

**ACCORDO OPERATIVO relativo all'ambito 08.1 e 09 (parte) di PSC,  
Manifestazione di interesse n. 7, in via San Francesco d'Assisi nel  
Comune di San Giorgio Piacentino (PC)**

**ACCORDO OPERATIVO E CONVENZIONE URBANISTICA**

tra il Comune di San Giorgio Piacentino e "C2000 Srl." per l'attuazione dell'accordo operativo relativo al sub ambito 8.1 e parte dell'Ambito 09.0 di PSC, Manifestazione di interesse n. 7, in San Giorgio Piacentino, via San Francesco d'Assisi.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_, innanzi a me \_\_\_\_\_, Notaio Iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Piacenza con residenza in \_\_\_\_\_ non assistito dai testimoni per concorde rinuncia, col mio consenso, dei comparenti, sono presenti i signori:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene e agisce in questo atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico in forza del mandato sindacale n. \_\_\_\_\_ e quindi in legale rappresentanza del Comune di San Giorgio P.no, con sede in San Giorgio P.no (PC), Piazza Torrione n° 4, CF - P.IVA 00229130331;

Croci Maurizio nato a Carpaneto P.no (PC) il 04/02/1962, codice fiscale CRCMRZ62B04B812U rappresentante legale della C2000 Srl.;

**PREMESSO CHE**

il Comune di San Giorgio P.no è dotato degli strumenti urbanistici previsti dalla Legge Regionale 24/03/2000, n. 20 e s.m. "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e precisamente:

1. Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28/11/2012, esecutiva ai sensi di legge;
2. Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30/11/2013, esecutiva ai sensi di legge,
3. Piano Operativo Comunale (POC), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 25/03/2017, le cui previsioni hanno esaurito i propri effetti e conseguentemente perso efficacia per quanto non attuato allo scadere dei termini di cinque anni, come stabilito dalla L.R. 20/2000;

**DATO ATTO**

1. Che la L.R. 24/2017, all'art 4, da facoltà ai Comuni di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC vigente mediante una deliberazione del Consiglio Comunale che stabilisce "... omissis ... i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati ...omissis...", e che il comune di San Giorgio P.no ha provveduto ad avviare la procedura, ai sensi

e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/2017, con la delibera di G.C. n. 41 del 21/05/2018, "Atto di indirizzo per la redazione dell'Avviso Pubblico di manifestazione d'interesse dei privati per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente cui dare immediata attuazione mediante proposte di accordi operativi o permessi di costruire convenzionati - L.R. 21.12.2017 n. 24, art. 4 commi 1-2-3- e 5;

2. Che l'Avviso Pubblico di manifestazione d'interesse è stato approvato con determina del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici - Urbanistica - Ambiente, n. 256 del 21/06/2018, avente ad oggetto: Approvazione dell'Avviso Pubblico di manifestazione d'interesse dei privati per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente cui dare immediata attuazione mediante proposte di accordi operativi o permessi di costruire convenzionati ai sensi della L.R. 21.12.2017 n. 24, art. 4 commi 1-2-3- e 5, in esecuzione alla delibera di Giunta comunale n. 41 del 21/05/2018";

3. Che l'avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di San Giorgio Piacentino per novanta giorni consecutivi, dal 21/06/2018 al 18/09/2018, oltre che in Amministrazione Trasparente - Provvedimento di indirizzo politico, e che, nei termini previsti, sono giunte presso il protocollo comunale n° 10 manifestazioni di interesse all'attuazione delle previsioni del PSC vigente;

4. Che il Consiglio Comunale con delibera n. 38 del 15/12/2018 ha dichiarato ammissibili e conformi alle caratteristiche indicate all'art. 4 della legge regionale 24/2017, n° 10 manifestazioni di interesse;

5. Che con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 15/12/2018 oltre ad approvare la manifestazione di interesse si è provveduto a richiedere, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, di corredare il PUA con una proposta di "Accordo operativo", della richiamata Legge Regionale e di verificare inoltre i criteri di sostenibilità ambientale dell'intervento proposto, la conformità rispetto alle previsioni di PSC e agli strumenti di pianificazione sovraordinata (su tutti il PTCP), oltre all'effettiva attuabilità del progetto in rapporto ai tempi "certi" di realizzazione e alla garanzia delle risorse finanziarie disponibili;

6. Che la manifestazione di interesse presentata in data 18/09/2018 prot. n. 7000 dalla società C2000 Srl è compresa nell'elenco di quelle ritenute ammissibili dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 15/12/2018 al punto n° 7.

### **SI DICHIARA QUANTO SEGUE**

- che il Soggetto attuatore ha presentato la manifestazione di interesse prot. n. 7000 del 18/09/2018, in risposta all'avviso pubblico comunale finalizzato ad acquisire proposte per attuare parte delle previsioni del PSC nel "periodo transitorio" della L.R. 24/2017 ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale stessa;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 41 del 21/05/2018 sono stati esplicitati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte da attuarsi mediante accordo operativo pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse;

- che con Delibera di Giunta comunale n. 43 del 13/07/2023 si è proceduto alla valutazione di conformità della proposta, ai fini dell'autorizzazione al deposito, rilevando quanto segue:

- la "Società C. 2000 s.r.l." ha presentato al Comune di San Giorgio P.no, in data 30/12/2021 prot. n. 0010472, una Proposta di accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017, relativo agli ambi-ti 8.0 (sub-ambito 8.1) e 9.0 nel Capoluogo, di cui alla manifestazione di interesse del 18/09/2018 prot. 7000 comparto residenziale San Francesco;
- il Responsabile del Settore Urbanistica e Lavori Pubblici con lettera in data 26/02/2022 prot. 0001628, nel merito della Proposta di Accordo Operativo presentata, (di cui al comma precedente) ha richiesto alla società "C 2000 s.r.l. un'integrazione ai documenti presentati;
- la Società "C 2000 s.r.l., in data 12/05/2022 prot. 0003985, in riscontro alla richiesta del Comune di integrazione documentale, (come sopra riportata) comunicava la volontà di modificare la soluzione urbanistica proposta, riducendo la superficie di intervento del sub-ambito 8.1 e solo una parte dell'ambito 9.0;
- il Comune, in data 01/08/2022 nella persona del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici - Urbanistica - Ambiente, nel merito della comunicazione di diversa soluzione urbanistica con riduzione delle superfici di intervento dell'ambito, (di cui al comma precedente) riscontrava che tale nuova soluzione, trattandosi di una riduzione dell'area di intervento, poteva, comunque, essere oggetto di Accordo operativo purché' integrata con la documentazione richiesta e prevista dalla legislazione vigente;
- la Società "C 2000 s.r.l., in data 30/12/2022 prot. 0011309, in riscontro alla comunicazione del Comune (prima riportata) con cui veniva accolta la proposta di nuova soluzione urbanistica con riduzione dell'area di intervento, trasmetteva al Comune la documentazione ai fini della definizione dell'Accordo Operativo;
- il Comune, in data 24/05/2023 prot. 0004141, nella persona del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici - Urbanistica - Ambiente, nel merito della documentazione integrativa presentata dalla "C2000 s.r.l. in data 30/12/2022 comunicava che, al fine di perfezionare l'Accordo Operativo prima della scadenza dei termini previsti, si rendeva necessario un incontro con la Società per la definizione degli atti e delle procedure;
- la Società "C 2000 s.r.l., in data 04/07/2023 prot. 5306-5307-5308-5309-5310, in riscontro alla comunicazione del Comune del 24/05/2023 (sopra riportata), trasmetteva al Comune la documentazione definitiva ai fini della definizione dell'Accordo Operativo;

assumendo la seguente deliberazione:

- a termine dell'art. 38 della L.R. 24/2017, al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia della Proposta definitiva di Accordo Operativo presentata è stata pubblicata, in data 10/07/2023, per 60 giorni consecutivi, sul sito web

del Comune di San Giorgio P.no all'indirizzo: -<https://sangiorgio.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/menu-trasparenza> (sezione Pianificazione e governo del territorio) e depositata presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione.

- Contestualmente a quanto sopra il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico, ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti, alla pianificazione territoriale e settoriale, ai contenuti degli indirizzi progettuali di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 15/12/2018, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente e dalle delibere di indirizzo prima citate;
- Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di San Giorgio Piacentino ha acquisito, dal Ministero dell'Interno in data 19/09/2023 e dalla Banca Dati Nazionale Antimafia in data 15/09/2023, l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lg. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, è stato verificato che il presente Accordo Operativo riportasse la clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
- che su tale progetto urbano è stato espresso il parere favorevole della CQAP in data \_\_\_\_\_;
- che in data \_\_\_\_\_ la proposta di accordo operativo è stata depositata per 60 giorni (*citare atto comunale*) e trasmessa al CUAV;
- che entro la scadenza del deposito (\_\_\_\_\_) non sono pervenute osservazioni
- che con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_ il CUAV ha formulato il proprio parere ed è stato acquisito al Protocollo del Comune di San Giorgio P.no con n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. ....del \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_ il comune di San Giorgio P.no ha deciso in merito alle osservazioni pervenute, ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico della Provincia di Piacenza e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValSAT) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii;
- che in caso di più soggetti attuatori gli stessi sono tenuti a riunirsi in consorzio al fine di realizzare le opere di urbanizzazione e di prestare idonee garanzie per l'esecuzione degli obblighi convenzionali; dando atto che ogni modifica sostanziale che si rendesse necessaria comporterà una revisione dei patti convenzionali,

### **tutto ciò premesso**

il Soggetto attuatore come sopra rappresentato dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori e aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni in ordine alla attuazione dell'accordo operativo relativo all'ambito di PSC 08.1 e 09 parte; dichiarandosi pertanto le parti favorevoli al perfezionamento del presente Accordo Operativo e ai suoi contenuti come precedentemente esposti;

## **SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1**

#### DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori e aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne fintanto che quest'ultimo non fornisca tutte le garanzie fideiussorie.

### **Articolo 2**

#### OGGETTO E SCOPO

Il presente accordo operativo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017 e regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati del progetto urbano da realizzarsi sull'area destinata dal PSC vigente a ambiti per nuovi insediamenti 08.1 e 09 come Zone di espansione residenziale, per complessivi mq 14.966,00. Il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC.

### **Articolo 3**

## DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Tutti gli interventi previsti nell'accordo operativo dovranno essere ultimati entro cinque anni dalla stipulazione della presente convenzione, quindi entro il 01/01/2029, che ha pertanto validità e durata massima di cinque anni. Il presente accordo operativo ha durata pari alla realizzazione degli impegni assunti dalla Società C2000 Srl che sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto.

### **Articolo 4**

#### BENI OGGETTO DEL PROGETTO URBANO

Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione sono catastalmente distinti al Foglio 12 mappali 430 e 468 del Comune di San Giorgio P.no per una superficie complessiva pari a mq. 14.966,00, oltre ad aree fuori comparto, della superficie di circa 947,00 mq ricadenti attualmente sul mappale 468 del foglio 12, interessate dalla realizzazione a carico del soggetto attuatore delle opere per la realizzazione di un tratto di pista ciclabile e verde pubblico, su area di proprietà del soggetto attuatore.

### **Articolo 5**

#### DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Superficie territoriale totale	mq. 14.966,00
Possibilità edificatorie, Superficie Utile	mq 3.591,84
Usi previsti: Residenziale Tot. aree private (SF)	mq 8.384,88
TOTALE AREE PUBBLICHE da cedere	mq 6.581,12
così ripartite:	
Verde (amb. 9.0 parte + amb. 8.1)	mq 1.810,15
Pista ciclabile	mq 358,00
Parcheggi pubblici (amb. 9.0 parte + amb. 8.1)	mq 957,36
Strade e marciapiedi	mq 3.455,62
Area cabina ED	Mq 111,28
AREE REALIZZATE FUORI COMPARTO	mq 947,00
così ripartite:	
Pista ciclabile più verde	mq 555,00
Parcheggi pubblici e marciapiedi	mq 392,00

Le destinazioni sopra specificate rispettano le capacità edificatorie disposte dall'Accordo Operativo e sono riportate nell'elaborato grafico T04- PLANIMETRIA GENERALE - REV 04 che nella scala 1:500 rappresenta il riferimento al progetto urbano per la redazione dei frazionamenti catastali.

Le aree pubbliche di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 7.

### **Articolo 6**

## AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE

Sull'area che resterà di uso privato saranno realizzati fabbricati per una superficie utile complessiva  $S_u = 3.591,84$  mq, così come individuati nella tavola T5, con destinazione d'uso residenziale cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente.

Parte della SU residenziale, nella quota del 20%, sarà destinata ad ERS ai sensi della L.R. 20/2000, così come individuata nella tavola T04-PLANIMETRIA GENERALE - REV 04.

L'edificazione dei lotti può avvenire mediante uno o più titoli abilitativi, da presentare a seguito della sottoscrizione della presente convenzione ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, secondo le modalità di cui ai paragrafi successivi, a pena di decadenza, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi, come individuato negli elaborati grafici del progetto urbano.

La progettazione di tali edifici dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle NTA del presente progetto urbano nonché nelle norme di cui al PSC, al RUE vigenti e le indicazioni contenute nelle delibere consiliari.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi sui singoli lotti è comunque subordinato al rilascio del Permesso di Costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) riferite all'intero piano come meglio evidenziato negli elaborati del progetto urbano.

La Ditta Concessionaria potrà realizzare le volumetrie stabilite dal progetto nei termini e nei modi stabiliti dall'articolo 9.

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità degli interventi privati potrà essere presentata solo in seguito al deposito del collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, pena la sua inefficacia.

### **Articolo 7**

#### OBBLIGAZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi connesse alla realizzazione del piano, ai sensi della Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018, così come individuate negli specifici elaborati del progetto urbano, il cui costo stimato è di seguito riportato.

Il corretto costo delle opere di urbanizzazione andrà ridefinito in base all'*Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna come previsto dall'art. 33 della L.R. n. 18/2016* vigente al momento della sottoscrizione dell'Accordo Operativo, e/o in seguito a eventuali modifiche o richieste di integrazioni da parte degli Enti competenti.

#### **Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne al comparto:**

gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua	€ 27.754,77
la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;	€ 187.131,07
gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;	€. ----
la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;	€ 77.094,57
gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;	€ 13.073,40
le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;	€ 366.289,90
le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale; le piste ciclabili	€ 99.599,88
<b>Totale</b>	€ 770.943,59
<b>IVA 10%</b>	€ 77.094,57
<b>Totale generale in comparto</b>	<b>€ 848.037,95</b>

**Attrezzature e spazi collettivi esterne al comparto:**

le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale, parcheggi e marciapiedi;	€. 118.412,04
<b>Totale</b>	€ 118.412,04
<b>IVA 10%</b>	€ 11.841,20
<b>Totale generale</b>	<b>€ 130.253,24</b>

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) cedere a titolo gratuito al Comune di San Giorgio P.no, con le modalità indicate al successivo art. 11, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per una superficie complessiva di circa mq. 6.582,00 interne al comparto meglio evidenziata nell'elaborato T4 e T5 del progetto urbano, ed individuate catastalmente nel foglio n. 12 del Comune di San Giorgio P.no a seguito di frazionamento dei mappali 430 e 468.
- b) eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previste nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera "a" e qui di seguito elencate con una breve descrizione:
- |   |    |          |
|---|----|----------|
| 1. Verde, pista ciclabile e percorso pedonale | mq | 2.168,15 |
| 2. Parcheggi pubblici                         | mq | 957,36   |
| 3. Strade e marciapiedi                       | mq | 3.455,62 |
| 4. Area cabina                                | mq |          |
| TOTALE  | mq | 6.581,12 |

Tali opere sono subordinate al rilascio del Permesso di Costruire da richiedere obbligatoriamente entro 5 mesi (maggio 2024) dalla sottoscrizione della presente



convenzione ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, a pena di decadenza della stessa,

c) a eseguire a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previste dal piano non insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera a) e qui di seguito elencate con una breve descrizione:

1. Pista ciclopedonale e sua area verde, parcheggi e marciapiedi fuori comparto mq 947,00.

Tali opere sono subordinate al rilascio del Permesso di Costruire da richiedere obbligatoriamente entro 5 mesi (maggio 2024) dalla sottoscrizione della presente convenzione ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, a pena di decadenza della stessa,

d) cedere al Comune le aree e le opere di urbanizzazione realizzate e descritte alle precedenti lettere b) e c). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 11; la cessione delle aree potrà avvenire anche prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione;

e) versare al Comune il saldo, se dovuto, tra la quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della L.R. n. 15/2013 (U1, U2, D ed S) e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico del soggetto attuatore ed elencate alle precedenti lettere b) ed c). I contributi che precedono verranno determinati e versati secondo la disciplina di cui alla Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018.

Nessun conguaglio è previsto a favore del Soggetto attuatore nel caso in cui l'importo delle opere a scomputo ecceda l'importo del contributo di cui sopra.

## **Art. 8**

### **PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dagli strumenti comunali vigenti e dalla presente convenzione.

Le opere progettate dovranno essere complete e funzionali in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica e telecomunicazioni, nonché per quanto inerente una adeguata segnaletica verticale ed orizzontale. Il progetto dovrà altresì contenere un quadro economico del costo di realizzazione delle opere da redigersi, con riferimento al vigente *"Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna come previsto dall'art. 33 della L.R. n. 18/2016"*, che dovrà essere verificato dal Servizio Tecnico competente, il quale procederà alla quantificazione degli importi scomputabili dal contributo di costruzione. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al Comune ed è riferito, esclusivamente, al computo metrico estimativo delle opere da realizzare al netto di spese tecniche, sicurezza ed IVA. Qualsiasi altra

ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono, tassativamente, escluse dallo scomputo.

Al progetto definitivo ed esecutivo delle opere potranno essere apportate modifiche non sostanziali per adeguarlo a esigenze operative sopraggiunte in corso d'opera, concordate con gli uffici comunali preposti e con la Direzione Lavori.

## **Articolo 9**

### **ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei Soggetti attuatori dovrà avvenire mediante la seguente tempistica:

1. all'atto del rilascio dell'autorizzazione dovranno essere eseguiti:

- 1.1 il picchettamento di tutte le zone destinate alla viabilità e degli spazi di verde elementare;
- 1.2 lo spianamento e la livellazione delle aree di cui al precedente punto 1.1;
- 1.3 la costituzione della massicciata delle aree di sosta e parcheggio;
- 1.4 realizzazione delle opere relative alla fognatura, all'acquedotto, al gasdotto, comunicazioni e telecomunicazioni, e della rete di distribuzione dell'energia elettrica;

2. una volta eseguite tali opere, i Concessionari dovranno richiederne il collaudo parziale il cui esito favorevole sarà oggetto di presa d'atto da parte della Giunta Comunale. A questo punto i Concessionari potranno ottenere i permessi di costruire per il volume complessivo previsto dal Piano;

3. Le Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e di Agibilità potranno essere presentate ad avvenuto positivo collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria a esclusione del tappetino d'usura e delle sistemazioni delle aree verdi e sempre che siano state rilasciate le altre occorrenti autorizzazioni agli scarichi fognari secondo la disciplina regolamentare del Comune.

Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto al SUE del Comune di San Giorgio P.no entro 5 mesi (maggio 2024) dalla stipula della presente Convenzione, ed i lavori dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dal Permesso di Costruire, di cui all'art. 18 e successivi della L.R. 15/2013 e s.m.i.;

La realizzazione delle opere di cui alle lettere b) del precedente art. 7, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge n. 1150/1942, 16 del D.P.R. n. 380/2001, nonché negli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 15/2013 e nella Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018.

Le opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 7 lettera b) della presente convenzione, potranno essere direttamente realizzate qualora non superino la soglia minima di cui all'art. 14, comma 1, lettera a) del D.Lgs 36/2023 "Nuovo Codice dei Contratti Pubblici", in conformità alla disciplina dettata dall'Allegato I.12.

Le opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 7 lettera c) della presente convenzione, si applicheranno le norme di legge tempo per tempo vigenti.

Per tutto quanto non espressamente richiamato, in relazione all'affidamento dei lavori, il Soggetto attuatore fa riferimento a quanto specificatamente disciplinato nel sopra richiamato D.Lgs 36/2023.

Dovranno essere rispettati i contenuti dell'*"Intesa per la Legalità e la Prevenzione dei tentativi d'infiltrazione criminale"* sottoscritta tra la Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Piacenza ed il Comune di San Giorgio P.no in data 08 settembre 2020 a Piacenza.

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere scomputato come disciplinato nel successivo art. 13.

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi di cui al precedente articolo, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o, eventualmente, intervenute successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti e alle indicazioni che forniranno gli uffici comunali competenti per materia o gli enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

Dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che il competente ufficio comunale o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che i soggetti acquistino il diritto ad un ulteriore rimborso o scomputo.

Il Soggetto attuatore si impegna a rispettare il cronoprogramma-

La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto attuatore, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata a cura degli uffici tecnici comunali.

L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dal Permesso di Costruire e la realizzazione sarà certificata, su richiesta del Soggetto attuatore, dall'ufficio comunale competente tramite la nomina di un tecnico collaudatore, che, con tale atto, sancirà l'idoneità delle opere all'uso pubblico e alla loro destinazione specifica.

All'atto di collaudo dovranno essere allegati a cura e spese del Soggetto attuatore:

- il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti;
- i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al comune distinte in: parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, strade, verde pubblico, cabine elettriche, previo accordo con il competente Servizio Patrimonio del Comune. la documentazione fotografica di quanto realizzato;
- elaborati su supporto informatico (dwg e/o shp) che riportino la puntuale individuazione ed descrizione di tutte le componenti edilizie, impiantistiche di arredo urbano e a verde presenti, secondo il modello dati che sarà richiesto dai competenti uffici comunali;

- Tutte le altre attestazioni richieste da normative e disciplinari vigenti in materia. All'atto di collaudo dovrà altresì essere allegata copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori e, in particolare, del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, secondo quanto stabilito della *Delibera C.C. nr. 30 del 05/09/2019 "6.1.6. Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti. In caso di impresa esecutrice coincidente con il soggetto attuatore dovranno essere documentati i costi di produzione edilizia sostenuti. Il Comune definisce le modalità di rendicontazione e la documentazione di spesa che dovrà essere allegata a fine lavori. In merito al punto 6.1.6. (relativo alla modalità di rendicontazione delle spese sostenute per la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione), il Comune conferma che la rendicontazione finale delle spese sostenute è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, secondo quanto stabilito dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale."*

## **Articolo 10**

### **COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE**

Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal codice dei contratti.

Il collaudo deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del relativo progetto.

Il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 potranno avvenire anche per singoli stralci attuativi. In ogni caso, il collaudo finale di tutte le predette opere, o comunque delle sole opere interne al comparto, dovrà concludersi non prima di 1 mese e non oltre 3 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, fatta eccezione per le opere oggetto di consegna anticipata di cui all'art. 11 della presente convenzione.

Per le opere di urbanizzazione extracomparto (pista ciclopedonale, parcheggi, marciapiede e area verde) il collaudo e la presa in carico potranno avvenire contestualmente alle opere interne al comparto oppure in una fase successiva. Il collaudo dovrà concludersi non prima di 1 mese e non oltre 3 mesi dalla data della loro ultimazione.

Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico del Soggetto attuatore ed effettuato da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale.

Qualora il tecnico collaudatore verifichi, in corso d'opera o dopo la fine lavori, difformità, carenze o vizi costruttivi in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, rispetto a quanto previsto negli atti progettuali e nel quadro economico, lo stesso comunicherà

all'amministrazione comunale e al soggetto attuatore le difformità rilevate, ordinando a quest'ultimo di realizzare, secondo i principi della buona tecnica, i lavori necessari a riallineare l'esecuzione delle opere agli atti di progetto.

Sarà sua cura comunicare all'Amministrazione Comunale anche eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere rispetto al cronoprogramma allegato, per l'applicazione di quanto previsto al successivo art. 14, comma 3.

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, il Soggetto attuatore si obbliga direttamente a intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi per un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune.

Resta, comunque, valida la garanzia di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile per "difformità e vizi dell'opera", "difetti dell'opera" e "rovina e gravi difetti dell'opera".

Restano esclusi tutti quei danni procurati dall'uso e/o dai successivi interventi disposti dall'Amministrazione Comunale e non addebitabili a deficienze di esecuzione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore o a scarsità dei materiali e dei manufatti impiegati.

## **Articolo 11**

### **CESSIONE AL COMUNE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

A seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, le cessioni delle aree e delle opere avverrà entro 90 giorni mediante uno o più atti pubblici, le cui spese complessive saranno interamente a carico del Soggetto attuatore. È facoltà del Comune richiedere la presa in consegna anticipata anche di parti funzionali di opere di urbanizzazione ultimate, prima della formale cessione, previo frazionamento catastale delle aree sulle quali insistono e collaudo delle opere eseguite il cui costo è esclusivamente a carico del Soggetto attuatore.

È facoltà del Soggetto Attuatore cedere a titolo gratuito al Comune le aree sede delle opere di urbanizzazione contestualmente alla stipula della presente convenzione; potrà altresì cederle in un secondo momento o contestualmente alle opere a seguito del collaudo producendo idonee fidejussioni assicurative/bancarie, come specificato all'art. 14.

Le cessioni saranno fatte e accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del Comune e per gli appezzamenti destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione e comunque fatta salva la facoltà di escussione della garanzia fidejussoria come meglio specificato all'art. 14.

## **Articolo 12**

### **MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La manutenzione e l'efficienza di tutte le opere di urbanizzazione realizzate rimane a carico del Soggetto attuatore sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro i termini di cui al precedente art. 11.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico, una volta realizzate, sarà disciplinata da un piano di manutenzione, parte integrante del Permesso di Costruire delle opere stesse, redatto in accordo con i competenti Settori Comunali; la stessa rimarrà a carico del Soggetto attuatore e dei suoi aventi causa anche relativamente al profilo di responsabilità civili per eventuali danni terzi.

A garanzia dell'impegno di cui al secondo comma del presente articolo, il Soggetto Attuatore, prima dell'effettivo inizio dei lavori delle opere a verde (formalmente comunicato, dovrà produrre, in favore del Comune, cauzioni finanziarie mediante idonea fideiussione assicurativa o bancaria a prima richiesta, da rinnovarsi annualmente in maniera automatica e da concordare preventivamente con il competente servizio comunale, corrispondente al 100% del costo di manutenzione annuo desunto dal piano di manutenzione.

Alla data di consegna delle aree a verde pubblico, a seguito del Collaudo, il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche, con relativo svincolo della fideiussione assicurativa o bancaria.

### **Articolo 13**

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo di cui al titolo III della L.R. n. 15/2013 sarà determinato sulla base della vigente delibera consigliare disciplinante il contributo di costruzione.

Relativamente alla quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della stessa legge (U1, U2, D ed S), qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 della presente convenzione, realizzate a carico del Soggetto Attuatore, superi l'importo ricavato dall'applicazione della vigente disciplina, nulla sarà versato al Comune; nel caso risulti di importo inferiore, sarà dovuta al Comune la relativa differenza.

### **Articolo 14**

#### **GARANZIA FINANZIARIA**

Il Soggetto attuatore produce entro 4 mesi (aprile 2024) dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo, in favore del Comune, cauzioni finanziarie mediante idonee fideiussioni assicurative/bancarie a prima richiesta, da rinnovarsi annualmente in maniera automatica con adeguamento in relazione all'indice ISTAT dei fabbricati, concordate preventivamente con il competente servizio comunale. Successivamente all'avvenuto deposito delle garanzie fideiussorie è possibile presentare le richieste dei relativi titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le fideiussioni assicurative/bancarie avranno un importo pari al 100% di quello complessivo delle opere di urbanizzazione così come riportato nel computo metrico estimativo in base al

vigente prezzario regionale, di cui all'art. 7 e facente parte integrante del progetto urbano, corrispondenti a euro 889.355,63 più 10% IVA pari a euro 978.291,19.

L'importo sarà suddiviso a secondo delle opere in due garanzie finanziarie:

1 opere in comparto € 848.037,95 (IVA 10% compresa)

2 opere extra comparto € 130.253.24 (IVA 10% compresa)

Se il Soggetto Attuatore decide di non cedere le aree sede delle opere di urbanizzazione contestualmente alla stipula della presente convenzione o prima della consegna delle garanzie finanziarie dovrà produrre, in favore del Comune con le stesse modalità del primo comma del presente articolo, una specifica fidejussione corrispondente a euro \_\_\_\_\_, da rinnovarsi annualmente in maniera automatica con adeguamento in relazione all'indice ISTAT dei fabbricati, pari al valore delle aree da cedere sulle quali le predette opere insistono.

Le garanzie finanziarie, delle opere di urbanizzazione e della loro manutenzione, saranno svincolate su richiesta del Soggetto attuatore dopo che l'Amministrazione comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione delle opere, a perfetta regola d'arte, e ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente convenzione. La parziale esecuzione e la parziale cessione delle opere non dà diritto allo svincolo della fideiussione, che rimarrà in essere fino al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salvo la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dell'attuatore, il Comune di San Giorgio P.no lo ritenesse possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere e al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore o aventi causa; tale puntualità nell'esecuzione delle opere potrà essere garantita tramite Stati di Avanzamento Lavori e quindi su indicazione del collaudatore in corso d'opera.

Nel caso non si ottemperasse agli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 nei termini previsti dal cronoprogramma allegato, e/o si ottemperasse soltanto in parte, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune e successivo atto di diffida e messa in mora, con un preavviso non inferiore a due mesi, si escuterà la garanzia fideiussoria, fatta salva la rivalsa civilistica nel caso di mancata o non corretta e corrispondente esecuzione delle opere con conseguente decadenza del presente Accordo Operativo. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e quanto si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, secondo il progetto approvato, in sostituzione del Soggetto attuatore e a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria, salva la rivalsa sui soggetti attuatori nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

Il Comune escuterà altresì le fideiussioni nei casi di cui all'art. 10 qualora gli interventi dovuti non vengano attivati entro 30 giorni dalla denuncia formale dei vizi e ultimati entro il termine comunicato dall'amministrazione comunale.

## **Articolo 15**

## MODALITÀ ATTUATIVE E MODIFICHE

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel progetto urbano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria e la delimitazione dei lotti di intervento.

Non costituiscono modifiche sostanziali al progetto urbano quelle che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita; tuttavia, le stesse dovranno essere sottoposte all'approvazione della Giunta Comunale previo parere della competente CQAP.

Se durante la realizzazione degli interventi previsti nel presente piano urbanistico attuativo emergessero reperti di interesse storico/archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il Soggetto attuatore sarà obbligato ad avvisare l'Ente competente per legge (Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna) sospendendo immediatamente i lavori. Il soggetto attuatore si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato.

### **Articolo 16**

#### VARIANTI ALL'ACCORDO OPERATIVO

Non costituisce variante all'Accordo Operativo:

- la necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti;

### **Articolo 17**

#### SPESE A CARICO DELLA PROPRIETÀ

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in San Giorgio P.no di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio 12 mappali 430 e 468

### **Articolo 18**

#### CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA NORMATIVA ANTIMAFIA

(art. 92, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011)

Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione di cui alla presente convenzione è sottoposto a condizione risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. nel caso in cui pervenga, in qualunque momento, comunicazione attestante, a carico della Società attuatrice,



la sussistenza di cause di decadenza, di sospensione e di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6.9.2011 n. 159 o la sussistenza di elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa. Nel caso in cui si verifichi l'ipotesi sopra descritta il Comune di San Giorgio P.no revocherà il Permesso di Costruire di cui sopra e recederà dalla Convenzione, ai sensi dell'art. 67 comma 2 e dell'art'92, comma 3, del D.Lgs. n. 159 citato.

## **Articolo 19**

### ELABORATI COSTITUTIVI

1. R 01: Elenco degli elaborati
2. R 02: Relazione tecnico descrittiva
3. R 03: Norme tecniche di attuazione
4. R 04: Relazione, calcolo e dimensionamento della rete fognaria acque meteoriche
5. R 04a: Relazione, calcolo e dimensionamento della rete fognaria acque nere
6. R 05: Relazione geologica e sismica
7. R 06: Relazione di valutazione previsionale di clima acustico
8. R 07: Computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
9. R 08: Computo metrico delle opere in perequazione urbanistica
10. R09: Rilievo vegetazionale e bilancio della co2
11. T 00: Tavola dei vincoli
12. T 01: Inquadramento territoriale catastale e urbanistico
13. T 02: Rilievo topografico e plani-altimetrico delle aree interessate al progetto e documentazione fotografica
14. T 03: Zonizzazione: aree di urbanizzazione primaria e secondaria
15. T 04: Calcoli planivolumetrici delle aree interessate al progetto
16. T 05: Planivolumetrico generale e calcoli urbanistici
17. T 06: Planimetria della rete fognaria acque nere e meteoriche
18. T 07: Profili strade, fognature e particolari
19. T 08: Planimetria rete idrica e di distribuzione del gas metano
20. T 09: Planimetria rete elettrica, telefonica e illuminazione pubblica
21. Allegato B: Schema accordo operativo/convenzione urbanistica
22. Allegato C: Relazione economico-finanziaria e cronoprogramma lavori
23. Allegato D:Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale – Documento di Valsat
24. Allegato D1: Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale – Documento di Valsat sintesi non tecnica