGGETTO DELL'INTERVENTO

Costituisce oggetto della presente convenzione, in via generale, l'intervento denominato «Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto 2.1 dell'Ambito ANIR 02 », ed in via specifica e particolare quello relativo al primo stralcio, denominato "PUA "La Quercia", da realizzare, quest'ultimo, sull'area estesa per complessivi mq 58.500,00, e destinata dal POC vigente nel Comune di Castel San Giovanni a "Aree per nuovi insediamenti residenziali" disciplinata dall'art. 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano Operativo Comunale vigente, dalle prescrizioni

contenute nella specifica Scheda Norma di Riferimento Progettuale riportata in tale articolo, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PUA suddivide nel seguente modo:

N.	Destinazione urbanistica	Estensione (mq)		
1	Parcheggio pubblico	2.730,88	Città pubblica	64,76% di ST
2	Verde pubblico di I Livello	9.341,00		
3	Verde pubblico di II Livello	14.145,00		
4	Strade pubbliche	11.665,75		
Estensione complessiva della città pubblica		37.882,63		
5	Superficie fondiaria privata ad edificazione diretta	20.617,37	Città privata	35,24 % di ST

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui al precedente punto 5)) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio privati pertinenziali, di cui all'art. 41-sexies, primo comma, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, nonché, di quanto prescritto per le singole funzioni, dal RUE vigente, all'articolo 44/I, dall'articolo 7 delle 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 9.360,00 di SU con destinazione d'uso prevalentemente ($\geq 70\%$ SU) residenziale, e terziaria.

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a 234, computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni 120,00 mc di VU.

La SU sopra riportata afferisce alla potenzialità edificatoria massima assegnata al Soggetto Attuatore, in base all'applicazione integrale del principio della perequazione urbanistica e di valori, sancita dall'articolo 4, dell'Accordo di pianificazione urbanistica attuativa e perequativa con i privati ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 ed art. 11 della L. n. 241/1990, per l'attuazione a stralci del Comparto 2.1 dell'Ambito ANIR 02 previsto dal 1° POC stipulato in data 17/12/2015 e registrato in data 11/1/2016 al n. 38 serie 3.

Il Comune riconosce pertanto alle aree oggetto della presente convenzione, in attuazione ed applicazione delle regole della perequazione urbanistica e di valori sancita dal PSC e dal POC, i diritti edificatori unitari indicati nella Scheda-Norma di Riferimento Progettuale relativa al Comparto 2.1, dell'Ambito ANIR 02, riportata in allegato all'AdP, mediante il totale ed integrale trasferimento del proprio credito edilizio pubblico, pari a 12.584,10 mc di VU, ai fini dell'utilizzo da parte del Soggetto Attuatore sulla propria Superficie Fondiaria, impiegabile secondo le modalità ivi previste, assegnando al Soggetto Attuatore una capacità edificatoria complessiva, ordinaria e premiale, pari a 28.080,00 mc di Volumetria Utile, calcolata secondo la definizione contenuta all'articolo 8/I del RUE approvato, come integrato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 6, dell'04.04.2014 ed inoltre in riferimento all'articolo 18/III “*Edificabilità complessiva del comparto*”,.

Il nuovo Comparto residenziale 2.1 dell'Ambito ANIR 02 è da attuarsi a mezzo di PUA unitario esteso all'intera perimetrazione del Comparto 2.1, ed attuabile, come stabilito dall'AdP all'articolo 4, anche per stralci funzionali successivi, dei quali, il presente PUA, rappresenta il primo. Lo schema direttore planivolumetrico dell'intero Comparto 2.1, allegato al PUA, con l'approvazione di da parte della Giunta Comunale in sede di approvazione del PUA, assume il valore di indicazione programmatica vincolante ed invariante per la realizzazione dei successivi stralci funzionali attuativi del Comparto 2.1.

Il PUA individua le necessarie dotazioni territoriali di I e di II Livello, all'interno del Comparto/Stralcio, da realizzarsi a cura e spese del Soggetto Attuatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1 e di parte di quella secondaria U2. La quantificazione delle dotazioni territoriali interne è desumibile dalla tabella del dimensionamento all'interno della Relazione Illustrativa del PUA.

Il primo stralcio funzionale del PUA, come stabilito dall'articolo 4 dell'AdP, riguarda le aree del Comparto 2.1 più prossime al tessuto edificato consolidato esistente e si pone in continuità

territoriale con il medesimo, e riguarda una estensione territoriale pari a 58.500,00 mq (ovvero corrispondente al 29,75% dell'estensione territoriale complessiva del Comparto 2.1).

Le invarianti strutturali di competenza del Comparto 2.1 (dotazioni territoriali di II livello) che il primo stralcio funzionale attuativo del PUA garantisce, a norma dell'articolo 4 dell'AdP, sono la realizzazione di almeno il 50% dell'estensione del Parco Urbano del Rio Lora (parco civico), all'interno della quale collocare e realizzare la vasca di laminazione dimensionata adeguatamente per l'intero Ambito ANIR 02.

Il primo stralcio inoltre realizza tutte le dotazioni territoriali di I livello pertinenti alla sua perimetrazione.

Non viene posta in carico al primo stralcio funzionale, come stabilito dall'articolo 4 dell'AdP, la realizzazione del tratto di competenza del Comparto 2.1 della Circonvallazione Sud e del Parco di Cintura Sud, in quanto non interessate dalla sua perimetrazione, fermo restando che tali invarianti strutturali dovranno essere comunque realizzate nell'arco di validità del PUA unitario relativo al Comparto 2.1 stesso, all'interno degli stralci funzionali successivi al primo.

Allo stesso modo il primo stralcio funzionale è esentato dal provvedere al soddisfacimento della quota parte proporzionale di Edilizia Residenziale Sociale, fermo restando la quota di ERS di competenza del Comparto 2.1, ed indicata nella Scheda Norma di Riferimento Progettuale allegata all'AdP, dovrà essere comunque realizzata nell'arco di validità del PUA unitario relativo al Comparto stesso, all'interno degli stralci funzionali successivi al primo.

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 citato.

ART. 2 – RICONOSCIMENTO DELLE CARATTERISTICHE TECNICHE DEL PUA

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale 30.07.2013, n. 15, art. 7, comma 2, si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione non contiene precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi degli edifici della città privata, che consentono il ricorso alla segnalazione certificata di inizio attività per la realizzazione delle opere edilizie in alternativa al Permesso di Costruire.

Relativamente invece alla città pubblica, ai sensi del comma 5, dell'articolo 31, della L.R. 24.03.2000, n. 20, in sede di approvazione del PUA, con la deliberazione di Giunta Comunale n., del, il Comune ha attribuito all'atto deliberativo stesso valore di permesso di costruire, in quanto sussistevano tutti i requisiti delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali ed erano già stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è ordinariamente subordinato il rilascio del permesso di costruire. La data di esecutività della delibera di approvazione del PUA equivale a data di rilascio del permesso di costruire per la città pubblica.

Le eventuali varianti al permesso di costruire, relativo a tali interventi, potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di ulteriori pronunce deliberative da parte della Giunta Comunale e senza comportare alcuna modifica alla presente convenzione.

Come stabilito dall'articolo 5 dell'AdP, le parti danno atto che il progetto di PUA è stato redatto conformemente e coerentemente con lo schema direttore planivolumetrico indicativo allegato all'AdP stesso.

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, il Soggetto Attuatore si obbliga 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 progetto di Piano Urbanistico Attuativo e costituenti la Città Pubblica, nelle quantità non inferiori a quelle riportate ai punti 1), 2), 3) e 4) del precedente art. 1, per un

ammontare complessivo minimo di mq 34.882,63, così come riportato nella tavola di progetto n. 15.

A norma dell'art. 5 dell'AdP, le aree di cui sopra, nel rispetto dell'Agenda di Attuazione dell'ANIR 02, come integrata dallo stesso AdP in relazione alla possibilità di attuazione per stralci funzionali, saranno soggette alla seguente agenda temporale:

Interventi	Agenda temporale
A. Acquisizione da parte del Comune dell'area da destinare a Parco Urbano del Rio Lora	Cessione al Comune dell'area da destinare a Parco Urbano del Rio Lora, secondo la perimetrazione interessata dal primo stralcio funzionale, entro 12 mesi dalla data di approvazione del PUA. La realizzazione dell'attrezzatura del Parco Urbano del Rio Lora, è a carico del Soggetto Attuatore n. 1 che attiverà gli interventi in base al programma di attuazione del PUA, secondo i vari stralci funzionali, e comunque in correlazione e coordinamento con la contestuale realizzazione della città privata.
B. Acquisizione da parte del Comune delle aree ed opere di urbanizzazione	La cessione al Comune delle aree ed opere di urbanizzazione (strade, reti fognaria, acquedotto, gas metano, pubblica illuminazione, ecc..., avverrà immediatamente dopo l'approvazione del relativo collaudo e comunque entro il termine decennale di validità del PUA

Gli effetti traslativi della proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi, relativamente alle aree della città pubblica attrezzate a cura e spese del Soggetto Attuatore, decorreranno dalla data di stipula del relativo atto notarile di cessione gratuita a favore del Comune.

Le aree e le opere infrastrutturali costituenti la città pubblica saranno soggette a collaudo tecnico-funzionale a cura e spese del Soggetto Attuatore, prima della loro cessione al patrimonio indisponibile comunale.

La consegna delle aree al Comune avverrà alla data di stipula del relativo atto notarile di cessione, da effettuarsi nel rispetto dell'Agenda di Attuazione come sopra esplicitata.

Il Soggetto Attuatore garantisce la legittima provenienza delle aree, la piena proprietà e disponibilità, nonché la libertà da persone e/o da cose, da trascrizioni ostative o pregiudizievoli, ipoteche, servitù, oneri reali, privilegi, diritti di terzi, o altri gravami o vincoli in genere, comunque denominati.

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 sul Soggetto Attuatore.

ART. 4 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il Soggetto Attuatore si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione, come dettagliatamente illustrate negli elaborati grafici e tecnici di progetto del PUA:

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;
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.

Ai fini del presente articolo, tutte le opere relative alla città pubblica, di cui ai punti da 1) e 4) della tabella di cui al precedente articolo 1, sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione primaria.

Ai sensi dell'art. 32, comma 1, lettera g) e dell'art. 122, comma 8. del D.Lgs. n. 163/2006, della Determinazione dell'Autorità di Vigilanza n. 4/2008 nonché della Determinazione dell'Autorità di Vigilanza n. 7/2009, e dell'articolo 16, comma 2-bis, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria relative alla città pubblica, e destinate a confluire nel patrimonio pubblico, compresa la cessione delle aree, connesse al presente PUA, essendo di importo inferiore alla soglia comunitaria, fissata, allo stato, in € 5.186.000,00 (Regolamento UE n. 1336/2013), come da Computo Metrico Estimativo allegato al PUA, verranno realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal suddetto Soggetto Attuatore.

A tal fine il Soggetto Attuatore dovrà preventivamente scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc...) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.

Le opere dovranno essere realizzate secondo le procedure di seguito descritte:

- a) il Soggetto Attuatore deve realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente o comunque prioritariamente alla costruzione degli edifici della città privata, anche per stralci funzionali ed in maniera correlata all'edificazione, ed ultimarla prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità degli stessi;
- b) qualora per ragioni di sicurezza la presenza delle opere di urbanizzazione primaria risulti necessaria ai fini dell'installazione del cantiere per la realizzazione degli edifici, il rilascio del permesso di costruire per la costruzione degli edifici potrà essere subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di realizzare le opere entro i termini di validità del Permesso di Costruire; il termine predetto può essere posticipato, nei casi previsti dalla legge, con atto proprio del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Le opere di urbanizzazione vengono realizzate a scomputo del contributo di costruzione dovuto per la città privata, secondo quanto previsto dall'articolo 5 dell'AdP, ovvero:

Tipologia edilizia	Oneri U1 di urbanizzazione primaria	Oneri U2 di urbanizzazione secondaria	Costo di costruzione
Edilizia privata libera	Non dovuti	Dovuti nella percentuale del 68%	Dovuto

Il Comune si impegna altresì a concedere al Soggetto Attuatore gli sconti ulteriori previsti dall'Allegato 5 del RUE “*Modalità di incentivazione della bioedilizia*”, in tutti i casi in cui il Soggetto Attuatore n. 1 proporrà interventi edilizi coerenti con tali indicazioni, fino comunque ad un massimo del 50% degli oneri U2 da corrispondere.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate senza l'acquisizione di specifico titolo abilitativo edilizio, in quanto la deliberazione di Giunta Comunale n. 107, del 22/09/2015, ha attribuito all'atto deliberativo stesso valore di permesso di costruire per la città pubblica, dal momento che progetto delle opere di urbanizzazione allegato al PUA è stato redatto nella forma di progetto esecutivo.

In particolare le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti 3, 4 e 5, saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (Iren, Consorzi, etc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

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 stabilito dal Comune di Castel San Giovanni.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A., delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. 1.671.520,94 (unmilionesecentosettantunocinquecentoventi/94 euro).

Il Soggetto 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.

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 Soggetto Attuatore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Sarà pure a carico del Soggetto Attuatore la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il Soggetto Attuatore 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 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 a conclusione delle opere, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore, mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale, indicato dal Soggetto Attuatore e preventivamente approvato dal Comune. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo durante il corso della realizzazione delle opere, direttamente con proprio personale dell'Ufficio Tecnico LL.PP., o per il tramite di un suo collaudatore specificatamente incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla raccomandata a firma del Soggetto Attuatore 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. 12.

Il Soggetto Attuatore è tenuto, 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 del Soggetto Attuatore 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;
- 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 €.10.000,00 (euro quindicimila) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 12.

ART. 6 – CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI RELATIVI ALLA CITTA' PRIVATA

Le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 (città pubblica) saranno realizzate senza l'acquisizione di specifico titolo abilitativo edilizio, in quanto la deliberazione di Giunta Comunale n. 107, del 22/09/2015, ha attribuito all'atto deliberativo stesso valore di permesso di costruire per la città pubblica, dal momento che progetto delle opere di urbanizzazione allegato al PUA è stato redatto nella forma di progetto esecutivo. Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione (città pubblica) s'intende pertanto implicitamente rilasciato all'atto dell'esecutività della delibera di approvazione del PUA in oggetto.

La realizzazione delle opere relative alla città pubblica è comunque subordinata:

- all'avvenuta cessione delle aree pubbliche di cui al precedente art. 3, voce A della tabella;
- 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.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti della città privata appositamente individuati alla tavola di progetto n. 13, potranno essere richiesti permessi di costruire separati per i singoli edifici.

Il rilascio del primo permesso di costruire potrà avvenire solo dopo 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, mediante la presentazione, da parte del Direttore dei Lavori, di idonea attestazione.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 23, della L.R. n. 15/2013 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). 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.

Il Soggetto Attuatore si impegna, per quanto possibile, al rispetto delle indicazioni relative al raggiungimento di elevati standard prestazionali in materia di efficienza energetica degli edifici previsti nell'Ambito e riportati nel “Documento Programmatico per la qualità urbana” del POC ed all'articolo 15 “Indicazioni relative al risparmio energetico” delle NTO, con particolare riferimento a: orientamento degli edifici, prestazione energetica degli edifici, materiali ecosostenibili, raccolta delle acque piovane.

ART. 7 – CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Il Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune di Castel San Giovanni, in sede di rilascio dei permessi di costruire, per gli edifici della città privata previsti dal piano, gli oneri di urbanizzazione afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 06.06.2001 n. 380 ed all'articolo 29 della L.R. n. 15 del 30.07.2013, in quanto dovuto, secondo quanto previsto nella tabella del precedente articolo 4.

ART. 8 - MODALITÀ ATTUATIVE E VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel PUA è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione complessiva delle aree destinate a Dotazione Territoriale di I e II Livello e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento (città provata). Quest'ultimi, senza la necessità di alcuna approvazione preventiva di variante al PUA, saranno sempre tra loro aggregabili o disaggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali invece di tali elementi della città pubblica, 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 nelle Norme Tecniche Attuative del 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, nell'ambito della necessaria variante di PUA.

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 o gestori 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 INEDIFICATI

Il Soggetto Attuatore 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.

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 - TERMINI PER LA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione del PUA, come descritte nell'articolo 4, ovvero la città pubblica, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di efficacia della delibera di Giunta Comunale che ha approvato il PUA e che costituisce titolo edilizio per la loro realizzazione.

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore e autorizzati dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia comunale, sulla base di specifica relazione motivata del Direttore dei Lavori, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

ART. 11 - TERMINI PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

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

Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del PUA, non abbia trovato applicazione la disposizione dettata dal comma 2 dell'articolo 17 della Legge n. 1150 del 17.8.1942, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti del PUA decaduto, accoglie le proposte di formazione ed attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modificano la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie, rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento urbanistico attuativo decaduto. I subcomparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dalla Giunta Comunale senza l'applicazione delle procedure approvative ordinarie.

Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il Soggetto Attuatore perde il diritto alla restituzione della garanzia di cui all'articolo 12, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al Soggetto Attuatore inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

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

E' fatto salvo quanto stabilito dal comma 1 dell'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i. in tema di perdita di efficacia delle previsioni di POC non attuate nell'arco della sua validità.

Al termine quinquennale di validità del POC le aree di trasformazione in esso previste per il Comparto 2.1 dell'Ambito ANIR 02 per le quali non fosse stato depositato o adottato il PUA, perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a 18 mesi dall'approvazione del PUA onde valutare lo stato di attuazione dello stesso.

ART. 12 – GARANZIE

Il Soggetto Attuatore:

- 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;

documenta, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castel San Giovanni, con 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 primaria, come quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per €. 1.751.520,00 (unmilionesettecentocinquantunmilacinquecentoventi/00).
- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5, quindi per €. 10.000,00 (euro diecimila).

L'ammontare complessivo della polizza assicurativa risulta così determinato in complessivi €. 1.761.520,00 (unmilionesettecentosessantunmilacinquecentoventi/00).

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 della polizza assicurativa ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del piano urbanistico attuativo in relazione agli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Lo svincolo della polizza assicurativa avverrà dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5 e la sua presa d'atto con determinazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia. 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 sopra, è possibile che il soggetto attuatore presenti garanzia assicurativa mensile rinnovabile.

Le condizioni e le clausole da inserire espressamente nella polizza assicurativa, allo scopo di definire la polizza stessa, 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 fideiussione 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 Soggetto Attuatore 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 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 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 assicurativo si impegna rispetto al Comune di Castel San Giovanni, soggetto garantito, anche nei confronti degli eredi, successori o aventi causa del Soggetto Attuatore;
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 Soggetto Attuatore 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. 13 – 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 in corso d'opera dal Direttore dei Lavori in contraddittorio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico LL.PP. comunale, 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 il Soggetto Attuatore dovrà 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. 10 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del Soggetto Attuatore ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

A norma dell'articolo 5 dell'AdP, il Soggetto Attuatore prende atto che in caso di inadempimento o ritardo di alcuno ed ognuno degli obblighi risultanti dal medesimo articolo, il Comune potrà legittimamente sospendere o revocare lo strumento urbanistico attuativo o i titoli edilizi eventualmente già efficaci, chiedendo l'eventuale sospensione dei lavori, oppure già presentati e in fase di approvazione e/o rilascio.

A norma dell'articolo 10 dell'AdP, qualora il Soggetto Attuatore risultasse inadempiente agli obblighi assunti con il presente atto o con l'AdP, il Comune si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati o di completare l'intervento relativo alla parte costituente la città pubblica, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati, utilizzando le garanzie di cui all'articolo 12.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il Comune, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dalla presente convenzione e

dall'AdP in caso di grave inadempienza del Soggetto Attuatore, in ordine agli obblighi assunti con tali atti.

Il Soggetto Attuatore risponde nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile. Il Comune potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al Soggetto Attuatore, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

ART. 14 – RAPPORTI CON LA QUOTA FONDIARIA MINORITARIA NON ATTUATIVA DELL'AMBITO ANIR 02

Il progetto planivolumetrico del PUA del Comparto 2.1 ha dimostrato che l'intervento non pregiudicherà l'integrale realizzazione della parte rimanente dell'Ambito ANIR 02, ovvero il Comparto non interessato dal primo PUA.

A norma dell'articolo 12 dell'AdP, pertanto, il PUA approvato contiene una tavola planivolumetrica atta a dimostrare la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'Ambito, ovvero quella esclusa dal primo Comparto attuativo. L'approvazione di questa tavola da parte della Giunta Comunale, in sede di approvazione del PUA, le ha conferito il valore di indicazione programmatica per la realizzazione del successivo Comparto 2.2, costituente la “*quota fondiaria minoritaria non attuativa*”.

L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione dell'Accordo di pianificazione ex articolo 18 della L.R. n. 20/2000 relativo al Comparto 2.2, ha valutato che la soluzione prospettata dal relativo Soggetto Attuatore e pertinente al solo Comparto n. 2.2 (unitamente al Comparto 2.1) garantisce comunque l'attuazione delle invarianti strutturali strategiche stabilite da PSC e POC per il complessivo Ambito ANIR 02.

La “*quota fondiaria minoritaria non attuativa*”, ovvero il Comparto 2.2, non potrà esercitare i propri diritti edificatori, stabiliti dal POC, fino a quando non avrà provveduto alla partecipazione, quota parte, alla costituzione della Città Pubblica di competenza. Il Soggetto Attuatore del Comparto 2.2 pertanto, potrà ottenere il rilascio dei titoli edilizi per la costruzione della sua città privata, solo dopo l'avvenuta dimostrazione della avvenuta partecipazione alle spese necessarie per la costruzione della città pubblica e delle infrastrutture pubbliche, sostenute dal Soggetto Attuatore del presente PUA che siano poste a servizio anche del Comparto 2.2.

Il Soggetto Attuatore realizzerà, ed in tal senso il PUA è stato dimensionato, le infrastrutture di competenza tenendo conto dell'incidenza su di esse anche del Comparto 2.2 relativo alla “*quota fondiaria minoritaria non attuativa*”, ovvero dimensionandole in relazione al carico urbanistico del complessivo Ambito ANIR 02 (come ad esempio: il dimensionamento delle reti tecnologiche, le vasche di laminazione, ecc.).

La parte di città privata costituente la “*quota fondiaria minoritaria non attuativa*”, ovvero il Comparto 2.2, potrà esercitare i propri diritti edificatori solo a seguito dell'approvazione di un preliminare Accordo di Pianificazione ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 analogo al presente (già avvenuta con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 dell'11.02.2015), e di un distinto PUA ad essa relativo, che comunque dovrà raccordarsi con il PUA a cui accede il presente atto, il quale viene considerato di valenza prevalente e direttiva rispetto al PUA della “*quota fondiaria minoritaria non attuativa*” e provvedere alla partecipazione economica “*pro-quota*” a favore del Soggetto Attuatore del Comparto 2.1 che avrà realizzato, anticipandole anche per la quota fondiaria minoritaria, le dotazioni territoriali ed infrastrutturali comuni ad entrambi i Comparti attuativi; tale disposizione rappresenta condizione imprescindibile per l'approvazione del PUA presentato dalla parte di città privata costituente la “*quota fondiaria minoritaria non attuativa*”, ovvero il Comparto 2.2, e dovrà essere contenuto esplicitamente nella convenzione urbanistica del relativo PUA con le relative garanzie economiche a favore del Soggetto Attuatore del Comparto 2.1; la partecipazione economica di indennizzo alla quale è chiamata la “*quota fondiaria minoritaria non attuativa*”, ovvero il Comparto 2.2, a favore del Soggetto Attuatore in sede di approvazione del relativo PUA del Comparto n. 2.2, è stata quantificata dal Soggetto Attuatore in sede di predisposizione del PUA relativo al Comparto 2.1, primo stralcio. La quota pari al 20% dell'importo per opere di urbanizzazione desunto dal computo di cui all'allegato 5 nonché la compensazione della quota esatta di competenza della costruzione della futura circonvallazione concordata tra il Soggetto Attuatore del Comparto 2.1 ed il Soggetto Attuatore del Comparto 2.2, sarà soggetta a rivalutazione secondo gli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti tra la data di

sottoscrizione dell'AdP e la data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto n. 2.2. La compensazione dovrà riguardare anche la valutazione complessiva riferita all'intero ambito ANIR2 delle superfici a dotazione territoriale di 2° livello. Il versamento dell'importo come sopra determinato tra le parti, effettuato da parte della “*quota fondiaria minoritaria non attuativa*” a favore del Soggetto Attuatore, dovrà avvenire entro e non oltre mesi tre dalla data di approvazione del PUA del Comparto n. 2.2; il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la costruzione della Città Privata relativa al Comparto n. 2.2 potrà avvenire solo dopo l'avvenuto versamento di tale quota di indennizzo, certificato da una nota liberatoria congiunta tra il Soggetto Attuatore del Comparto 2.1 ed il Soggetto Attuatore della “*quota fondiaria minoritaria non attuativa*” da trasmettere all'Amministrazione Comunale.

Tale principio di indennizzo a favore del Soggetto Attuatore del Comparto 2.1, varrà anche per gli stralci successivi al primo.

ART. 15 - ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il Soggetto Attuatore dovrà 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.

Pertanto, all'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto Attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente atto o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente atto e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente atto, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

Allo stesso modo i diritti e le facoltà riconosciuti per effetto del presente Accordo al Comune ed al Soggetto Attuatore, si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa a qualsiasi titolo.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente atto dovrà essere comunicato dal Soggetto Attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), entro 30 giorni dalla data di stipulazioni dei contratti medesimi.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente atto, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto Attuatore relativamente agli oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente atto.

In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Castel San Giovanni.

Il Soggetto Attuatore potrà 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 dal Soggetto Attuatore, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

ART. 16 - 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.

Il Soggetto Attuatore dichiara di non pretendere dal Comune nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa all'attività oggetto della presente convenzione e dell'AdP, che non sia stata prevista dall'articolo 4 dell'AdP, a prescindere da eventuali indagini sulla congruità del “*quantum*” convenuto nel progetto di PUA e nella presente convenzione urbanistica, rispetto all'impegno assunto, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con l'AdP medesimo, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere

ART. 17 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi, impregiudicati e non limitati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dal Soggetto Attuatore 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.