



COMUNE DI PONTENURE

PROVINCIA DI PIACENZA

Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
RDB

CONVENZIONE

Il Committente
RDB IMMOBILIARE

RDB Immobiliare S.p.A.
L'amministratore delegato

Il Progettista
arch. Paolo Orsi



Repertorio n. Raccolta n.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA 2° COMPARTO "RDB."**

REPUBBLICA ITALIANA

II

Innanzi a me dottor , Notaio in Piacenza, iscritto al Ruolo del
Distretto di Piacenza,

sono presenti i signori:

1) Montanari Enrico, nato a Piacenza il 10 marzo 1962 , domiciliato per la
carica in Pontenure presso la Casa Comunale, il quale interviene al
presente atto non in proprio ma nell' esclusiva qualità di Responsabile dei
settori "Servizi Tecnici - Sezione Lavori Pubblici", "Servizi Tecnici - Edilizia
ed Urbanistica", "Sportello Unico e Attività Produttive" - "Sportello Unico per
le Attività Produttive" - Protezione Civile" e "Manutentivo" e quindi in nome e
per conto ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI PONTENURE" con sede in Pontenure (PC) Via Moschini n.
16 codice fiscale: 00211890330

al presente atto autorizzato in forza di:

- delibera della Giunta Comunale in data che in copia conforme all'
originale si allega al presente atto sotto la lettera " ", omessane la
lettura per concorde dispensa avutane dai costituiti;
- determina dirigenziale in data che in copia conforme all' originale
si allega al presente atto sotto la lettera " ", omessane la lettura per
espressa e concorde dispensa avutane dai costituiti;
- determinazione del Sindaco in data che in copia conforme all'

originale si allega al presente atto sotto la lettera " ", omessane la

lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai costituiti;

2) Salvini Francesco nato a Fiorenzuola d'Arda il 1 ottobre 1949, domiciliato per la carica presso la sede sociale il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nell' esclusiva qualità di Amministratore Delegato e quindi in nome, per conto ed in rappresentanza della società:

"RDB IMMOBILIARE S.P.A." con sede in Piacenza (PC), Via Chiapponi n. 20, Capitale Sociale Euro 3.106.102,50 (tremilioncentoseimilacentodue virgola cinquanta) interamente versato; Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 01479430330; società iscritta presso il Registro delle Imprese di Piacenza al n. 01479430330 e al R.E.A. n. 165976;

a quanto infra autorizzato in forza di Statuto Sociale e di Delibera del Consiglio di Amministrazione in data che in estratto certificato conforme si allega al presente atto sotto la lettera " ", omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai costituiti;

La società "RDB IMMOBILIARE S.P.A.", come sopra indicata , a mezzo del suo legale rappresentante Salvini Francesco, come sopra generalizzato, interviene al presente atto altresì in qualità di procuratore speciale e quindi in nome, per conto ed in rappresentanza della società:

"AUTA MAROCCHI S.P.A." con sede in Trieste (TS), Riva Cadamosto n. 8/1 Capitale Sociale Euro 5.320.000,00 (cinquemilionitrecentoventimila virgola zero zero) interamente versato; Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00686490327; società iscritta presso il Registro delle Imprese della Venezia Giulia al n. 00686490327 e al R.E.A. n. TS-93455;

a quanto infra autorizzato in forza di procura speciale rilasciata con mio atto

in data ;

3) Esopi Giampiero, nato a Travo il giorno 1 ottobre 1940, domiciliato per la carica in Piacenza, Piazza Duomo n. 33, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nell'esclusiva qualità di Presidente e quindi in nome per conto ed in rappresentanza dell':

"ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI PIACENZA - BOBBIO" con sede in Piacenza (PC), Piazza Duomo n.33, codice fiscale: 00906050331;

al presente atto autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data che in estratto certificato conforme si allega al presente atto sotto la lettera " ", omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai costituiti.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei costituiti i quali convengono e stipulano quanto segue:

premessò

- che la società **"R.D.B. IMMOBILIARE S.P.A."** è proprietaria dei seguenti terreni e fabbricati posti nel Comune di Pontenure (PC) censiti:

al Catasto Terreni di Pontenure (PC) come segue:

Comune di: Pontenure

Foglio 12

mappale 562 mq 2.898 R.D.E. 15,56 R.A.E. 26,19

mappale 602 mq 49.820 R.D.E. 267,46 R.A.E. 450,27

al Catasto Fabbricati del Comune di Pontenure (PC) come segue:

Comune di: Pontenure

Foglio 12

mappale 478 Via dell' Edilizia Piano Terra area urbana di mq. 20091
(ventimilanovantuno)

avente corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 12 mappale 478, Ente
Urbano di ha 02.00.91 (ventimilanovantuno);

- che l'"**ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO
DELLA DIOCESI DI PIACENZA - BOBBIO**" è proprietario dei seguenti
fabbricato e terreno posti nel Comune di Pontenure (PC) censiti:
nel Catasto Fabbricati di Pontenure (PC) come segue:

Comune di: Pontenure

Foglio 12

Mappale 546 Via dell'Edilizia, Piano T, cat. D/1, r. c. € 18.124,00

avente corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 12, mappale 546, Ente
Urbano di ha 00.60.00

nel Catasto Terreni di Pontenure (PC) come segue:

Comune di: Pontenure

Foglio 12

Mappale 603 ha 00.11.70 R.D.E. 6,28 R.A.E. 10,57;

- che la società **AUTA MAROCCHI S.P.A.** è proprietario di un terreno
posto nel Comune di Pontenure (PC) e censito nel Catasto Terreni di
Pontenure (PC) come segue:

Comune di: Pontenure

Foglio 12

Mappale 601 Via dell' Edilizia snc Piano Terra area urbana di mq. 22101
(ventiduemilacentouno)

con esatta corrispondenza al Catasto Terreni di Pontenure (PC) alla partita

n.1, Foglio 12, Mappale 601 ha 02.21.01 ente urbano s.r.

- che il **"COMUNE DI PONTENURE"** è proprietario dei terreni posti nel Comune di Pontenure (PC) censiti nel Catasto Terreni di Pontenure (PC) come segue:

Comune di: Pontenure

Foglio 12

mappale 396 mq 1.669 r. d. €. 0,49 r. a. €. 0,17

mappale 398 mq 204 r. d. €. 1,10 r. a. €. 1,84

mappale 400 mq 980 r. d. €. 5,26 r. a. €. 8,86

mappale 402 mq 980 r. d. €. 5,26 r. a. €. 8,86

mappale 394 mq 476 r. d. €. 2,56 r. a. €. 4,30

mappale 404 mq 540 r. d. €. 2,90 r. a. €. 4,88

mappale 406 mq.290 r. d. €. 1,56 r. a. €. 2,62

mappale 407 mq 1.110 r. d. €. 5,96 r. a. €. 10,03

mappale 409 mq 350 r. d. €. 1,88 r. a. €. 3,16

il tutto confinante in unico corpo e per più lati con: canale irriguo, mappali 475, 601, 285, 524, 436, 258, 561, 564 e 409 del fol. 12 del Catasto Terreni di Pontenure (PC), salvo altri;

Si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati del fabbricato mappale 546 riguardano l'unità immobiliare urbana raffigurata nella planimetria depositata in catasto; il signor Esopi Giampiero dichiara, nell' indicata qualità, ed il signor Montanari Enrico, nell' indicata qualità, ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia

catastale;

- che la società "RDB IMMOBILIARE S.P.A." interviene al presente atto quale unica ditta lottizzante e pertanto nel proseguo del presente atto individuata come tale mentre l' "ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI PIACENZA - BOBBIO" e la società "AUTA MAROCCHI S.P.A." intervengono al presente atto senza assunzione di alcun obbligo ed onere relativamente alla convenzione medesima, in particolare senza l' assunzione della qualifica di ditta lottizzante;

--che le aree predette sono pertanto oggi classificate nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) come "ZONA DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN PIANI URBANISTICI ATTUATIVI".

- che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamenti produttivi di cui oggi si formalizza la convenzione in variante, è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 61 del 30.11.2001 e successivamente variato con delibera della Giunta Comunale n° 96 del 24/10/2015 e con delibera della Giunta Comunale n° 119 del 12 luglio 2019;

- che con atto Dottor Andreoni Gaetano, Segretario del Comune di Pontenure in data 22 marzo 2002 n. repertorio n. 2769, registrato a Piacenza il 3 aprile 2002 al n. 1421 ed ivi trascritto il 15 aprile 2002 ai nn. 4563/3175, atto che nel prosieguo sarà denominato "convenzione originaria", il Comune di Pontenure e la Società "RDB S.P.A." ebbero a stipulare una convenzione per attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamenti produttivi, in variante al precedente approvato con delibera consigliere n. 20 del 23.03.1995, riguardante i

terreni siti in Pontenure (PC) via dell'Edilizia;

- che con mio atto in data 12 aprile 2018 repertorio 171253/54274, registrato il 2 maggio 2018 al n. 3970 ed ivi trascritto il 2 maggio 2018 ai nn. 5437/3922, atto che nel prosieguo sarà denominato "Convenzione Variante N. 1", il Comune di Pontenure e la sopracitata società RDB Immobiliare SPA hanno stipulato una nuova convenzione in variante all'originario Piano Particolareggiato;

- che con mio atto in data 13 dicembre 2019 repertorio 175151/56886, registrato il ed ivi trascritto il , atto che nel prosieguo sarà denominato "Convenzione Variante N. 2", il Comune di Pontenure e la sopracitata società RDB Immobiliare SPA hanno stipulato una nuova convenzione in variante all'originario Piano Particolareggiato;

- che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 7/18 in data 28 luglio 2018 e successiva variante Permesso di Costruire n° 1/20 del 21.01.2020, alla società RDB IMMOBILIARE SpA;

- che la Soc. "RDB IMMOBILIARE SPA" ha presentato in data 1 giugno 2021 con prot. n. 4221 e successiva integrazione volontaria in data 3 luglio 2021 prot. n. 5043 un progetto di Variante al precedente Piano Particolareggiato approvato con delibera della Giunta Comunale n° 119/2019 e che tale progetto di variante prevede una modifica della viabilità interna della lottizzazione ed un diverso posizionamento di alcune aree di urbanizzazione U1 (Parcheggi), senza tuttavia modificare le quantità edificatorie e le superfici utili complessive autorizzate dalla precedente convenzione, come meglio precisato negli elaborati di variante al Piano

Particolareggiato sopra citato;

- che l'attuazione degli interventi relativi al progetto approvato è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore;

CONSIDERATO

- che l'art. 3, comma 4 del RUE vigente stabilisce che per i Piani Particolareggiati approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione di PSC, POC e RUE e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e non riducano la dotazione di aree per servizi pubblici;

- che l'impostazione generale della variante al piano particolareggiato di iniziativa privata nonché i fondamentali contenuti (destinazione urbanistica ed applicazione degli standards) trovano corrispondenza nelle prescrizioni del previgente Piano Regolatore Generale (PRG) di cui alla L.R. n. 47/1978, ricadendo nella fattispecie appena sopra menzionata;

- che non emergono elementi di contrasto tra gli interventi compresi nel presente progetto di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamenti produttivi e quanto stabilito dal PSC, POC e RUE, inoltre gli stessi risultano coerenti con i contenuti degli strumenti urbanistici comunali adottati e approvati;

PRESO ATTO

- del parere favorevole espresso dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta del

- della deliberazione della Giunta Comunale n. 108 del 18 maggio 2019,

esecutiva, con la quale è stato approvato l'aggiornamento dello schema programmatico relativo al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamenti produttivi RDB;

- della deliberazione della Giunta Comunale n.° del , esecutiva, allegata al presente atto sotto la lettera " ", con la quale è stato approvato il progetto di variante al piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti produttivi e lo schema di convenzione;

VISTE

- la Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- i DD.MM. 01.04.1968 n. 1404 e 02.04.1968 n. 1444;
- la Legge 28.01.1977 n. 10 e la Legge 05.08.1978 n. 457;
- la Legge Regionale 07.12.1978 n. 47 nonché la Legge Regionale 29.03.1980 n. 23, la Legge Regionale 08.11.1988 n. 46, la Legge Regionale 30.01.1995 n. 6 e la Legge Regionale 24.03.2000 n. 20 e la nuova legge Regionale n° 24 del 21/12/2017;
- il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380;
- la Legge Regionale 30/07/2013 n. 15, come modificata dalla L.R. 23/06/2017 n.12
- le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PSC
- le disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio

ESAMINATO

il progetto di Piano Particolareggiato costituito dalla documentazione prescritta in materia e più precisamente:

TAVOLA N. 1 Rilievo altimetrico

TAVOLA N. 2 Rilievo planimetrico

TAVOLA N. 3	Zonizzazione
TAVOLA N. 4	Schema Rete Elettrica e Pubblica illuminazione
TAVOLA N.5a	Schema Rete Telefonica
TAVOLA N.5b	Schema Rete Fibre Ottiche
TAVOLA N. 6	Schema Rete Gas Metano
TAVOLA N. 7	Progetto Esecutivo Rete Acquedotto;
TAVOLA N. 8	Progetto Esecutivo Rete Fognaria raccolta acque chiare
TAVOLA N. 9	Progetto Esecutivo Rete Fognaria raccolta acque nere 1) linea extra comparto in pressione e 2) a caduta all'interno della lottizzazione
TAVOLA N.10	Profili
ELABORATO	Tavola dei vincoli
ELABORATO	Sezione stradale - Particolare
ELABORATO	Relazione
ELABORATO	Rilievo Fotografico
ELABORATO	Norme tecniche
ELABORATO	Computo metrico
ELABORATO	Capitolato Opere di Urbanizzazione;
ELABORATO	Bozza di convenzione
ELABORATO	Piano di manutenzione delle opere
ELABORATO	Stralcio Strumento Urbanistico Vigente e relative NTA
ELABORATO	Relazione geologica- sismica e di compatibilità idraulica
ELABORATO	Vas/ValSat – Rapporto preliminare per la verifica di

assoggettabilità

Si dà atto che i suddetti elaborati e documenti trovano depositati presso la sede del Comune di Pontenure che le parti, come sopra rappresentate, convengono di allegare al presente atto solo gli elaborati e tavole utili ai fini della convenzione segnati con la lettera da " " a " ", omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai costituiti;

TUTTO CIO PREMESSO E CONSIDERATO

le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione di Piano Particolareggiato che modifica quella stipulata con mio atto Notaio Toscani in data 13 dicembre 2019 repertorio 175151/56886, già in premessa citata.

ART. 2 - ESECUZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

La Ditta Lottizzante si impegna per essa, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano Particolareggiato in aderenza agli elaborati di progetto, allegati sotto le lettere e secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Strutturale Comunale PSC e del Regolamento Edilizio e Urbanistico RUE del Comune, nonché a tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente Convenzione.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le aree interessate dall'intervento di piano particolareggiato hanno un'estensione pari a mq 118.832,74 (centodiciottomilaottocentotrentadue virgola settantaquattro), e risultano suddivise in due comparti:

- Comparto n. 1 di mq 10.583,88 (diecimilacinquecentottantatré virgola ottantotto) il quale risulta già realizzato in quanto facente parte dell'intervento di attuazione del Piano Particolareggiato originario;
- Comparto n. 2 pari a mq 108.248,86 (centoottomiladuecentoquarantotto virgola ottantasei) il quale viene suddiviso in 4 (quattro) lotti.

Le aree interessate dall'intervento di variante al Piano Particolareggiato del Comparto n. 2, risultano così suddivise:

- a) mq 4.278,29 per strade e marciapiedi
 - b) mq 120,00 per passi carrai
 - c)mq 5.440,59 per parcheggi
 - d)mq 6.591,23 per aree di urbanizzazione secondaria
 - d) mq 1.017,72 a completamento della fascia delle aree ubicate in fregio al Rio Scovalasino
 - e) mq 350,00 per area linea di collegamento vasca di laminazione
 - f) mq 90.339,06 a lotti per edificazione privata
 - g) mq 112,00 per piazzuola sollevamento acque refue
- e quindi complessivamente per mq 108.248,86 (centoottomiladuecentoquarantotto virgola ottantasei) di superficie territoriale.

La superficie utile edificabile, sulla base dell'indice di Ut pari a 4.500 (quattromilacinquecento) mq/ettaro dell'intero comparto produttivo (Comparto 1 e 2) pari a mq 118.832,74 (centodiciottomilaottocentotrentadue virgola settantaquattro), ammonta a mq 53.474,73 (cinquantatremilaquattrocentosettantaquattro virgola settantatré). Il Piano

Particolareggiato prevede tale superficie utile edificabile complessiva di mq 53.474,73 (cinquantatremilaquattrocentosettantaquattro virgola settantatré), così ripartita:

- Comparto n. 1 S.U. mq 8.500 (ottomilacinquecento);
- Comparto n. 2 S.U. mq 44.974,73
(quarantaquattromilanovecentosettantaquattro virgola settantatré) ripartiti sui 3 (tre) lotti nel modo seguente:
 - Lotto 1 S.U. mq 3.585,00
 - Lotto 2 S.U. mq 30.575,00
 - Lotto 4 S.U. mq 10.814,73

La ripartizione delle quantità di SU tra i lotti, di cui sopra, potrà essere variata, secondo le esigenze della ditta lottizzante, previa predisposizione di un aggiornamento del Progetto Planovolumetrico da approvarsi nei termini di legge.

All'interno dei vari lotti è ammesso il frazionamento del lotto medesimo, ed il suo utilizzo edificatorio con l'individuazione per ogni lotto frazionato della corrispondente S.U. edificata, fermo restando che la S.U. max non potrà superare quanto stabilito dal P.P.

L'assegnazione di superficie utile di pertinenza ai lotto frazionati dovrà essere riportata sugli eventuali atti di vendita.

ART. 4 - AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La previsione minima di aree da cedere per urbanizzazione primaria, oltre alle aree per la viabilità pubblica è la seguente: aree attrezzate a parcheggio pubblico pari a mq 5.412,44 (cinquemilaquattrocentododici virgola quarantaquattro) (mq 108.248,86 x 0,05).

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione risultanti dal Progetto di variante al Piano Particolareggiato (maggiori di quelle previste nel precedente art. 4), per una superficie complessiva di mq 5.440,59 da destinare a parcheggio pubblico, oltre a mq 4.278,29 da destinarsi a strade e marciapiedi e mq 120,00 per passi carrai.

Le aree di urbanizzazione primaria di cui sopra saranno cedute dalla Ditta lottizzante successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Si precisa, altresì, che lievi modifiche del posizionamento, della forma o della suddivisione delle aree di cessione pubblica, all'interno del Piano Particolareggiato, che non alterino l'impianto urbanistico generale e la superficie edificabile complessiva prevista nella convenzione urbanistica, potranno essere effettuate in fase di richiesta dei Permessi di Costruire, in quanto tali modifiche non costituiscono variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

La ditta lottizzante si impegna, in aggiunta alle aree di urbanizzazione previste nel 2° comparto, a realizzare e cedere gratuitamente la strada e le aree di parcheggio e verde comprese nel primo comparto, come definite nel Piano Particolareggiato, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 20/1995.

ART. 6 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante s'impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste nella variante del Piano Particolareggiato a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, e più precisamente la Ditta

Lottizzante s'impegna a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere previste sulle aree da cedere al Comune:

- a) a costruire le strade e i parcheggi secondo i progetti di massima allegati. In sede di esecuzione delle opere, per quanto riguarda eventuali varianti alle indicazioni contenute nelle tavole di progetto, gli Uffici Comunali competenti potranno dettare disposizioni e proporre modifiche nel rispetto delle previsioni della spesa di massima contenuta nel preventivo sommario per l'esecuzione delle opere; tutti i lavori dovranno in ogni caso essere eseguiti a regola d'arte.

Fino a quando le strade ed i parcheggi facenti parte della lottizzazione non saranno ultimati e regolarmente collaudati dal Comune, la Ditta Lottizzante dovrà collocare sugli accessi alla lottizzazione l'idonea segnaletica verticale indicante che trattasi di area privata, e dovranno essere opportunamente indicati eventuali pericoli per la circolazione interna per i lavori in corso;

- b) a stipulare un accordo con ENEL S.p.a., addossandosi l'onere relativo alla elettrificazione dell'intervento urbanistico, comprese le opere di allacciamento al punto di fornitura ai sensi delle disposizioni di legge, di regolamenti e come prescritto, in particolare, dal provvedimento CIP del 30 luglio 1986, n° 42, nonché ogni altro intervento come meglio descritto nelle tavole di progetto in base ad uno specifico accordo con la Società concessionaria, ivi compresi gli allacciamenti ai singoli lotti;
- c) a stipulare un accordo con la TELECOM ITALIA S.p.A., addossandosi l'onere per la realizzazione della canalizzazione per la futura rete telefonica a servizio dell'intervento urbanistico nonché a realizzare

idonea infrastruttura per posa fibre ottiche per nuovo servizio telematico, in conformità alle norme tecniche UNI e CEI, ivi compresi gli allacciamenti ai singoli lotti;

- d) a stipulare un accordo con UNARETI S.p.A. addossandosi l'onere per la realizzazione della futura rete gas metano a servizio dell'intervento urbanistico, ivi compresi gli allacciamenti ai singoli lotti;
- e) a stipulare un accordo con IRETI S.p.A., addossandosi l'onere per la realizzazione della futura rete acquedotto a servizio dell'intervento urbanistico con allacciamento all'acquedotto comunale, ivi compresi gli allacciamenti ai singoli lotti;
- f) a realizzare l'impianto di pubblica illuminazione a servizio delle strade e dei parcheggi e dello svincolo previsti nel Piano Particolareggiato, compreso l'allacciamento al punto di alimentazione dell'impianto e la posa di relativo armadietto atto a successivo alloggiamento del complesso di misura, in corrispondenza del punto di consegna dell'energia, secondo le indicazioni della ditta "ENEL SOLE";
- g) a stipulare un accordo con IRETI S.p.A., per la realizzazione della rete fognaria delle acque nere con collegamento al condotto comunale esistente, e acque meteoriche a servizio dell'intervento, secondo le indicazioni impartite dalla società di gestione, ivi compresi gli allacciamenti ai singoli lotti. La gestione e la manutenzione della vasca di laminazione, dell'impianto di sollevamento e del condotto di collegamento della rete stradale al bacino rimangono a carico della Ditta lottizzante o suoi aventi causa.
- h) a predisporre tutta la segnaletica orizzontale e verticale nonché quella

toponomastica (segnaletica verticale su palo a norma di legge con indicazione del nome delle vie o piazze), secondo le indicazioni degli Uffici Comunali.

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate in conformità alle indicazioni tecniche contenute negli elaborati allegati alla variante del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, alle prescrizioni degli Enti competenti e al permesso di costruire gratuito.

Si da atto che qualora gli importi per la realizzazione delle opere di U1 risultassero essere superiori rispetto agli importi determinati dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione calcolati nella misura vigente, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione Comunale di Pontenure alla Ditta lottizzante che si impegna comunque alla totale realizzazione.

ART. 7 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE E CESSIONE AL COMUNE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante s'impegna ad eseguire e completare tutte le opere di urbanizzazione primaria, entro la data del **31** (trentuno) **dicembre 2023** (duemilaventitrè) e a cedere gratuitamente le relative aree, secondo il seguente programma:

- a) prima del rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione di fabbricati fino a un valore massimo pari al 80% della superficie utile totale realizzabile, dovranno essere eseguite le opere relative alla costruzione della massicciata delle aree stradali e di quelle di sosta e parcheggio. In ogni caso, prima della presentazione della "segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità", per l'utilizzo dei fabbricati di cui sopra, dovranno essere eseguite le seguenti opere:

- linea fognaria interna al comparto per la raccolta delle acque reflue e del relativo collegamento con la fognatura comunale posta in prossimità del sottopasso ferroviario, come indicato nella tavola n. 9 "progetto esecutivo rete fognaria raccolta acque nere";
 - linea fognaria interna al comparto per la raccolta delle acque meteoriche e il collegamento con la vasca di laminazione recapitante nel Rio Scovalasino, come indicato nella tavola n. 8 "progetto esecutivo rete fognaria raccolta acque chiare";
 - tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria relative sia alle reti tecnologiche (acquedotto, energia elettrica, telefonica, fibre ottiche, gasdotto, illuminazione pubblica), sia alla sovrastruttura delle aree stradali e di quelle di sosta e parcheggio, con la sola esclusione del tappeto d'usura, conformemente alle previsioni di progetto e alle prescrizioni del capitolato speciale;
- b) prima del rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione di fabbricati superiore al 80% e fino a un valore massimo pari al 100% della superficie utile totale realizzabile, dovranno essere eseguite, conformemente alle previsioni di progetto e alle prescrizioni del capitolato speciale, tutte le opere di urbanizzazione primaria, con la sola esclusione del tappeto d'usura.

L'ultimazione dei lavori sarà verificata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta lottizzante, entro trenta giorni dalla richiesta di sopralluogo; tale verbale non pregiudicherà le determinazioni del Collaudatore.

La consegna al Comune delle aree e delle opere di Urbanizzazione primaria

dovrà avvenire entro 6 mesi dalla redazione del verbale di collaudo ad esito positivo.

Fino al momento in cui il Comune prenderà in carico le aree e i manufatti stradali, nonché tutte le opere predette, la relativa manutenzione e le relative responsabilità saranno a carico della Ditta Lottizzante relativamente alle opere di sua competenza, così come descritte all'art. 6.

Solo alla data di trasferimento delle aree in proprietà, da farsi nei termini previsti, il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria assieme al carico tributario. Le spese relative al trasferimento in proprietà all'Amministrazione Comunale delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico della Ditta Lottizzante, salvi i benefici fiscali da richiedersi.

ART. 8 - COLLAUDO FINALE.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere effettuato entro il termine di 90 giorni dalla richiesta da parte della Ditta Lottizzante, salvo eventuali tempi più lunghi necessari per sistemare opere eventualmente giudicate non meritevoli di collaudo; la suddetta richiesta non potrà essere inoltrata prima della verbalizzazione della ultimazione dei lavori di cui all'articolo precedente. Le opere ed i manufatti relativi all'urbanizzazione saranno sottoposti a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del Comune, solo ad avvenuto completamento di tutti i lavori previsti nel Piano Particolareggiato.

Per il collaudo ci si potrà avvalere di tecnici all'uopo incaricati dal Comune.

Le spese relative al collaudo, determinate dalla Amministrazione Comunale, saranno per intero a carico della Ditta richiedente, la quale provvederà al

loro versamento presso la Tesoreria Comunale in base a reversali di incasso da emettersi a cura della Ragioneria Comunale o direttamente al tecnico incaricato.

Il soggetto attuatore dovrà mettere a disposizione del tecnico incaricato la documentazione relativa a certificati di qualità e prove di idoneità dei materiali, dichiarazioni di conformità degli impianti, prove di tenuta delle reti, nonché il personale di cantiere necessario per l'assistenza alle verifiche. Prima del collaudo conclusivo dovranno inoltre essere forniti al Collaudatore l'elaborato planimetrico e le tavole dei particolari, ove necessari, riportanti lo stato finale delle reti e delle opere realizzate, contenente gli opportuni riferimenti e quotature atti a consentire la esatta individuazione delle opere in sotterraneo; la mancata produzione della suddetta documentazione determinerà il mancato rilascio del collaudo medesimo.

ART. 9 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E MONETIZZAZIONE

La previsione minima di area di urbanizzazione secondaria, risulta pari a mq 10.824,89 (diecimilaottocentoventiquattro virgola ottantanove) (dati da mq 108.248,86/100x10) per le nuove costruzioni nelle zone produttive di espansione previste dal Piano Particolareggiato.

La Ditta lottizzante con la precedente convenzione stipulata con atto Segretario Comunale dott. Gaetano Andreoni in data 22 marzo 2002 n. rep. 2769 (che modifica la convenzione stipulata con atto n. 2083 Rep. 83324 del 7 aprile 1995 Notaio Almerico Vegezzi), aveva già provveduto al reperimento delle aree di urbanizzazione secondaria nella misura di complessivi mq 10.824,89 (diecimilaottocentoventiquattro virgola

ottantanove), arrotondati a mq 10.825 (diecimilaottocentoventicinque), nel seguente modo:

- monetizzazione di area pari a mq 4.234 (quattromiladuecentotrentaquattro), mediante versamento nelle casse del Comune di Pontenure, effettuato in data 21 marzo 2002 dell'importo pari a € 84.657,29 (ottantaquattromilaseicentocinquantasette virgola ventinove) (mq 4.234 x € 19,99462885);
- cessione della restante superficie di terreno pari a mq 6.599 (seimilacinquecentonovantanove) catastali, maggiore di mq 6.591 (seimilacinquecentonovantuno) previsti dal Piano Particolareggiato, censiti al NCT del Comune di Pontenure (PC) come segue al Foglio 12
 - mappale 396 mq 1.669 r. d. € 0,49 r. a. € 0,17
 - mappale 398 mq 204 r. d. € 1,10 r. a. € 1,84
 - mappale 400 mq 980 r. d. € 5,26 r. a. € 8,86
 - mappale 402 mq 980 r. d. € 5,26 r. a. € 8,86
 - mappale 394 mq 476 r. d. € 2,56 r. a. € 4,30
 - mappale 404 mq 540 r. d. € 2,90 r. a. € 4,88
 - mappale 406 mq 290 r. d. € 1,56 r. a. € 2,62
 - mappale 407 mq 1.110 r. d. € 5,96 r. a. € 10,03
 - mappale 409 mq 350 r. d. € 1,88 r. a. € 3,16

In aggiunta alle aree di urbanizzazione secondaria la Ditta lottizzante si impegna a cedere trasferire gratuitamente nei termini e modi previsti per le opere di urbanizzazione primaria, le aree ubicate in fregio al Rio Scovalasino, per una superficie complessiva pari a circa mq 1.017,72 (millediciassette virgola settantadue), a completamento della fascia corrente

lungo il canale.

L'area di urbanizzazione secondaria, indicata nellat "Tav. 3 Zonizzazione" con la lettera "V", avente una superficie di mq 350,00 (trecentocinquanta virgola zero zero), confinante con i Lotti 1, 2 e 3, all'interno della quale si prevede di realizzare il collegamento delle acque meteoriche con la vasca di laminazione, verrà ceduta gratuitamente nei termini e nei modi previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

Tale area verrà pavimentata secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pontenure e messa in sicurezza mediante la realizzazione di una idonea recinzione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di detta area sarà completamente a carico della ditta lottizzante o suoi aventi causa, che potrà trasferire tale impegno alle ditte acquirenti dei lotti negli atti di compravendita.

ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E CONTRIBUTI CONCESSORI

Le Ditte intestatarie dei permessi di costruire che interverranno nel Piano Particolareggiato, dovranno versare la quota di oneri di urbanizzazione primaria riferita al servizio di depurazione, gli oneri di urbanizzazione secondaria e gli oneri relativi al costo di costruzione, nella misura prevista dalle disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire

ART. 11 - ALTRI IMPEGNI

La Ditta Lottizzante s'impegna, inoltre, a rispettare le seguenti prescrizioni:

- è necessario garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel documento di valutazione e delle azioni di mitigazione/compensazione o miglioramento definite dallo stesso;

- considerata l'ubicazione dell'area interessata dal PPIP, in adiacenza ad una zona residenziale, si condivide quanto espresso nei pareri di ARPAE e AUSL riguardo alla necessità di subordinare l'attivazione di attività produttive, in fase di permesso di costruire o di cambio d'uso, a preventiva valutazione della compatibilità delle attività stesse con la vicina zona residenziale, con particolare riferimento ad emissioni in atmosfera, traffico indotto, disturbo olfattivo e rumore, e tenendo conto degli effetti cumulativi con gli impatti derivanti dagli eventuali insediamenti preesistenti;
- al fine di assicurare un'attuazione pienamente compatibile con i vincoli esistenti, occorre che la "tavola dei vincoli" di supporto alla variante comprenda tutti i limiti e condizionamenti gravanti sull'area, compresi quelli indicati nella "Relazione di compatibilità idraulica", ovvero le mappature di pericolosità e di rischio del PGRA – Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po, disciplinate dalla DGR n. 1300/2016 secondo quanto previsto dalle Norme del PAI di coordinamento con il PGRA (art. 55 e segg.), e il Settore B di ricarica delle Zone di protezione delle acque sotterranee individuate nella Tav. A5 del PTCP e disciplinate dalle Norme del medesimo Piano provinciale (art. 35, comma 5);
- in sede di abilitazione dei singoli interventi di trasformazione occorre che siano recepite le indicazioni di mitigazione del rischio idraulico suggerite nel Capitolo 6.0 della "Relazione di compatibilità idraulica";
- la distribuzione interna degli spazi produttivi, dovrà tener conto degli insediamenti abitativi presenti, privilegiando pertanto nelle aree più

prossime le attività a minor impatto;

- per quanto fattibile, ed al fine di contenere il più possibile i livelli sonori immessi negli ambienti abitativi, gli insediamenti produttivi dovranno evitare di avere aperture apribili e zone di carico e scarico in fronte alle residenze esistenti;
- dovranno essere previste specifiche opere di mitigazione e compensazione, fra cui l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (es. fotovoltaico, solare termico, energia geotermica, ecc.), l'utilizzo di mezzi di trasporto dotati delle migliori tecnologie antinquinamento, l'impianto di nuove essenze arboree autoctoni (in particolare a protezione delle residenze circostanti);
- in merito alle modalità di gestione delle terre e rocce prodotte nella realizzazione delle opere, tale attività dovrà essere svolta secondo le modalità previste dal DPR 120/2017;
- ai fini della compensazione della produzione di CO₂, si ritiene necessaria la realizzazione del previsto impianto fotovoltaico nonché l'impianto di essenze arboree ed arbustive. Per le aree piantumate dovrà essere anche definito ed attuato un piano di manutenzione atto a garantire un corretto attecchimento e accrescimento delle essenze, nonché il loro mantenimento per tutta la durata dell'attività dell'insediamento in oggetto;
- dovranno essere definite procedure che portino all'utilizzo di mezzi di trasporto dotati delle più recenti tecnologie anti-inquinamento;
- relativamente agli elettrodotti (linee elettriche propriamente dette, sottostazioni e cabine di trasformazione) presenti e/o previsti, si richiamano gli adempimenti di cui alla L.R. 22/02/1993 n° 10, il rispetto

dei limiti e delle prescrizioni di cui al D.P.C.M. 23/04/1992 e al D.M.LL.PP. 16/01/1991, nonchè, per i fabbricati e altri luoghi con permanenza prolungata di persone, il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 uT di induzione magnetica; in particolare:

- le zone poste in adiacenza alle cabine di trasformazione in cui può essere superato il valore di 0,2 uT di induzione magnetica dovranno essere destinate e vincolate ad utilizzi che non comportino la presenza di persone per tempi prolungati, e tale presenza prolungata dovrà in ogni caso essere evitata mediante adeguate segnalazioni in merito;
- ai fini dell'obiettivo della riduzione delle esposizioni ai campi elettromagnetici, e relativamente alle linee elettriche ad A.T. e M.T. presenti e/o previste in corrispondenza o nelle zone circostanti l'area oggetto di intervento, dovrà essere prevista una fascia di rispetto, tra l'asse della linea posto al livello del suolo ed i locali ed ogni altro luogo con permanenza prolungata di persone che risulti sufficiente ad assicurare il perseguimento, nei suddetti luoghi, dell'obiettivo di qualità di 0,2 uT di induzione magnetica.
- in caso di eventuale presenza di impianti per telefonia mobile e/o per servizio radiotelevisivo (stazioni radio-base, ecc.), dovrà essere preventivamente verificato il rispetto dei valori limite di esposizione per la popolazione e dei valori di cautela per i luoghi con permanenza di persone non inferiori alle 4 h giornaliere di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. Ambiente n° 381/98; ciò anche, ove possibile, sulla base della documentazione e dei pareri tecnici e sanitari prodotti in fase di autorizzazione all'installazione dei suddetti impianti;

- il volume utile del bacino di laminazione non dovrà essere inferiore a quello previsto nella tavola denominata "rete fognatura raccolta acque chiare Rev. B del 11.06.2012";
- vista la presenza del reticolo di bonifica sul confine est del comparto in oggetto, dovrà essere rispettata la relativa fascia di tutela per le attività di guardiania e di manutenzione del Consorzio di Bonifica pari a 5,00 mt;
- l'eventuale piantumazione lungo il canale di bonifica "Rio Scovalasino" in corrispondenza dell'area verde di "urbanizzazione secondaria U2" del medesimo comparto, dovrà garantire la fascia di tutela per la manutenzione da parte dei mezzi consortili.

ART. 12 - VIGILANZA SULLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di controllare a spese dei lottizzanti, in corso d'opera, la perfetta esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie, assicurando la loro rispondenza alle previsioni e prescrizioni dei progetti ed elaborati allegati e/o richiamati dalla presente convenzione attraverso gli uffici competenti e/o il collaudatore.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per quanto concerne le garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, si richiama la Polizza fideiussoria N° 07365/34/46473703 rilasciata dalla Compagnia Svizzera di Assicurazione Helvetia, già presente all'interno della convenzione stipulata con mio atto in data 12 aprile 2018 rep 171253/54274 di raccolta, pari a € 1.026.435,50

(unmilioneventiseimilaquattrocentotrentacinque virgola cinquanta) di importo maggiore rispetto alle opere di urbanizzazione previste nella presente variante.

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

La Ditta Lottizzante s'impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso del Comune, ed alle condizioni dallo stesso poste, gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contenuti nella presente convenzione e si dichiara unica responsabile per la corretta esecuzione di tutte le opere e per la realizzazione di esse entro i limiti prestabiliti.

S'impegna inoltre prima dell'inizio dei lavori, a comunicare all'Amministrazione Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori.

La Ditta s'impegna ad inserire negli atti di compravendita dei lotti del Piano Particolareggiato i patti di cui alla presente convenzione.

Si precisa che, nei casi in cui durante realizzazione delle opere di urbanizzazione la Ditta Lottizzante dovesse procedere alla vendita di lotti edificabili funzionali a terzi, eventuali modifiche apportate al piano di lottizzazione, inerenti la viabilità, il frazionamento dei lotti sia come forma e dimensione, alla loro superficie edificabile, dei rimanenti lotti, le parti acquirenti non potranno opporre alcuna ragione.

La ditta lottizzante si obbliga a riportare tale prescrizione anche negli atti notarili di vendita.

ART. 15 - SCHEMA PROGRAMMATICO

I permessi di costruire dei fabbricati verranno rilasciati nel rispetto di quanto previsto negli elaborati di Piano di cui alla premessa, e in particolare negli

elaborati: "Relazione geologica", "Norme tecniche di attuazione", tavola 3 "Zonizzazione", con la precisazione che la superficie utile del Comparto n. 2 pari a mq 44.974,73 (quarantaquattromilanovecentosettantaquattro virgola settantatré), è ripartita su 3 (tre) lotti fondiari, e riassunta nel seguente prospetto;

-	Lotto	1	S.U.	mq	3.585,00
-	Lotto	2	S.U.	mq	30.575,00
-	Lotto	4	S.U.	mq	10.814,73

Resta inteso che gli schemi delle tipologie edilizie, delle superfici edificate, della divisione dei lotti, del posizionamento delle reti tecnologiche, ecc., così come rappresentati negli elaborati di piano, corrispondono ad indicazioni di massima legate al tipo di domanda attuale e alle indicazioni degli Uffici Comunali.

Le tipologie previste sono quindi solo indicative e, in considerazione del fatto che non viene invocata l'esistenza di una previsione planovolumetrica per ridurre le distanze delle costruzioni dai fili stradali, le tipologie stesse potranno essere pertanto modificate, purché ciò non provochi un'alterazione all'impianto Urbanistico. Tali modifiche non costituiranno, pertanto, variante al Piano Particolareggiato, nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale n.°46/88.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi alle costruzioni previste dal Piano Particolareggiato è subordinato alla stipula della presente Convenzione.

ART. 16 - ATTIVITA' COMMERCIALI

La presente variante al Piano Particolareggiato, prevede esclusivamente gli insediamenti destinati alle attività previste dal precedente Piano

Particolareggiato, attuato mediante convenzione urbanistica stipulata con mio atto in data 12 aprile 2018 rep. 171253/ 54274, secondo le categorie di destinazione d'uso previste all'articolo 7 dell'allegato "ELABORATO - "Norme Tecniche ", con la precisazione che rimane esclusa la previsione di un insediamento di una grande struttura commerciale al dettaglio extralimentare, per la quale, qualora la Ditta lottizzante intendesse realizzarla, fermo restando l'ammissibilità urbanistica al momento della richiesta di variante, sarà necessario predisporre una specifica variante al PPIP, che ne recepisca gli standards previsti dalle Norme degli strumenti urbanistici vigenti

ART. 17 - TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione convenzionate dovrà avvenire entro il termine del **31 (trentuno) dicembre 2023** (duemilaventitre)
L'esecuzione delle opere dovrà comunque avvenire in concomitanza con la costruzione degli interventi edilizi previsti.

ART. 18 - SPESE RELATIVE ALLA CONVENZIONE

Tutte le spese di registrazione, trascrizioni, fiscali e quant'altro, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sono a carico della Ditta Lottizzante. La Ditta Lottizzante invoca ogni beneficio di legge, in quanto applicabile, alla presente convenzione, in particolare dei benefici della legge 28.06.1943 n. 666.

ART. 19 - CONTROVERSIE

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia inerente l'interpretazione e l'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione salvo quanto di competenza esclusiva del Giudice Amministrativo, le parti si

rimettono sin d'ora al giudizio di un collegio arbitrale formato da tre arbitri di cui due nominati dalle parti i quali sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro.

Detto collegio arbitrale deciderà secondo le disposizioni vigenti in materia.

Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questo sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente.

ART. 20 - IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante, come sopra rappresentata, rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con espresso esonero per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in proposito.