

COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO

Provincia di Piacenza

Allegato alla deliberazione di C.C. n. ... del

CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA A DESTINAZIONE ABITATIVA DENOMINATO "RODIANO" RELATIVO ALL'AREA POSTA IN COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO, LOCALITA' RODIANO DI PROPRIETÀ DELLA DITTA LBR s.n.c CON SEDE IN VIA GRAMSCI n°11 - CARPANETO P.NO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, questo giorno _____ del mese di _____ in _____ in un ufficio in Via _____ n.c. ___.

Avanti a me DOTTOR _____ Notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____,

SONO PRESENTI I SIGNORI:

_____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in San Giorgio P.no (PC) Piazza Torrione n. 4, il quale dichiara di intervenire al presente atto in nome, per conto ed in rappresentanza del "**COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO**" con sede in San Giorgio Piacentino (PC), piazza Torrione n. 4, c.f. 00229130331 - quale Responsabile del Settore "Urbanistica – Lavori Pubblici" del Comune anzidetto in forza dell'art. 109 T.U. 18 Agosto 2000 n. 267, giusta provvedimento del Sindaco del Comune di San Giorgio Piacentino in data _____ n. ____ che in copia conforme all'originale si allega sotto la lettera "A", e a quanto infra autorizzato in forza di delibera del Consiglio Comunale in data _____ n. ____ e di determina di esso Responsabile del Settore Urbanistica – Lavori Pubblici in data _____ numero _____ che in copia conforme all'originale si allegano rispettivamente al presente atto sotto la lettere "B" e "C";

___ **RAPACCIOLI LUIGI** ___ nato a ___ CARPANETO P.NO ___ il ___29/11/1946___ e residente a ___ CARPANETO P.NO ___ Via ___ DON MINZONI ___ n.c. ___2___, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualita' di ___ PROPRIETARIO ___ e come tale Legale Rappresentante della Societa': "___ **L.B.R. snc** ___" con sede in ___ CARPANETO P.NO ___

Via _____GRAMSCI_____ n.c. _11_, iscritta presso il registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di ___PIACENZA_____ con il numero di Codice Fiscale e Numero di iscrizione: ___01175190337_____ - capitale sociale Euro _15.493,71_____ - a quanto segue autorizzato in virtu' _____, (SOGGETTO ATTUATORE).

Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- il SOGGETTO ATTUATORE risulta essere proprietario dei terreni posti nel Comune di San Giorgio Piacentino ad essa pervenuti in forza di _____COMPRAVENDITA_____; ed individuati al N.C.T. del predetto Comune come segue:

Foglio ...10...:

mappale ...428..... di ettari/are3 ha 28 are 68 ca....., cl.vigneto U....., R.D. Euro ...483,78....., R.A. Euro280,09.....;

mappale ...429..... di ettari/are0 ha 19 are 32 ca....., cl.vigneto U....., R.D. Euro ...28,44....., R.A. Euro16,46.....;

mappale ...430..... di ettari/are0 ha 22 are 75 ca....., cl.vigneto U....., R.D. Euro ...33,49....., R.A. Euro19,39.....;

mappale ...431..... di ettari/are0 ha 22 are 65 ca....., cl.vigneto U....., R.D. Euro ...33,34....., R.A. Euro19,30.....;

mappale ...432..... di ettari/are0 ha 21 are 90 ca....., cl.vigneto U....., R.D. Euro ...32,23....., R.A. Euro18,66.....;

mappale ...433..... di ettari/are0 ha 09 are 05 ca....., cl.semin-irrig....., R.D. Euro ...6,54....., R.A. Euro9,35.....;

mappale ...434..... di ettari/are0 ha 03 are 40 ca....., cl.semin-irrig....., R.D. Euro ...2,46....., R.A. Euro3,51.....;

mappale ...435..... di ettari/are0 ha 05 are 30 ca....., cl.semin-irrig....., R.D. Euro ...3,83....., R.A. Euro5,47.....;

- che dette aree risultano classificate dai vigenti Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) come segue:

.....comparto 13 - Ambiti di nuovo intervento.....

che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

(oppure in alternativa)

che sull'area gravano i seguenti vincoli:

che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, e all'articolo 57 della legge regionale n. 12 del 2005;

che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- che in data, protocollo n., ai sensi del comma 1 dell'art. 35 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000, e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari hanno presentato il progetto definitivo del Piano Particolareggiato (P.U.A.);

- che in forza dei disposti di legge ed in particolare del comma 6 dell'art. 31 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione per l'attuazione del Piano Particolareggiato è subordinata alla stipula di una Convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO e i Concessionari;

- che lo schema di Convenzione presentato è conforme allo schema-tipo approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale n. del, in atti del Comune di San Giorgio Piacentino, salvo le modifiche introdotte per adeguare il testo alle modifiche normative intervenute;

- che il progetto di piano particolareggiato, come previsto dallo stesso comma 1 dell'art. 35 della Legge Regionale n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, è stato depositato, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 L.R. n°

20/2000, secondo le disposizioni della parte II del D.Lgs 152/2006 e successive modifiche e integrazioni, presso la Segreteria del Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO dal al per complessivi 60 (sessanta) giorni consecutivi;

- che il deposito è stato reso noto anche al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio on-line dello stesso Comune il giorno e fino al giorno nonché mediante pubblicazione su un quotidiano a diffusione locale in data (art. 35, comma 1, LR 20/2000);

- che contestualmente al deposito il progetto di piano particolareggiato corredato con il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica è stato trasmesso alla Provincia per la formulazione di eventuali osservazioni per quanto di competenza, come previsto dal comma 4 dell'art. 35 della Legge Regionale n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni e per l'espressione del parere motivato VAS ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs n.152/2006;

- che il piano ed il rapporto ambientale sono stati pubblicati sul sito web del Comune con avviso sul sito istituzionale della Provincia, sul Bollettino Ufficiale della regione e sui siti web della autorità interessate (art. 17 DLgs 152/2006 – il quotidiano si può fare per dare maggiore divulgazione ma non è prescritto dal decreto);

- che entro la scadenza del termine di deposito di 60 (sessanta) giorni successivi alla data del compiuto deposito sono/ non sono pervenute osservazioni al piano;

- che entro la scadenza del termine di pubblicazione dell'avviso di deposito della Valsat sono/non sono pervenute osservazioni;

- che con deliberazione n..... del..... la Giunta Provinciale ha formulato le osservazioni ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. 20/2000, ha espresso il parere motivato VAS ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs n.152/2006 e s.m.i., corredato di tutti i pareri degli Enti competenti in materia ambientale e ha espresso il parere sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

- che il Consiglio Comunale ha approvato il piano con propria deliberazione n..... del, integrato con le modifiche inserite a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute, prendendo atto delle dichiarazioni di sintesi della VAS;

- che la stessa deliberazione n. del è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO dal al per consecutivi giorni 15 (quindici);

- che l'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione in data

- che inoltre è stata data notizia dell'avvenuta approvazione del piano sul quotidiano in data

VISTE

-- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

-- la Circolare del Ministero LL.PP. - Direzione Generale dell'Urbanistica del 28 ottobre 1967 - DIV. XXIII, n. 3210;

-- i Decreti Ministeriali in data 1 aprile 1968 e 2 aprile 1968 n. 1444;

-- la Legge Regionale 12 gennaio 1978 n. 2;

-- la Legge 5 agosto 1978 n. 457;

-- la Legge Regionale 29 marzo 1980 n. 23;

-- la Legge Regionale 8 novembre 1988 n. 46;

-- la Legge Regionale 30 gennaio 1995 n.6;

-- la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni;

-- il D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni;

-- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni compreso art. 16 così come modificato dal D.L. 201/11, convertito in legge n°214/11;

-- il Quadro Normativo del P.S.C. e del R.U.E. e le Norme – Specifiche Tecniche d'Ambito del P.O.C.;

-- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 11 Febbraio 1999, con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione da porsi a carico dei titolari di Permesso di Costruire di edilizia abitativa, industriale, artigianale, agricolo-industriale, commerciale, direzionale e turistica, assunti sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;

-- la deliberazione di Consiglio Comunale n. del, con la quale il Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO ha approvato lo schema di Convenzione-tipo per l'attuazione degli interventi urbanistici preventivi a cui il presente atto si uniforma;

-- la deliberazione di Consiglio Comunale n. del, con la quale è stato approvato il progetto di Piano Particolareggiato e l'allegata convenzione;

ESAMINATO

il progetto di Piano Particolareggiato costituito dagli elaborati previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale e dalle norme tecniche di attuazione del POC e più precisamente dai seguenti documenti:

ELENCO ELABORATI

- Tavole 587 b/0 - 587 b/1 - 587 b/2 - 587 b/3 - 587 b/4 - 587 b/5 - 587 b/6 - 587 b/7 - 587 b/8 - 587 b/9;
- Relazione tecnica;
- Domande agli enti gestori dei servizi per i competenti pareri (Telecom - Enel - Iren) ;

documenti tutti già depositati agli atti del Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO.

I Soggetti Attuatori, che prestano al Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, si impegnano per sé e per i propri eredi e aventi causa, a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo denominato "Rodiano" in località Rodiano di san Giorgio Piacentino, comparto 13, secondo gli elaborati di progetto e secondo quanto disposto dalle normative vigenti in materia, assumendo tutti gli impegni e gli obblighi previsti negli articoli di seguito elencati, che vengono dai Soggetti Attuatori stessi accettati senza alcuna riserva;

CIO' PREMESSO

ritenuto e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

IL SOGGETTO ATTUATORE si obbliga per sé e per i suoi aventi causa ad assumere le deliberazioni della Amministrazione in ordine alla attuazione dell'intervento urbanistico che vengono accettate senza alcuna riserva e precisamente:

ART 1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento per l'estensione di mq. 14.4044,51 di superficie risulta essere destinata dal Piano Operativo Comunale vigente del Comune di San Giorgio Piacentino, a " _____ " disciplinate dal _____.

A seguito dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, nell'area si individuano:

- mq. 2.884,55 per viabilità (strade e marciapiedi) da cedersi;
- mq. 1.235,11 per parcheggi da cedersi;
- mq. 2.359,71 per verde pubblico da cedersi
- mq. 100,29 per verde pubblico da monetizzare.

La rimanente area destinata alla edificazione sui singoli lotti, risulta essere di mq. 7.640,29.

ART. 2 – SUPERFICIE MASSIMA EDIFICABILE E NUMERO DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

La superficie massima edificabile risulta dalle Norme – Specifiche Tecniche d'Ambito del P.O.C. pari a mq. 4.915,58 ed assegnando ad ogni abitante insediabile una superficie pari a 40 mq. edificabili, risultano insediabili circa n. 123 abitanti.

ART. 3 DOTAZIONI TERRITORIALI DEL COMPARTO

Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. A-26 della L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000 e s.m. e i., si obbliga, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, con le modalità di cui alla presente Convenzione relativa all'attuazione del piano, le dotazioni territoriali correlate all'intervento, definite dall'art. A-22 e seguenti della citata L.R. n. 20/2000, così come risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato.

Il Soggetto Attuatore per sé, e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso del Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO e salvo quanto previsto all'art. 14, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella presente Convenzione, dichiarandosi fin da ora unico responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere nei confronti del Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO.

Alla stessa stregua la presente convenzione non è cedibile senza il consenso dell'Amministrazione Comunale e comunque sempre salvi gli adempimenti del successivo art. 14.

3.1. Oneri ed opere di urbanizzazione – quantificazione complessiva

Nell'ambito dell'area sottoposta a piano particolareggiato descritta in premessa, i Soggetti Attuatori si obbligano, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Particolareggiato stesso, nonché ai progetti esecutivi degli stessi, le opere di urbanizzazione occorrenti e previste nell'allegato progetto di P.U.A, secondo le normative vigenti in materia:

1. rete fognaria
2. rete idrica
3. rete gas
4. rete telefonica
5. rete dati
6. rete elettrificazione
7. rete di pubblica illuminazione
8. strade con relativi marciapiedi
9. piste ciclabili
10. parcheggi
11. segnaletica orizzontale e verticale
12. verde pubblico attrezzato
13. allacci di tutti gli impianti alle reti generali esistenti.

In particolare, le opere di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 saranno eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ENTE PER L'ENERGIA ELETTRICA, ENTE PER LA TELEFONIA, AZIENDE MUNICIPALIZZATE, CONSORZI, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

3.2. – Aree di urbanizzazione individuate nel piano all'interno del comparto intervento – quantificazione complessiva

In ottemperanza ai disposti della normativa Urbanistica vigente e del D.P.R. n. 380/2001, della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni, nonché di quanto disposto dall'art. 19 del Quadro Normativo del PSC, dall'art. 120 del Quadro Normativo del

RUE e dalle Norme – Specifiche Tecniche d’Ambito del POC del Comune di San Giorgio Piacentino, i Soggetti Attuatori, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO, le aree di urbanizzazione, risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato pari a mq. ...6.504,51....., (...seimilacinquecentoquattro.. virgolacinquantuno...), come di seguito elencate:

1. metri quadrati ...1.235,11 (...milleduecentotrentacinque... virgola ...undici...) a parcheggio pubblico a diretto servizio dell’insediamento ed interno al comparto d’intervento;
2. metri quadrati ..2.359,71 (...duemilatrecentocinquantanove... virgolasettantuno.....) a verde pubblico a diretto servizio dell’insediamento ed interno al comparto d’intervento;
3. metri quadrati ...2.809,40... (...duemilaottocentonove... virgola ...quaranta...) a strade e marciapiedi residenziali interni al comparto d’intervento;
4. metri quadrati ...100,29... (...cento..... virgola ...ventinove.....) area destinata a ...verde pubblico da monetizzare.....

per un totale di metri quadrati ...6.504,51..... (...seimilacinquecentoquattro.. virgolacinquantuno...) di area complessiva.

Le aree e le relative opere, costituenti le dotazioni territoriali, verranno effettivamente consegnate complete dai Concessionari al comune di San Giorgio Piacentino, dopo l’effettuazione di regolare collaudo, da effettuarsi secondo tempi e modalità di cui al successivo art. 9, con spese di cessione inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, a carico della Ditta Concessionaria e secondo le modalità e le tempistiche di cui alla presente convenzione relativa all’attuazione del piano.

La quantificazione delle aree descritte ai precedenti punti è stata determinata con i criteri stabiliti dalle legislazioni statali e regionali, secondo quanto disposto dalle norme di PSC, RUE e di POC.

3.3 – Monetizzazione delle aree di urbanizzazione – quantificazione complessiva

Le aree di urbanizzazione costituenti le dotazioni territoriali, determinate nel Piano Particolareggiato ai sensi dall’art. 120 del Quadro Normativo del RUE e dalle Norme – Specifiche Tecniche d’Ambito del POC del Comune di San Giorgio Piacentino, che non sono individuate per la cessione né all’interno né all’esterno del comparto d’intervento saranno monetizzate in luogo della loro cessione per totali metri quadrati ...100,29.....

(.....cento..... virgolaventinove.....) come previsto dall'art. 121 del Quadro Normativo del RUE, corrispondenti, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. ...7... del giorno03/03/2005....., alla somma di monetizzazione di euro6.017,40... (...seimiladiciassette..... virgola ...40...).

All'atto della stipula della presente convenzione, la ditta concessionaria si impegna a versare al Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO, in luogo della cessione delle relative aree di urbanizzazione non individuate nel comparto d'intervento, le somme corrispondenti, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. del

ART. 4 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I Soggetti Attuatori per sé, e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano a corrispondere alla Amministrazione comunale la somma di Euro 80.025,64 (euro ottantamilaventicinque virgola sessantaquattro) dovuti alla Amministrazione comunale per Oneri di urbanizzazione secondaria così come risultanti dalla applicazione delle tabelle parametriche Regionali in vigore all'atto di approvazione della presente convenzione alla superficie utile abitabile edificabile di 3.932,46 mq.;

ART. 5 CONTRIBUTO PEREQUATIVO

I Soggetti Attuatori per sé, e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano a corrispondere alla Amministrazione comunale la somma di Euro 44.240,22 (euro quarantaquattromiladuecentoquaranta virgola ventidue) dovuti alla Amministrazione comunale quale Contributo Perequativo ai sensi dell'Art. 119 del Quadro Normativo del RUE, con l'applicazione dei valori determinati con apposita Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 08/08/2015, rapportati alla massima Superficie Utile Lorda realizzabile pari 4.915,58 mq.;

ART. 6 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota del contributo di concessione afferente al costo di costruzione. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

ART. 7 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVA CESSIONE

- 7.1) Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite sulla base dei progetti esecutivi e del disciplinare per le opere approvato dalla Amministrazione comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 21.12.1990, e nella misura pari a quanto stabilito dagli strumenti Urbanistici Comunali.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare dalla Ditta Lottizzante nell'ambito della lottizzazione risultano le seguenti:

1. rete fognaria
2. rete idrica
3. rete gas
4. rete telefonica
5. rete dati
6. rete elettrificazione
7. rete di pubblica illuminazione
8. strade con relativi marciapiedi
9. piste ciclabili
10. parcheggi
11. segnaletica orizzontale e verticale
12. verde pubblico attrezzato
13. allacci di tutti gli impianti alle reti generali esistenti.

- 7.2) L'attuazione delle opere sopra indicate, i cui progetti esecutivi dovranno essere approvati in sede di richiesta di Permesso di Costruire, dovrà avvenire in conformità alle modalità e caratteristiche indicate negli elaborati del presente Piano Particolareggiato e nei tempi indicati nel Permesso di Costruire;

- 7.3) L'inadempienza, l'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste, riscontrata dall'Ufficio Tecnico comunale competente in fase di controllo o dal collaudatore in fase di collaudo, autorizzerà l'Amministrazione

comunale, previo avviso notificato alla Ditta Lottizzante a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate a titolo di cauzione di cui all'art. 12 della presente Convenzione e facendo gravare alla Ditta stessa, l'eventuale maggiore onere derivante.

- 7.4) Le opere sopra indicate passeranno gratuitamente al patrimonio comunale solo dopo l'accertamento della loro regolare esecuzione a regola d'arte attraverso il collaudo di cui all'art. 9 della presente Convenzione effettuato dall'Ufficio Tecnico comunale o da professionista indicato dalla Amministrazione comunale.

ART. 8 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Norme particolari da rispettare nella stesura dei progetti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria fermo restando le modalità già fissate dal disciplinare per le opere approvato dalla Amministrazione comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 21.12.1990, riguardano in particolare:

STRADE, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI

- Nella realizzazione dei marciapiedi dovranno essere rispettati i requisiti previsti dalla legge n. 407/89 in materia di "Abbattimento delle Barriere Architettoniche" in particolare dovranno essere previsti ed assicurati i percorsi e gli accessi per i portatori di handicap evitando costruzioni o impedimenti lungo i marciapiedi stessi.

- La larghezza della carreggiata dovrà comunque essere quella prevista dalle Norme di RUE.

- Non saranno consentite soluzioni di discontinuità nelle zone pavimentate dei marciapiedi e nei percorsi pubblici in particolare saliscendi in prossimità dei passi carrai; pertanto i marciapiedi dovranno essere previsti con condizione di continuità lungo l'intera lunghezza.

- La segnaletica stradale sia orizzontale che verticale dovrà essere prevista conformemente alle norme vigenti; in particolare dovranno essere installati idonei cartelli in lamiera scatolata con pellicola rifrangente H.I. su pali zincati a caldo diametro 60 mm.

- Così come la segnaletica orizzontale dovrà essere posata con idonea macchina traccialinee utilizzando vernice spartitraffico rifrangente comprendente linea di mezzera stradale, parcheggi e stop.

AREE VERDI

Le aree di verde pubblico attrezzato, con particolare riferimento alla formazione del tappeto erboso, all'irrigazione del prato ed alla piantumazione, saranno realizzate secondo le specifiche contenute nella TAVOLA 587 b/8, saranno realizzate tramite apporto di terreno

agrario privo di materiali incongrui (pietre, radici, cotico erboso) che dovrà essere prelevato nei primi 15 cm di terreno dopo l'asporto del cotico erboso. Il terreno dovrà essere perfettamente livellato in modo da non presentare conche dove si producano ristagni d'acqua.

La formazione di tappeto erboso su terreno agrario avverrà con preparazione meccanica del terreno (pulizia dell'area, vangatura, erpicature), con concimazione di fondo, semina manuale o meccanica, compreso fornitura di 100 g/mq di concime composto ternario, di 40 g/mq di seme, semina, rullatura, compreso eventuale ammendante organico.

Irrigazione prato

L'irrigazione avverrà con irrigatori statici comandati da elettrovalvola dimensionati in modo tale da garantire uniformità di acqua su tutta l'area interessata. L'impianto di irrigazione dovrà comunque possedere tassativamente le caratteristiche di seguito esposte:

- I vari settori irrigui dovranno essere formati in modo che l'adacquamento dell'area nel suo complesso avvenga nel più breve tempo possibile, tenendo ovviamente conto della portata disponibile di presa.
- La rete di distribuzione dell'acqua irrigua, totalmente interrata, deve essere costituita da tubi in PVC e tubi in polietilene ad alta densità (PeAD).
- La rete sarà dotata, oltre che delle necessarie valvole di sezionamento a comando elettrico, di valvole di scarico per lo svuotamento della rete a fine stagione.
- Il programmatore elettronico dell'impianto dovrà essere alimentato preferibilmente con energia elettrica ed avere capacità di programmazione per un numero di settori adeguati alle portate minime di funzionamento. Esso sarà di tipo fisso, dovrà essere posizionato in apposita conchiglia di alloggiamento in modo tale da non poter venire in alcun modo manomesso e dovrà risultare completamente stagno all'immersione.
- Le elettrovalvole saranno dotate di regolatore di flusso, di dispositivo di apertura e chiusura lenta contro il colpo d'ariete e di filtro antispurgo sulla membrana.
- I pozzetti di alloggiamento dei vari elementi dell'impianto avranno corpo e coperchio verde e saranno costituiti in materiale plastico addizionato con fibra di vetro garantito carrabile; il coperchio sarà dotato di serratura con chiave.
- Tutti i cavi e i dispositivi ad alimentazione elettrica dovranno essere conformi alle norme CEI oltre che a tutte le altre disposizioni di legge, decreti e circolari ministeriali in vigore al momento dell'installazione, che regolano la specifica materia.

Piantumazione

Le aree a verde saranno piantumate con messa a dimora di essenze autoctone da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale, aventi un fusto medio di circonferenza variabile 20 - 25 cm. secondo la specie. Dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche:

- la pianta dovrà essere forte, sana, ben nutrita e ricca di riserve;
- il fusto dovrà essere dritto dalla base alla vetta;
- devono essere assenti le riprese vegetative cosiddette a "pipa" che ne discostino la linea da quella centrale;
- le ramificazioni devono avere una buona distribuzione spaziale sul tronco;
- ogni singola branca deve avere una regolare disposizione e dimensione dei rami che la compongono (non sono accettate le "forcelle" i "succhioni" ed i "mazzetti");
- la vetta non deve manifestare dominanza sproporzionata sulle componenti apicali delle ramificazioni laterali;
- la chioma deve essere iscritta in una figura regolare, a seconda delle caratteristiche proprie della specie impiegata;
- tutti gli alberi dovranno essere forniti in zolla, che dovrà presentarsi compatta, salda, imballata in juta e rete non zincata; le dimensioni della zolla saranno in rapporto alla circonferenza della pianta;
- tutti gli alberi dovranno iniziare l'impalcatura delle ramificazioni almeno a 2 metri dalla base;

Le piante a dimora dovranno essere ancorate a pali tutori in legno di conifera trattato di adeguate dimensioni con legature morbide che non causino danneggiamenti alla corteccia e dotate di apposito impianto di irrigazione separato dall'impianto di adacquamento del prato.

La Ditta Concessionaria si impegna a fornire una garanzia di attecchimento del 100% per tutte le piante: l'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di 90 giorni a decorrere dall'inizio della prima vegetazione successiva alla messa a dimora, le piante si presentino sane ed in buono stato vegetativo. Le piante non attecchite in tale periodo dovranno essere sostituite a cura e a spese della Ditta Concessionaria

LINEE FOGNATURA, ACQUEDOTTO E GASDOTTO

Le tubazioni di dette linee saranno posate tenendo conto delle prescrizioni impartite dagli

enti gestori all'interno dei pareri forniti e precisamente:

- _____
- _____

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire le opere in base allo sviluppo dei progetti esecutivi redatti secondo le prescrizioni degli Enti gestori dei vari servizi, e a sostenere completamente il derivante importo dei lavori.

LINEE ELETTRICA, TELEFONICA E RETE DATI

Le tubazioni di dette linee saranno posate tenendo conto delle prescrizione impartite dagli enti gestori all'interno dei pareri forniti e precisamente:

- _____
- _____

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire le opere in base allo sviluppo dei progetti esecutivi redatti secondo le prescrizioni degli Enti gestori dei vari servizi, e a sostenere il derivante importo dei lavori.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Le reti di illuminazione pubblica, comprendente sia i centri luminosi stradali che i centri luminosi della pista ciclo-pedonale e delle aree verdi, saranno realizzate con tecnologia a basso consumo energetico (tecnologia a LED) e secondo le specifiche contenute nello specifico progetto illuminotecnico, Allegato, nella TAVOLA 587 b/5 saranno alimentate da cavo corrente in condotta separata rispetto alla linea ENEL principale, partendo dal punto di consegna da allocare in

ART. 9 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere sottoposte ad apposito collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo, eseguiti dall'Ufficio Tecnico comunale o da tecnico nominato dalla Amministrazione comunale.

Il Collaudo in corso d'opera dovrà essere richiesto dalla Ditta Lottizzante alla Amministrazione comunale prima della chiusura degli scavi relativi alla posa dei servizi, a posa avvenuta e ad allacci eseguiti che dovranno essere visibili così come i principali tratti di tubazione e i giunti di raccordo; gli oneri e le attrezzature necessarie alle collaudazioni sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

A tal fine la Ditta Lottizzante, prima della stipula della presente convenzione, verserà alla tesoreria comunale, il corrispettivo degli onorari dovuti per l'espletamento dei collaudi in corso d'opera e definitivo nella misura della relativa tariffa professionale applicata all'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere realizzate.

In sostituzione del versamento potrà essere presentata, a garanzia dello stesso, apposita polizza fidejussoria.

Il certificato di collaudo definitivo che conterrà le risultanze dei verbali relativi al collaudo in corso d'opera, sarà emesso entri 6 (sei) mesi dalla data della richiesta di collaudo che dovrà essere obbligatoriamente presentata da parte della Ditta Lottizzante.

Tale richiesta deve contenere inoltre l'indicazione della data di ultimazione dei lavori che deve essere compresa nei termini di validità del Permesso di Costruire.

Successivamente le opere collaudate saranno trasferite in proprietà al Comune il quale ne assumerà la gestione ed i relativi oneri di manutenzione.

Le modalità di esecuzione delle prove di collaudo in corso d'opera relativamente alle reti interrato, sono riportate nel Capitolato Speciale allegato "C" alla presente Convenzione.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà definita da un Consiglio di tre arbitri nominati:

il primo dalla Amministrazione comunale

il secondo dalla Ditta Lottizzante

il terzo di comune accordo tra le parti, ovvero, in caso di mancato accordo, dal presidente del Tribunale di Piacenza o suo delegato.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e fino alla cessione delle stesse dopo il collaudo alla Amministrazione comunale, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

Se, al momento della consegna, le opere non si presentassero in perfette condizioni di manutenzione, l'Amministrazione comunale provvederà in merito secondo quanto previsto dal successivo art. 12.

ART. 11 - VIGILANZA

Il Sindaco si riserva la facoltà di vigilare in qualsiasi momento attraverso i propri organi tecnici, sulla esecuzione delle opere di Urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al Capitolato speciale approvato con apposita Delibera Consigliare.

ART. 12 – GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si obbliga per sè e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo, a depositare prima della stipulazione della presente Convenzione in atto pubblico, presso la Tesoreria comunale, in contanti o attraverso apposita fideiussione bancaria o assicurativa, la somma di Euro _____ (_____) pari al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere (IVA in misura di Legge compresa) da eseguirsi a cura del Soggetto Attuatore come risultanti dall'apposito computo metrico allegato alla Delibera Consigliare di approvazione del PUA. La stessa dovrà comprendere anche le somme previste per l'esecuzione delle operazioni di collaudo di cui al precedente art. 9 (IVA e contributi previdenziali in misura di Legge compresa)

La ditta lottizzante si impegna a mantenere valida ed operante detta garanzia fino all'avvenuta presa di conoscenza delle opere da parte del Comune, previo collaudo come sopra previsto al punto 9.

Nelle ipotesi di inadempienza richiamate nei precedenti articoli e comunque nei casi di non assunzione degli obblighi derivanti dalla stipula della presente Convenzione, il Comune è autorizzato a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio possibile, con espressa rinuncia ad ogni opposizione legale.

ART. 13 – AUTORIZZAZIONE ALL'IMMISSIONE IN POSSESSO DELLE AREE

Al fine di assicurare la possibilità di accedere alle aree per l'esecuzione dei lavori in caso di inadempienze contrattuali, con la firma del presente atto il concessionario autorizza fin da ora il Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO, direttamente o attraverso ditte appositamente incaricate, previa semplice comunicazione, all'immissione in possesso delle aree per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e per l'esecuzione degli interventi di manutenzione.

ART.14 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI E DEGLI OBBLIGHI PER LA REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In caso di cessione a titolo definitivo dell'area o di parte di essa e, conseguentemente, degli oneri e degli obblighi di cui alla presente convenzione di urbanizzazione, la Ditta Concessionaria si impegna a dare comunicazione dell'avvenuta cessione mediante dichiarazione unilaterale recettizia da depositarsi al protocollo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita dell'area.

Nel caso di cessione di cui sopra la Ditta Concessionaria potrà procedere alla sostituzione delle garanzie di cui al precedente art. 12 con analoghe garanzie prestate dalla ditta concessionaria subentrante.

Solo all'acquisizione delle garanzie finanziarie di cui al punto precedente, la Ditta Concessionaria resterà liberata dai corrispondenti oneri ed obblighi nei confronti del Comune, senza residui in capo ad essa, per qualsiasi ragione o responsabilità.

ART. 15 - RILASCIO DEI SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE NEI SINGOLI LOTTI

15.1) I permessi di costruire per l'edificazione dei singoli lotti saranno rilasciate progressivamente in relazione allo stato dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione al fine di salvaguardare il diritto all'utilizzo dei servizi primari da parte dei singoli proprietari/concessionari.

In particolare i permessi saranno rilasciati sulla base dell'accertamento della esecuzione progressiva delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e precisamente:

- potranno essere rilasciati permessi per il 20% (venti per cento) della volumetria edificabile totale dopo l'esecuzione di:
 - picchettamento delle strade, parcheggi, aree verdi e lotti;
 - spianamento e prima sistemazione delle aree di cui al precedente punto;
 - costituzione di massicciata stradale e per parcheggi;
 - realizzazione dei servizi a rete quale acquedotto e gasdotto, fognatura e loro collaudo.

Potranno essere rilasciati permessi per un'ulteriore 20% (venti per cento) della volumetria edificabile totale dopo l'esecuzione della rete di pubblica illuminazione.

Potranno essere rilasciati permessi per un ulteriore 30% (trenta per cento) della volumetria

edificabile totale, dopo l'esecuzione dei servizi a rete telefonica ed elettrica e la realizzazione dei marciapiedi esclusa la pavimentazione.

Potranno essere rilasciati permessi per il rimanente 30% (trenta per cento) della volumetria edificabile, dopo:

- pavimentazione strade, parcheggi e marciapiedi;
- realizzazione delle aree verdi complete di accessori, arredo, essenze floreali, vialetti e delimitazione;

realizzazione segnaletica orizzontale e verticale.

La realizzazione delle opere sopra richiamate, si intende chiaramente riferita a quanto contenuto e previsto negli allegati di progetto e a quanto stabilito nella presente Convenzione.

Il Soggetto Attuatore provvederà a segnalare l'avvenuta esecuzione dei vari avanzamenti atti a concedere il rilascio dei permessi di costruire secondo quanto più sopra specificato.

15.2) Gli edifici che si intendono realizzare nei singoli lotti dovranno avere destinazione secondo le indicazioni previste nel progetto di Piano e nel rispetto delle norme legislative ed urbanistiche vigenti.

I permessi per costruire per l'edificazione dei singoli lotti, verranno rilasciate nel rispetto dei parametri urbanistici sopra richiamati se le richieste saranno inoltrate al Comune entro i termini di validità della presente Convenzione di cui all'art. 12 successivo. La Ditta Lottizzante, a tal fine, si obbliga a richiamare detta limitazione temporale negli atti di compravendita delle aree facenti parte della presente lottizzazione.

15.3) Le indicazioni di massima contenute nelle Tavole allegate al progetto di Piano Particolareggiato e riguardanti i profili altimetrici e le tipologie edificatorie, potranno subire variazioni in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire, senza che queste possano comportare una variazione dell'assetto urbanistico generale del Piano Particolareggiato facente parte della presente Convenzione.

A tal fine i singoli Permessi di Costruire, anche se difforni alle indicazioni di massima, dovranno comunque rispettare le Norme Urbanistiche richiamate nella presente Convenzione.

15.4) Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità dei fabbricati oggetto di Concessione edilizia di cui sopra, non potranno essere rilasciati prima della ultimazione di tutte le opere

di urbanizzazione primaria ad esclusione dell'eventuale completamento delle aree verdi e del tappetino d'usura e comunque entro i termini previsti dalla Convenzione.

15.5) Fermo restando il rispetto del crono programma attuativo del PUA, il Comune potrà accettare il deposito del certificato di conformità edilizia e agibilità di fabbricati conclusi a fronte della avvenuta realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza.

15.6) Per quanto riguarda i lotti rimasti inedificati dopo lo scadere dei termini di validità della presente Convenzione di cui all'art. 17, si rimanda a quanto previsto dagli strumenti urbanistici approvati.

ART. 16 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE NORME URBANISTICHE.

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche adottate o approvate, comporta la decadenza della presente Convenzione solo nel caso non siano ancora stati iniziati i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 17 - TERMINI DI VALIDITA'

La presente Convenzione e quindi i parametri di riferimento in essa contenuti e negli elaborati allegati, ha un termine di validità di anni 10 (dieci) dalla data di stipula.

Le opere di Urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate entro un (1) anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire ed ultimate entro tre (3) anni sempre dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 18 - NORME FINALI

18.1) La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza, affinché siano resi noti ai terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

18.2) Tutte le spese inerenti e conseguenti alla formalizzazione e stipulazione del seguente atto compresa registrazione e trascrizione, sono a totale carico della Ditta Lottizzante con le agevolazioni fiscali previste per Legge.

18.3) La presente Convenzione, mentre è fin da ora impegnativa per la Ditta Lottizzante, diverrà tale per il Comune non appena la presente Convenzione avrà ottenuto le approvazioni di legge.

Le parti danno atto che la Ditta Lottizzante ha versato in data odierna al Tesoriere del

Comune di San Giorgio Piacentino, _____, la somma di Euro _____ (_____) per gli oneri di cui ai punti 3 - 4 - 5, come da Reversale N. _____.

Per quanto attiene alla garanzia per l'attuazione degli interventi nonché per le operazioni di collaudo, si dà atto che la ditta lottizzante ha prodotto apposita Polizza Fidejussoria n. _____ rilasciata da _____ con sede legale in _____ in data _____ per l'importo di Euro _____ (_____).

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai Comparenti i quali lo hanno approvato e dichiarato in tutto conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono ai sensi di legge.

Consta quest'atto di _____ fogli, scritti con mezzo meccanico avente i requisiti di legge da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio sopra venti intere facciate e parte della presente e si chiude con le sottoscrizioni alle ore _____.

FIRMATO ALL'ORIGINALE: