

Repertorio n. 184.549

Raccolta n. 63.747

**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) E CONVENZIONE URBANISTICA**

Registrato a Piacenza

tra il Comune di San Giorgio Piacentino e "C2000

Modello Unico

Srl." per l'attuazione dell'accordo operativo rela-

il 10/01/2024

tivo al sub ambito 8.1 e parte dell'Ambito 09.0 di

al n. 256 Serie 1T

PSC, Manifestazione di interesse n. 7, in San Gior-

gio Piacentino, via San Francesco d'Assisi.

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il ventinove (29) dicembre duemilaventitre (2023)

in Piacenza, Via Santa Franca n. 43.

Innanzi a me dottor **MASSIMO TOSCANI**, Notaio in

Piacenza, iscritto al Ruolo del Distretto di Pia-

cenza,

sono presenti:

**1)** Silvotti Marco, nato a Piacenza il 10 febbraio

1966, domiciliato per la carica presso la sede co-

munale, il quale dichiara di intervenire al presen-

te atto non in proprio ma nell'esclusiva qualità

di responsabile del servizio "Lavori pubblici - Ur-

banistica - Ambiente" del:

**"COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO"** con sede in

San Giorgio Piacentino (PC), piazza Torrione n. 4,

codice fiscale: 00229130331

autorizzato al presente atto in forza di:

- decreto sindacale n. 7 in data 23 dicembre 2022

che trovasi allegato sotto la lettera "A" a mio atto in data 18 dicembre 2023 repertorio n. 184429/63658;

- deliberazione del consiglio comunale in data 28 dicembre 2023 n. 34 che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per concorde dispensa avutane dai costituiti;

- determina dirigenziale in data 28 dicembre 2023 n. 841 che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per concorde dispensa avutane dai costituiti;

**2)** Casella Francesco, nato a San Giorgio Piacentino (PC) il 12 giugno 1966, domiciliato per la carica presso la sede sociale il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nell'esclusiva qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi in nome, per conto ed in rappresentanza della:

**"C.2000 SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA"**, con sede in Piacenza, Via Santa Franca n. 21,

capitale sociale Euro 51.000,00 (cinquantunomila

virgola zero zero)interamente versato;

codice fiscale e Partita I.V.A.: 01275620332;

duratura al 31 dicembre 2050,

società iscritta presso il Registro delle Imprese

dell'Emilia al n. 01275620332 Registro Imprese ed

al R.E.A. n. PC-148711;

a quanto infra autorizzato in forza di delibera

del Consiglio di Amministrazione in data 10 otto-

bre 2009 regolarmente depositato presso il Regi-

stro delle Imprese dell' Emilia.

di seguito anche "soggetto attuatore".

Detti componenti, della cui identità personale,

qualità, poteri e piena capacità io Notaio sono

certo,

#### **PREMESSO CHE**

il Comune di San Giorgio Piacentino è dotato degli

strumenti urbanistici previsti dalla Legge Regiona-

le 24/03/2000, n. 20 e s.m. "Disciplina generale

sulla tutela e l'uso del territorio" e precisamen-

te:

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), approva-

	to 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 pro-	
	pri effetti e conseguentemente perso efficacia per	
	quanto non attuato allo scadere dei termini di cin-	
	que anni, come stabilito dalla L.R. 20/2000;	
	<b>DATO ATTO</b>	
	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 stabili-	
	sce "... omissis ... i criteri di priorità, i requisiti	
	e i limiti in base ai quali valutare la rispon-	
	denza all'interesse pubblico delle proposte di ac-	
	cordo operativo avanzate dai soggetti interessati	
	...omissis...", e che il Comune di San Giorgio Piacen-	
	tino ha provveduto ad avviare la procedura, ai sen-	
	si 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 reda-	
	zione dell'Avviso Pubblico di manifestazione d'in-	
	teresse dei privati per la selezione di parte del-	
	le 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 Responsa-

bile del Servizio Lavori Pubblici - Urbanistica -

Ambiente, n. 256 del 21/06/2018, avente ad ogget-

to: Approvazione dell'Avviso Pubblico di manifesta-

zione 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 conven-

zionati 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 Preto-

rio del Comune di San Giorgio Piacentino per novan-

ta giorni consecutivi, dal 21/06/2018 al

18/09/2018, oltre che in Amministrazione Trasparen-

te - Provvedimento di indirizzo politico, e che,

nei termini previsti, sono giunte presso il proto-

collo 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 confor-

mi 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 comuna-

le finalizzato ad acquisire proposte per attuare

parte delle previsioni del PSC nel "periodo transi-

torio" della L.R. 24/2017 ai sensi dell'art. 4 del-

la 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 del-

le proposte da attuarsi mediante accordo operativo

pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avvi-

so finalizzato ad acquisire manifestazioni di inte-

resse;

- che con Delibera di Giunta comunale n. 43 del

13/07/2023 si è proceduto alla valutazione di con-

formità della proposta, ai fini dell'autorizzazio-

ne al deposito, rilevando quanto segue:

- la Società "C. 2000 s.r.l." ha presentato al Co-

mune di San Giorgio Piacentino, in data 30/12/2021

prot. n. 0010472, una Proposta di accordo operati-

vo ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017, re-

lativo 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;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 13/07/2023, pubblicata all'albo pretorio del Comune e in Amministrazione Trasparente nelle sezioni "Pianificazione e Governo del Territorio" e "Provvedimenti organo di indirizzo politico", è stata

	valutata la conformità della proposta e data auto-	
	rizzazione al deposito della stessa, ai sensi	
	dell'art. 38 comma 8 della LR. 24/2017;	
	- a termine dell'art. 38 della L.R. 24/2017, al fi-	
	ne di assicurare il rispetto dei principi di tra-	
	sparenza e di partecipazione, copia della Proposta	
	definitiva di Accordo Operativo presentata è stata	
	pubblicata, in data 2 agosto 2023, per 60 giorni	
	consecutivi, sul sito web del Comune di San Gior-	
	gio P.no all'indirizzo:	
	- <a href="https://sangiorgio.trasparenza-valutazio-">https://sangiorgio.trasparenza-</a>	
	<a href="https://sangiorgio.trasparenza-valutazio-">ne-merito.it/web/trasparenza/menu-trasparenza</a> (se-	
	zione Pianificazione e governo del territorio) e	
	depositata presso la sede della medesima ammini-	
	strazione, per consentire a chiunque di prenderne	
	visione.	
	- Contestualmente a quanto sopra il Comune, tra-	
	mite l'Ufficio Tecnico, ha avviato l'istruttoria	
	per la verifica della conformità della proposta al-	
	la disciplina degli strumenti urbanistici comunali	
	vigenti, alla pianificazione territoriale e setto-	
	riale, ai contenuti degli indirizzi progettuali di	
	cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 38 del	
	15/12/2018, nonché per la valutazione dell'interes-	
	se 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 nella seduta n. 3 in data 25.10.2023;

- La comunicazione del deposito della proposta di accordo operativo e della relativa Vas-Valsat è stata pubblicata sul BURERT in data 02/08/2023. Da tale data sono decorsi i 60 gironi di deposito in cui potevano essere presentate le osservazioni. Nel periodo di deposito (dal 02/08/2023 al 02/10/2023) non sono pervenute osservazioni.

- Contestualmente al deposito la proposta di accordo operativo e i documenti di VAS-Valsat, sono stati inviati al CUAV, ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, al fine di acquisirne i pareri di competenza.

- Il Comitato Urbanistico di Area Vasta, con seduta del 18 dicembre 2023, relativa a "COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO "SAN FRANCESCO" PER PARTE DELL'AMBITO 8.0 (SUB-AMBITO 8.1) E PARTE DELL'AMBITO 9.0 PRESENTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017" ha espresso PARERE MOTIVATO "favorevole all'approvazione della proposta di Accordo Operativo, a condizione che, preliminarmente all'approvazione, siano apportati tutti i necessari correttivi

vi, di seguito elencati, atti a conformare la proposta agli strumenti urbanistici vigenti ed alla Delibera di Indirizzo".

- La Società "C 2000 s.r.l., ai fini dell'adeguamento al parere Motivato, di cui al Comitato Urbanistico di Area Vasta nella seduta del 18 dicembre 2023, (sopra riportato), ha trasmesso la documentazione, integrativa e/o sostitutiva, in data 21 dicembre 2023 prot. 10536 e 23 dicembre 2023 prot. 10610-10624.

- Il Comune, in data 23 dicembre 2023, ha esaminato la documentazione" integrativa e/o sostitutiva" trasmessa dalla società C 2000 s.r.l., riscontrando quanto segue:

sono stati apportati tutti i necessari correttivi e pertanto adeguati, il Progetto e l'Accordo, alle prescrizioni dettate nel parere motivato del Comitato Urbanistico di Area Vasta del 18 dicembre 2023;

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 28 dicembre 2023 il Comune di San Giorgio Piacentino (PC) 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<sup>bis</sup> della legge n. 241/1990 e ss.mm.i;

- 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 pre-

sente 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 re-

sponsabili 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 di proprietà del soggetto sono due terreni catastalmente distinti nel Catasto terreni di San Giorgio Piacentino (PC) al Foglio 12

Mappale 430 di mq. 10905 R.D.E. 78,85 R.A.E. 112,64

Mappale 468 (parte) di mq. 31505 R.D.E. 107,39 R.A.E. 325,42

per una superficie complessiva pari a mq. 14.966 (quattordicimilanovecentosessantasei) oltre ad aree fuori comparto, della superficie di circa 947 (novecentoquarantasette) mq ricadenti attualmente sul mappale 468 del foglio 12 di cui sopra, interessate dalla realizzazione a carico del soggetto attuatore delle opere per la realizzazione di un tratto di pista ciclabile e verde pubblico, su a-

	rea di proprietà del soggetto attuatore.	
	il tutto confinante in unico corpo con: mappali	
	439, 438, 437, Strada di lottizzazione, , canale	
	irriguo, mappali 469, 467, 398, 19 e 435, salco al-	
	tri.	
	<b>Articolo 5</b>	
	<b>DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE</b>	
	Superficie territoriale totale mq. 14.966 (quattor-	
	dicimilanovecentosessantasei)	
	Possibilità edificatorie, Superficie Utile: mq	
	3.591,84 (tremilacinquecentonovantuno virgola ot-	
	tantaquattro);	
	Usi previsti: Residenziale Tot. aree private (SF)	
	mq 8.384,88 (ottomilatrecentottantaquattro virgola	
	ottantotto)	
	TOTALE AREE PUBBLICHE da cedere: mq 6.581,12 (sei-	
	milacinquecentottantuno virgola dodici);	
	così ripartite:	
	Verde (amb. 9.0 parte + amb. 8.1) mq 1.810,15 (mil-	
	leottocentodieci virgola quindici);	
	Pista ciclabile mq: 358 (trecentocinquantotto)	
	Parcheggi pubblici (amb. 9.0 parte + amb. 8.1): mq	
	957,36 (novecentocinquantasette virgola trentasei)	
	Strade e marciapiedi: mq 3.455,62 (tremilaquattro-	
	centocinquantacinque virgola sessantadue)	

Area cabina ED: Mq 111,28 (centoundici virgola ventotto)

AREE REALIZZATE FUORI COMPARTO: mq 947 (novecentoquarantasette)

così ripartite:

Pista ciclabile più verde: mq 555 (cinquecentocinquantacinque)

Parcheggi pubblici e marciapiedi: mq 392 (trecentonovantadue).

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  $S_u = 3.591,84$  (tremilacinquecentonovantuno virgola ottantaquattro) mq, così come indivi-

	duati nella tavola T5, con destinazione d'uso resi-	
	denziale cui vanno aggiunte le superfici accesso-	
	rie consentite dalla normativa comunale vigente.	
	Parte della SU residenziale, nella quota del 20%	
	(venti per cento), sarà destinata ad ERS ai sensi	
	della L.R. 20/2000, così come individuata nella ta-	
	vola 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 succes-	
	sivi, a pena di decadenza, purché ciascun atto	
	sia riferito a uno o più lotti fondiari interi,	
	come individuato negli elaborati grafici del pro-	
	getto 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 de-	
	libere consigliari.	
	Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi	
	sui singoli lotti è comunque subordinato al rila-	
	scio 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 mo-

	mento 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 insedia-	
	menti interne al comparto:	
	- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento	
	e distribuzione dell'acqua: Euro 27.754,77 (venti-	
	settemilasettecentocinquantaquattro virgola settan-	
	tasette);	
	- la rete fognante, gli impianti di depurazione e	
	la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;	
	Euro 187.131,07 (centottantasettemilacentotrentuno	
	virgola zero sette);	
	- gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo	
	smaltimento dei rifiuti; Euro (nulla)	
	- la pubblica illuminazione, le reti e gli impian-	
	ti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas	
	e di altre forme di energia; Euro 77.094,57 (set-	
	tantasettemilanovantaquattro virgola cinquantaset-	
	te);	
	- gli impianti e le reti del sistema delle comuni-	
	cazioni e telecomunicazioni; € 13.073,40 (tredici-	
	milasettantatré virgola quaranta);	
	- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le	
	fermate e le stazioni del sistema dei trasporti	

	collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto ser-	
	vizio dell'insediamento; € 366.289,90 (trecento-	
	sessantaseimiladuecentottantanove virgola novanta);	
	- le infrastrutture verdi urbane con prevalente	
	funzione ecologica ambientale; le piste ciclabi-	
	li€ 99.599,88 (novantanovemilacinquecentonovantano-	
	ve virgola ottantotto)	
	Totale Euro 770.943,59 (settecentosettantamilanove-	
	centoquarantatré virgola cinquantanove);	
	IVA 10% € 77.094,57 (settantasettemilanovantaquat-	
	tro virgola cinquantasette)	
	Totale generale in comparto: €848.037,95 (ottocen-	
	toquarantottomilatrentasette virgola novantacin-	
	que);	
	<b>Attrezzature e spazi collettivi esterne al comparto:</b>	
	le infrastrutture verdi urbane con prevalente fun-	
	zione ecologica ambientale, parcheggi e marciapie-	
	di €. 118.412,04 (centodiciottomilaquattrocentodo-	
	dici virgola zero quattro)	
	<b>Totale</b> € 118.412,04 (centodiciottomilaquattrocento-	
	dodici virgola zero quattro)	
	<b>IVA 10%</b> € 11.841,20 (undicimilaottocentoquarantuno	
	virgola venti)	
	<b>Totale generale</b> € 130.253,24 (centotrentamiladue-	
	centocinquantatré virgola ventiquattro)	

	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 Piacentino, 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 (seimila-	
	cinquecentottantadue) interne al comparto meglio e-	
	videnziata nell'elaborato T4 e T5 del progetto ur-	
	bano, 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 infra-	
	strutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	
	previste nel Piano stesso, insistenti sulle aree	
	descritte alla precedente lettera "a" e qui di se-	
	guito elencate con una breve descrizione:	
	1. Verde, pista ciclabile e percorso pedonale: mq.	
	2168,15 (duemilacentosessantotto virgola quindici)	
	2. Parcheggi pubblici mq. 957,36 (novecentocinquan-	
	tasette virgola trentasei);	
	3. Strade e marciapiedi: mq. 3455,62 (tremilaquat-	
	trocentocinquantacinque virgola sessantadue)	
	4. Area cabina mq. (nulla)	



totale mq. 6581,12 (seimilacinquecentottantuno virgola dodici)

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 (novecentoquarantasette)

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 sem-

	plice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei	
	termini e con le modalità indicate dal successivo	
	art. 11; la cessione delle aree potrà avvenire an-	
	che prima dell'inizio dei lavori delle opere di ur-	
	banizzazione;	
	f) versare al Comune il saldo, se dovuto, tra la	
	quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 del-	
	la 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 pre-	
	cedono verranno determinati e versati secondo la	
	disciplina di cui alla Delibera di Assemblea Legi-	
	slativa 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 so-	
	pra.	
	<b>Art. 8</b>	
	<b>PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	
	La richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere	
	completa di tutti gli elaborati previsti dagli	
	strumenti comunali vigenti e dalla presente conven-	
	zione.	
	Le opere progettate dovranno essere complete e fun-	

zionali 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 scompu-

to.

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 e-

sito 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 Piacentino 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 Piacentino in data 8 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 co-

	munale competente tramite la nomina di un tecnico	
	collaudatore, che, con tale atto, sancirà l'ido-	
	neità delle opere all'uso pubblico e alla loro de-	
	stinazione specifica.	
	All'atto di collaudo dovranno essere allegati a cu-	
	ra e spese del Soggetto attuatore:	
	il certificato di collaudo delle opere in cemento	
	armato eventualmente presenti;	
	i frazionamenti catastali necessari per la cessio-	
	ne delle opere al comune distinte in: parcheggi,	
	marciapiedi, piste ciclabili, strade, verde pubbli-	
	co, cabine elettriche, previo accordo con il com-	
	petente Servizio Patrimonio del Comune. la docu-	
	mentazione fotografica di quanto realizzato;	
	elaborati su supporto informatico (dwg e/o shp)	
	che riportino la puntuale individuazione e descri-	
	zione di tutte le componenti edilizie, impiantisti-	
	che 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 col-	
	laudo dovrà altresì essere allegata copia dei docu-	
	menti contabili predisposti dal direttore dei lavo-	
	ri 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 mesi e non oltre 3 (tre) 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 mesi 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 verificchi, 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 (trenta) 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 (novanta) 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 idonea fideiussioni 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 fideiussoria 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 cari-

	co da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà	
	avvenire entro i termini di cui al precedente art.	
	11.	
	La manutenzione ordinaria e straordinaria delle a-	
	ree a verde pubblico, una volta realizzate, sarà	
	disciplinata da un piano di manutenzione, parte in-	
	tegrante 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 relativa-	
	mente al profilo di responsabilità civili per even-	
	tuali danni a terzi.	
	A garanzia dell'impegno di cui al secondo comma	
	del presente articolo, il Soggetto Attuatore, pri-	
	ma dell'effettivo inizio dei lavori delle opere a	
	verde (formalmente comunicato, dovrà produrre, in	
	favore del Comune, cauzioni finanziarie mediante i-	
	donea fideiussione assicurativa o bancaria a prima	
	richiesta, da rinnovarsi annualmente in maniera au-	
	tomatica 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'obbli-	

go 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 produrrà, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di stipula del presente atto e comunque prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, pena della decadenza del convenzionamento, in favore del Comu-

	ne, cauzioni finanziarie mediante idonee fideius-	
	sioni assicurative/bancarie a prima richiesta, da	
	rinnovarsi annualmente in maniera automatica con a-	
	degumento in relazione all'indice ISTAT dei fab-	
	bricati, concordate preventivamente con il compe-	
	tente servizio comunale. Successivamente all'avve-	
	nuto deposito delle garanzie fideiussorie è possi-	
	bile presentare le richieste dei relativi titoli a-	
	bilitativi per la realizzazione delle opere di ur-	
	banizzazione.	
	Le fideiussioni assicurative/bancarie avranno un	
	importo pari al 100% (cento per cento) di quello	
	complessivo delle opere di urbanizzazione così co-	
	me riportato nel computo metrico estimativo in ba-	
	se al vigente prezzario regionale, di cui all'art.	
	7 e facente parte integrante del progetto urbano,	
	corrispondenti a euro 889.355,63 (ottocentottanta-	
	novemilatrecentocinquantacinque virgola sessan-	
	tatré) più 10% IVA pari a euro 978.291,19 (novecen-	
	tosettantottomiladuecentonovantuno virgola dician-	
	nove).	
	L'importo sarà suddiviso a secondo delle opere in	
	due garanzie finanziarie:	
	1 opere in comparto € 848.037,95 (ottocentoquaran-	
	tottomilatrentasette virgola novantacinque) (IVA	



	10% compresa)	
	2 opere extra comparto € 130.253.24 (tredicimilio-	
	niventicinquemilatrecentoventiquattro) (IVA 10%	
	compresa)	
	Se il Soggetto Attuatore decide di non cedere le a-	
	ree sede delle opere di urbanizzazione contestual-	
	mente 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	
	184. 271,36 (centottantaquattromiladuecentosettan-	
	tuno virgola trentasei) 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 urbanizza-	
	zione e della loro manutenzione, saranno svincola-	
	te su richiesta del Soggetto attuatore dopo che	
	l'Amministrazione comunale avrà accertato l'avvenu-	
	ta esecuzione delle opere, a perfetta regola d'ar-	
	te, e ricevuto in proprietà le aree di tutte le ope-	
	re di urbanizzazione previste in cessione dalla pre-	
	sente convenzione. La parziale esecuzione e la par-	



vedere 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 planivo-	
	lumetrici, 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 competen-	
	te CQAP.	
	Se durante la realizzazione degli interventi previ-	
	sti nel presente piano urbanistico attuativo emer-	
	gessero reperti di interesse storico/archeologico,	
	dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiar-	
	li e nel contempo il Soggetto attuatore sarà obbli-	
	gato ad avvisare l'Ente competente per legge (So-	
	printendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia	
	Romagna) sospendendo immediatamente i lavori. Il	
	soggetto attuatore si impegna a riprendere i lavo-	
	ri ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente	
	sopracitato.	
	<b>Articolo 16</b>	
	<b>VARIANTI ALL'ACCORDO OPERATIVO</b>	
	Non costituisce variante all'Accordo Operativo:	
	la necessità di svolgere approfondimenti progettua-	
	li nella fase di definizione del progetto di inter-	
	vento, 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 Piacentino (PC) 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 (parte)

come sopra precisato all' art. 4)

## **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 perven-

ga, 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 verifici 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**

#### **A - PROGETTO URBANO**

R 01-Rev 4: Elenco degli elaborati variati

R 02-Rev 4: Relazione tecnico descrittiva

R 03-Rev 4: Norme tecniche di attuazione

R 04: Relazione, calcolo e dimensionamento della rete fognaria acque meteoriche

R 04a: Relazione, calcolo e dimensionamento della rete fognaria acque nere

R 05: Relazione geologica e sismica

R 06: Relazione di valutazione previsionale di clima acustico

R 07: Computo metrico delle opere di urbanizzazio-

	ne primaria e secondaria	
	R 08: Computo metrico delle opere in perequazione urbanistica	
	R09: Rilievo vegetazionale e bilancio della co2	
	T 00: Tavola dei vincoli	
	T 01: Inquadramento territoriale catastale e urbanistico	
	T 02: Rilievo topografico e plani-altimetrico delle aree interessate al progetto e documentazione fotografica	
	T 03-Rev 4: Zonizzazione: aree di urbanizzazione primaria e secondaria	
	T 04-Rev 4: Calcoli planivolumetrici delle aree interessate al progetto	
	T 05-Rev 4: Planivolumetrico generale e calcoli urbanistici	
	T 06: Planimetria della rete fognaria acque nere e meteoriche	
	T 07: Profili strade, fognature e particolari	
	T 08: Planimetria rete idrica e di distribuzione del gas metano	
	T 09: Planimetria rete elettrica, telefonica e illuminazione pubblica	
	<b>B</b>	
	Allegato B-Rev 4: Schema accordo operativo/conven-	

zione urbanistica

**C**

Allegato C-Rev 4: Relazione economico-finanziaria  
e cronoprogramma lavori

**D**

Allegato D: Valutazione di sostenibilità ambienta-  
le e territoriale - Documento di Valsat

Allegato D1: Valutazione di sostenibilità ambienta-  
le e territoriale - Documento di Valsat sintesi  
non tecnica

**Dandosi atto che tutti detti elaborati sono deposi-  
tati presso la sede comunale.**

Del presente atto scritto con mezzo meccanico da  
persona di mia fiducia ed integrato di mio pugno  
su tredici fogli per facciate cinquanta e parte  
della presente ho dato lettura ai costituiti che  
lo approvano e sottoscrivono alle ore sedici.

Firmato all'originale:

**MARCO SILVOTTI - CASELLA FRANCESCO - MASSIMO TOSCA-  
NI Notaio.**

Seguono allegati "A-B"