

PROVINCIA DI PIACENZA
COMUNE DI PONTENURE

Piano Urbanistico Attuativo
AMBITO R2 Ovest
Variante Integrativa

Strada Comunale di San Gregorio a Pontenure (PC)

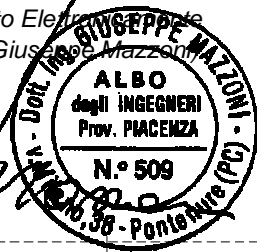
INTEGRAZIONE delle elaborazioni trasmesse in data 31-12-2021 - prot. nn. 10535 e 10536,
in relazione alla richiesta pervenuta dal Comune di Pontenure in data 10-03-2023

**Il presente documento ANNULLA E SOSTITUISCE l'analogo trasmesso in data 31-12-2021
"03. Bozza di Convenzione"**

PROGETTISTA :

PROPRIETA'

Firmato Elettronicamente
(Ing. Giuseppe Mazzoni)



agg.	data	Descrizione Aggiornamenti	disegno	comm.
02	03/03/2023	Variante Integrativa-Modif_Aree_Verdi_U2	/Mg/02	
00	06/07/2021	Emissione	/Mg/01	PRE

Richiedente:



O.E.P. S.r.l.

29010 PONTENURE (PC) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 19

Progettista

MAZZONI ING. GIUSEPPE

29121 PIACENZA (PC) - Viale dei Mille, n. 3 - TEL. 0523.315164 - FAX 0523.313798

Progetto:

P.U.A. AMBITO R2 Ovest

Strada Comunale di San Gregorio a Pontenure (PC)

Numero:

03

Disegno:

Bozza Convenzione Urbanistica

Data
06/11/2021

Scala

File
03_2_VAR Bozza di Convenzione.dwg

Revisione
2_VAR

COMUNE DI PONTENURE

(Provincia di Piacenza)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA/PUBBLICA

Ambito di trasformazione di tipo *residenziale*

“AMBITO R2 Ovest”

(VARIANTE INTEGRATIVA)

SCHEMA DI CONVENZIONE

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.ii.

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Pontenure

tra

- **OPERE EDILI PIGHI S.r.l. (anche O.E.P. S.r.l.)** con sede in via Papa Giovanni XXIII, n. 19 a PONTENURE (PC), Codice Fiscale / Partita IVA 00355860339, proprietaria dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Pontenure al Foglio 17, Particella 23 di mq. 11.950, nella persona del legale rappresentante Sig. Pighi Giorgio, Codice Fiscale PGHGGRG43S26G852S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito definiti come “Soggetto attuatore”;

e

- il Sig. _____ il quale interviene nella sua qualità di legale rappresentante del Comune di Pontenure, in conformità all'art. 108 del d. lgs n. 267/18.8.2000 e dell'art. ... dello Statuto del Comune di Pontenure;

Premesso

- che l'area come sopra descritta è posta nel Comune di Pontenure e censita al N.C.T. come specificato: al Foglio 17, Particella 23, di mq. 11.950;
- che il Soggetto attuatore è proprietario dell'area posta nel Comune di Pontenure, censita al N.C.T. del Comune di Pontenure al foglio n. 17, mappale 23, che si estende per complessivi mq. 11.950 di superficie rilevata e verificata (come da Tav.02_2_ORI di rilievo);
- che il Soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune di Pontenure, in data 31.12.2021, (Prot. Gen. nr. 10535 e 10536), il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- che a seguito della “richiesta di integrazioni pervenuta dal Comune di Pontenure con comunicazione in data 13-03.2023 (Prot. Gen. Nr. _____) il Soggetto ha predisposto e presentato al Comune di Pontenure le elaborazioni tecniche integrative in data _____, (Prot. Gen. nr. _____),
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della legge regionale n. 20/2000 modificata, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e il Soggetto attuatore.

Visto:

- il progetto di piano urbanistico attuativo costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, aggiornata al _____ e che si intendono automaticamente

aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'organo consiliare anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

01_2_VAR	Relazione Tecnica Illustrativa
02.	Titolo di proprietà
03_2_VAR	Bozza di Convenzione Urbanistica
04.	Documentazione Fotografica
05.	Relazione geologica sismica
06_2_VAR	Relazione di Verifica Idraulica
07.	Valutazione del Clima Acustico
08.	ValSAT
09_2_VAR	Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;
10.	Disciplinare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
11.	Norme Tecniche di Attuazione
12_2_VAR	Piano di Manutenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
13_2_VAR	Richiesta Pareri agli Enti Competenti per opere di Urbanizzazione:

oltre agli Elaborati Grafici e/o Tavole di progetto di seguito dettagliati:

Tav. 01_0	Individuazione Intervento e Cartografia generale;
Tav. 02_2_VAR	Dimostrazione planimetrica e Piano quotato
Tav. 03_2_VAR	Planivolumetrico, Profili dei fabbricati e Dimostrazione consistenze;
Tav. 04_2_VAR	Planimetria Zonizzazione, Verifica Edificabilità e Standard urbanistici;
Tav. 05_2_VAR	Planimetria Reti tecnologiche: Rete Fognature Acque Meteoriche;
Tav. 06_2_VAR	Planimetria Reti tecnologiche: Rete Fognature Acque Reflue;
Tav. 07_2_VAR	Planimetria Reti tecnologiche: Rete Acquedotto;
Tav. 08_2_VAR	Planimetria Reti tecnologiche: Rete Gas;
Tav. 09_2_VAR	Planimetria Reti tecnologiche: Rete Elettrica;
Tav. 10_2_VAR	Planimetria Reti tecnologiche: Rete Telefonica;
Tav. 11_2_VAR	Planimetria Reti tecnologiche: Rete Fibra ottica;
Tav. 12_2_VAR	Planimetria Reti tecnologiche: Rete Illuminazione pubblica;
Tav. 13_2_VAR	Sistemazione Aree a Verde;
Tav. 14_2_VAR	Planimetria Viabilità e Sezione tipo;
Tav. 15_0	Strade e parcheggi - Particolari costruttivi;
Tav. 16_0	Fognature – Particolari costruttivi;
Tav. 17_2_VAR	Opere Extra Comparto Planimetria e Profili Fognature Meteoriche;
Tav. 18_2_VAR	Opere Extra Comparto Planimetria e Profili Fognature Reflue;
Tav. 19_2_VAR	Opere Extra Comparto Planimetrie Reti Acquedotto, Gas, Elettricità e Telefono.

- la delibera di Consiglio Comunale n. ____ del __ / __ / ____ ed il provvedimento dell'Amministrazione Provinciale di Piacenza n. ____ del __ / __ / ____ con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo che il presente schema di convenzione.

Tutto ciò premesso

il Soggetto attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Ambito R2 Ovest" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq. 11.950 in Strada di San Gregorio a Pontenure, e destinata dal P.O.C. vigente nel Comune a "Aree di trasformazione" disciplinata dagli art. ____ delle N.T.A. del POC, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico Descrittiva, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PUA suddivide nel seguente modo:

- a) la Superficie Territoriale (St) è pari a mq. 11.950;
- b) le dotazioni per strade e marciapiedi risultano pari a **mq. 1.038**;
- c) le **Urbanizzazioni Primarie (U1)** individuate sono pari a **mq. 532** (> di mq. 530 ammissibili),
di cui U1.1) mq. 373 per parcheggi pubblici;
 U1.2) mq. 159 per verde attrezzato;
- d) le Urbanizzazioni Secondarie (U2) individuate sono pari a **mq. 1.060** (> di 1.060 mq. ammissibili),
di cui U2.1) mq. 75 per parcheggi pubblici;
 U2.2) mq. 985 per verde attrezzato;
- e) Le dotazioni territoriali per le **Urbanizzazioni Primarie e Secondarie** individuate risultano pari a **mq. 1.592** complessivi e quindi (> dei 1.590 mq. ammissibili), Gli standards di urbanizzazione individuati risultano maggiori dei 30 mq. / ab. ammissibili.
- f) Le superfici di urbanizzazione che saranno cedute, quali aree per strade e marciapiedi, aree per urbanizzazioni primarie, nonché la completa consistenza delle aree di standards per urbanizzazioni secondarie, che nel complesso, risultano pari a **mq. 2.630**.
- g) La superficie fondiaria (SF) dei lotti per l'edificazione privata risultano pari a **mq. 9.320**.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lettera e) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24/03/1989 n° 122, nonché, di quanto prescritto per le singole funzioni, dal Capo 3 Usi del suolo e standard del RUE vigente, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA, nonché da normative specifiche di settore per gli usi commerciali.

Il progetto del P.U.A. "Ambito R2 Ovest" prevede la realizzazione massima di **mq. 2.120** di Superficie Utile (Su) a destinazione d'uso residenziale.

Gli addetti insediabili a destinazione residenziale nell'ambito degli edifici residenziali, computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni mq. 40 di Su, risultano pari a **n. 53** abitanti teorici.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 art. 13 così come recepita dal Comune di Pontenure con Delibera del C.C. n. ____ del __ / __ / ____ si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla S.C.I.A. per la realizzazione delle opere edilizie.

Resta inteso che il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione sarà soggetto a rilascio di Permesso di Costruire.

Art. 3 - Modalità attuative e varianti

L' impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione secondaria e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente.

Non costituiscono comunque variante al P.U.A. le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi un aumento della superficie lorda utile complessiva stabilita dal piano urbanistico attuativo nella misura specificata al precedente Art. 1 della presente convenzione.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati di progetto del PUA, sulle aree di prevista cessione al Comune di Pontenure:

- a) le strade, i marciapiedi, i parcheggi ed il verde attrezzato previsti per urbanizzazioni primarie secondo le specifiche ed i progetti allegati nonché secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire ad urbanizzare.
- b) le opere di urbanizzazione primaria per le reti tecnologiche ed impianti, quali:
 - distribuzione dell'acqua potabile;
 - di distribuzione dell'energia elettrica;
 - di distribuzione del gas;
 - di telefonia e di trasmissione dati;
 - di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - impianti di pubblica illuminazione;

saranno eseguite a propria cura e spese del soggetto attuatore secondo specifiche tecniche, le disposizioni e le prescrizioni degli enti gestori istituzionalmente preposti (IREN, ENEL, IRETI, TELECOM, CONSORZIO DI BONIFICA, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Non è consentita la realizzazione di reti di impianti tecnologici pubblici o privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate, nonché non alle specifiche tecniche, alle disposizioni ed alle prescrizioni degli enti gestori istituzionalmente preposti.

Tali opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni tecniche contenute nel "Disciplinare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" allegato alla presente convenzione.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate, come dettagliatamente specificato nell'allegato Computo Metrico Estimativo è stimato in €. **240.422,14** (euro duecentoquarantamila quattrocento ventidue/14)

Art. 4.bis – Opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto (Opere extra-comparto)

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal PUA, è inoltre richiesta la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria al di fuori del comparto delimitato alla Tav. n. _____ del RUE/POC, costituenti il completamento funzionale dell'urbanizzazione del PUA.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria costituenti i collegamenti e l'allaccio ai servizi tecnologici di rete dei servizi di urbanizzazione previsti nel PUA secondo le specifiche indicazioni e prescrizioni dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire ad urbanizzare, quali:

- 1) Collegamento della prevista rete delle fognature di scarico delle acque meteoriche e reflue (indicate nel precedente Art. 4) per l'allacciamento alle corrispondenti reti urbane di servizio delle esistenti fognature comunale;
- 2) Collegamento della prevista rete dell'acquedotto (indicata nel precedente Art. 4) per l'allacciamento alla corrispondente rete urbana di servizio dell'esistente acquedotto comunale;
- 3) Collegamento della prevista rete di distribuzione del gas metano (indicata nel precedente Art. 4) per l'allacciamento alla corrispondente rete urbana di servizio dell'esistente metanizzazione del territorio comunale;
- 4) Collegamento della prevista rete dell'energia elettrica (indicata nel precedente Art. 4) per l'allacciamento alla corrispondente rete di servizio dell'esistente elettrificazione del territorio comunale;
- 5) Collegamento della prevista rete per la telefonia e per la trasmissione digitale in fibra ottica (indicata nel precedente Art. 4) per l'allacciamento alla corrispondente rete di servizio dell'esistente rete telefonica e trasmissione digitale in fibra ottica del territorio comunale.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria extra-comparto saranno realizzate sulle aree di proprietà comunale dell'attuale sedime di Strada Comunale di San Gregorio.

Tali opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni tecniche contenute nel "Disciplinare per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" allegato alla presente convenzione.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate, come dettagliatamente specificato nell'allegato Computo Metrico Estimativo, è stimato in €. **153.277,63** (euro cento cinquanta tremila duecento settantasette/63).

Stante la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione esterne al comparto, di cui ai presente articolo, secondo tempi e modalità distinte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PUA all'interno del comparto "AMBITO R2 Ovest", di cui al precedente Art. 4, l'agibilità dei fabbricati realizzati nell'edificazione dei lotti potrà essere rilasciata solamente ad avvenuta realizzazione e collaudabilità anche delle previste opere infrastrutturali extra-comparto indicate nel presente articolo.

Art. 5 – Modalità di esecuzione delle Opere di Urbanizzazione.

Il soggetto attuatore si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione secondo il seguente programma:

- A) Il rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, indicate ai precedenti artt. 4 e 4bis, è subordinato alla stipula della convenzione.
- B) Il Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, indicate ai precedenti artt. N. 4 e 4bis, dovrà essere richiesto dal soggetto attuatore entro un anno dalla data di stipula della presente convenzione
- C) Il termine per l'inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione non può essere superiore ad anni 1 (uno) dalla data di rilascio del titolo abilitativo, salvo eventuali proroghe di legge.
- D) Tutte le opere dovranno essere realizzate entro 5 (cinque) anni dalla stipula della convenzione urbanistica.

Art. 5bis – Modalità di esecuzione dell'Edificazione dei Lotti

In seguito al rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione:

- I. prima del rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dei lotti con un'edificabilità massima pari al 25% (venti cinque per cento) della superficie utile ammissibile dovranno essere eseguite:
 - a1) il picchettamento di tutte le zone destinate alla viabilità e degli spazi per il verde attrezzato;
 - a2) lo spianamento e il livellamento delle aree di cui al precedente punto a1);
 - a3) la costruzione della massicciata delle aree stradali e di quelle di sosta e di parcheggio.
- II. prima del rilascio del permesso di costruire per l'edificazione dei lotti con un'edificabilità massima pari al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile realizzabile dovranno essere eseguite:
 - b1) le opere edili relative alle fognature, all'acquedotto, al gasdotto ed ai cavidotti per l'elettrificazione dell'area, per la telefonia e la fibra ottica;
- III. la restante edificabilità dei lotti, pari al 25% (venti cinque per cento) della superficie utile edificabile ammessa, potrà essere eseguita solo successivamente al termine previsto per il collaudo delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione degli edifici privati è prevista per una quota pari ad almeno:

- a) il 25% (venti cinque per cento) della superficie utile ammissibile entro anni 3 (tre) dalla data del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- b) il 50% (venti cinque per cento) della superficie utile ammissibile entro anni 5 (cinque) dalla data del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- c) il completamento dell'esecuzione degli interventi sul comparto per l'edificazione privata dovrà essere previsto entro il periodo di validità della convenzione urbanistica, fissato in anni 10 (dieci) dalla sua stipula.

Art. 6 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Sino alla data dell'avvenuto collaudo, il soggetto attuatore si impegna alla manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate nel PUA, compresi gli spazi a verde attrezzato, nonché stante la stretta connessione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati, lo stesso ed i suoi aventi causa si obbligano a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e, nel caso di eventuali danneggiamenti o manomissioni, al ripristino delle stesse nello stato originario.

A tale proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

Art. 7 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

In sede di esecuzione delle opere, per quanto riguarda eventuali varianti alle indicazioni contenute nelle tavole di progetto del PUA, gli Uffici Comunali competenti potranno dettare disposizioni e proporre modifiche nel rispetto delle previsioni di spesa di massima contenute nell'allegato computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere. Tutti i lavori dovranno in ogni caso essere eseguiti a regola d'arte.

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 (in lettere: dodici) mesi (in lettere: dodici) a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico - funzionale in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale, scelta tra unaterna di nominativi indicata dai Concessionari. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri di seguito specificati relativi al collaudo:

- per l'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- per gli onorari professionali del collaudatore;
- per l'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;

ed in generale, tutte le spese ed oneri per realizzare a regola d'arte, rendere funzionali e collaudabili tutte le previste opere di urbanizzazione.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 90 (in lettere: novanta) giorni dalla raccomandata a firma del soggetto attuatore, o di terzi aventi causa, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere, e fatto salvo i tempi necessari per sistemare opere giudicate non meritevoli di collaudo.

Le opere elencate all'art. 4 e all'art. 4bis potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 12.

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Al soggetto attuatore che provvede a realizzare, interamente a propria cura e spese, le reti tecnologiche di urbanizzazione primaria sulle aree di proprietà comunale dell'attuale sedime di Strada Comunale di San Gregorio indicate al precedente art 4bis, sarà dovuta l'equa compensazione, pro quota, del costo delle reti tecnologiche realizzate nel caso di eventuali futuri allacciamenti alle stesse richiesti dalle proprietà vicinali.

Per le opere e i manufatti di cui sopra, il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune, alla

garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice civile, entro i limiti ivi contenuti.

Art. 8 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

Il soggetto attuatore si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nel PUA a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché a scomputo della quota di oneri di urbanizzazione secondaria per la parte delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre ad eseguire le opere di urbanizzazione primarie extra comparto, di cui al precedente Art. 4bis, a scomputo della quota di oneri di urbanizzazione secondaria previsti dai quantitativi tabellari vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione

Il soggetto attuatore e/o i concessionari corrisponderanno al Comune di Pontenure, in sede di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli edifici previsti nel PUA, se ed in quanto dovuto, i residui oneri afferenti al rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380, artt. 31 – 32 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.

Il soggetto attuatore prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione-provvederà a versare, per "perequazione territoriale", le somme di:

- a) **€. 28.212** (euro ventottomiladuecentododici) quale concorso in quota parte con Ambito R1 per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'Ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico;
- b) **€. 30.300** (euro trentamilatrecento) quale concorso in quota parte con l'intero Ambito R2 per adeguamento tratta stradale via Sivelli;

Fermo restando l'obbligo del completamento delle opere, il soggetto attuatore e/o i concessionari rimangono obbligati al pagamento della quota per oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le seguenti modalità:

- 1) nulla sarà dovuto al Comune di Pontenure, qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria extra comparto, indicate al precedente Art. 4bis, (dal costo stimato indicato in 153.277,63), risulti pari o superiore agli oneri di urbanizzazione secondaria (previsti dai quantitativi tabellari vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione);
- 2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai già menzionati quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Pontenure la differenza;
- 3) sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380 e artt. 29 (oppure 32) della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.;

Art. 9 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione

Il termine per l'inizio dei lavori, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come descritte nell'articolo 4 e 4bis, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del relativo titolo abilitativo, quello di ultimazione, entro il quale le opere devono essere completate, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati anche più volte, anteriormente alla scadenza, con comunicazione da parte dell'interessato, per un massimo rispettivamente di un anno e di tre anni per ciascuna proroga, come previsto dall'art. 19 della Legge Regionale n. 15/2013

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà del soggetto attuatore e autorizzati con provvedimento motivato dell'Amministrazione Comunale.

Tutte le opere di urbanizzazione indicate ai precedenti artt. N. 4 e 4bis devono essere ultimate entro anni 5 (cinque) dalla data di stipula della presente convenzione, salvo eventuali proroghe di legge.

Art. 10 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché all'art. 31 comma 6 della legge Regionale n. 20/2000, il Soggetto attuatore si obbliga a cedere al Comune di Pontenure le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere b), c), d), e) ed del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di **mq. 2.650** così come riportato nella Tav. 04_2_VAR.

Le aree di cui sopra saranno trasferite al Comune entro giorni 90 (novanta) dal deposito del certificato di collaudo emesso dal collaudatore.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Art. 11 - Termini per l'attuazione del P.U.A.

Il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 anni (dieci anni) dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica.

Art. 12 – Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il soggetto attuatore, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 e all'art. 4bis, si impegna a presentare al Comune di Pontenure, prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, idonee fidejussioni bancarie, con primario istituto di credito, o fidejussioni assicurative, con primaria compagnia di assicurazione, della durata minima di tre anni (pari alla validità del P.d.C.), comunque prorogabile sino al collaudo ed alla cessione delle stesse al Comune, pari al valore delle opere di urbanizzazione come descritte nell'articolo 4 e 4bis, da realizzarsi:

- a) **€. 240.422,14** (euro duecento quarantamila quattrocento ventidue/14) relative alle opere di urbanizzazione da realizzarsi all'interno del comparto "Ambito 2 Ovest", di cui all'articolo 4, come indicato negli allegati elaborati di progetto e nel computo metrico estimativo.
- b) **€. 153.277,63** (euro centocinquanta tremila duecento settantasette/63) relative alle opere di urbanizzazione da realizzarsi all'esterno "Ambito 2 Ovest" (Opere Extra Comparto, di cui all'articolo 4bis), come indicato negli allegati elaborati di progetto e nel computo metrico estimativo

Le fidejussioni dovranno riportare espressamente le seguenti condizioni:

- lo svincolo della polizza dovrà essere espressamente autorizzato (per iscritto) dall'Ente garantito; pertanto, la polizza manterrà la sua validità sino alla restituzione dell'originale e/o sino al rilascio dello svincolo da parte dell'Ente garantito;
- nel caso di richiesta di escussione della polizza, da parte dell'Ente garantito e sino alla concorrenza massima della somma garantita, l'istituto fideiussore dovrà corrispondere la somma richiesta dall'Ente entro il termine di 30 (in lettere: trenta) giorni dal ricevimento della richiesta, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice civile.

L'importo delle fidejussioni sarà ridotto in misura direttamente proporzionale all'avanzamento dei lavori, per importi pari al 25% (in lettere: venticinque per cento) dei medesimi, a condizione che lo stato di avanzamento e l'esecuzione a regola d'arte dei lavori siano certificati dal Direttore dei Lavori.

Il valore residuo di garanzia, prestata dalla fidejussione in essere, non potrà in ogni caso essere inferiore al 25% (in lettere: venticinque per cento) del valore complessivo delle opere di urbanizzazione previste nel PUA.

Il Comune rinuncerà alla garanzia residua prestata soltanto quando sarà accertato, nelle forme dovute, l'esatto adempimento da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti e solo una volta acquisite le aree.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste esterne al comparto (Opere Extra Comparto, di cui all'articolo 4bis, quantificate nel computo metrico estimativo allegato in €. 153.277,63), sarà compensato, dagli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dall'edificazione dei lotti.

Ferme restando le obbligazioni relative alla corretta esecuzione di tutte le opere a regola d'arte, nonché alla rimozione di eventuali vizi, il soggetto attuatore dovrà documentare con le attestazioni di conformità provvisoria rilasciate dagli Enti istituzionalmente preposti alle gestioni delle reti dei servizi, nonché con il certificato di collaudo provvisorio delle opere realizzate prima di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici.

Art. 13 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune previa motivata diffida e mancata regolarizzazione entro l'ulteriore termine di 60 giorni, provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti. In tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate. In tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili.

Art. 14 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Il soggetto attuatore, in caso di vendita totale o parziale delle aree oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire nei relativi atti gli obblighi assunti con l'Amministrazione Comunale con la sottoscrizione della presente convenzione, ivi compreso quanto concordato relativamente agli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del soggetto attuatore e quindi ai relativi patti, le imprese esecutrici verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Pontenure.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

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

Art. 15 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle vigenti disposizioni di legge e relativi provvedimenti, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Pontenure.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il TAR di Parma.

Pontenure, ____ / ____ / _____