

COMUNE DI PONTENURE  
PROVINCIA DI PIACENZA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
AMBITO R2 - COMPARTO EST

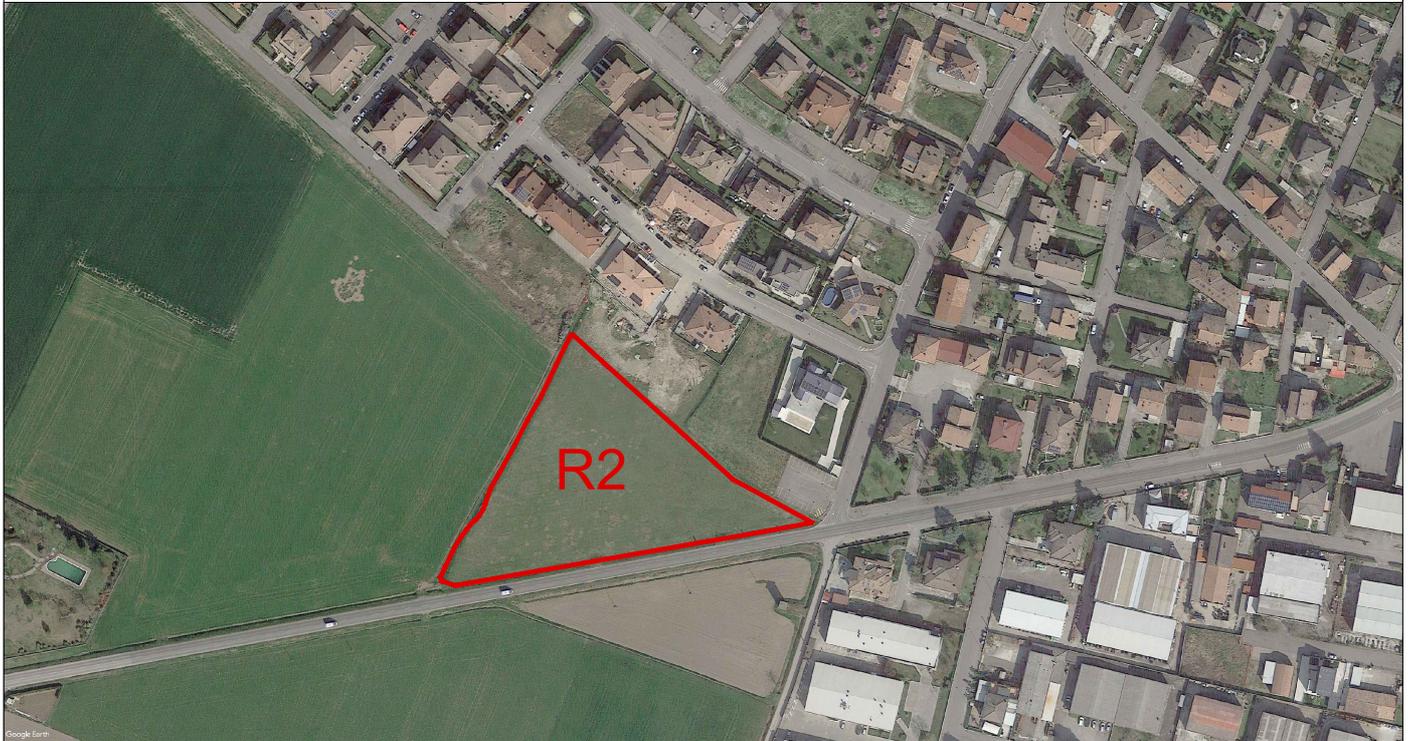


TAVOLA:

SCHEMA DI  
CONVENZIONE  
URBANISTICA

PROPRIETÀ:

**SCARAVELLA S.A.S.**

DI LAURA SCARAVELLA E C. con sede in Pontenure (PC), P.IVA 01249390335

FIRMA

PROGETTO E COORDINAMENTO:



STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI  
ALESSANDRO MAESTRI, ANDREA ROSSI, NICOLA SOGNI

**ARCHITETTURA  
E URBANISTICA**

SEDE LEGALE: VIA COLOMBO, 33 29122, PIACENZA TEL. 0523.755457  
P.IVA: 01747220331 MAIL: INFO@A2NSTUDIO.IT WWW.A2NSTUDIO.IT

FIRMA

ST. PROG.	TIP. PROG.	N. TAV.	TIP. DOC.	SCALA	REV.	DATA EMISSIONE	DIM mm	I progettisti si riservano, a termini di legge, la proprietà del presente progetto. La riproduzione anche parziale è vietata.
02	ARC	PUA_07	ADD	---	B	21.08.2023	210X297	

**Comune di Pontenure (PC)**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
AMBITO R2 – COMPARTO EST**

redatto ai sensi del  
P.S.C. e del P.O.C. vigenti  
del Comune di Pontenure

Proponente:  
SCARAVELLA S.A.S. DI  
LAURA SCARAVELLA E C.  
Via Tagliamento 2, Pontenure (PC)  
P.IVA. 01249390335

Elaborato n.07

**SCHEMA DI  
CONVENZIONE URBANISTICA\_B**

## COMUNE DI PONTENURE

### CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AMBITO R2 – COMPARTO EST

AUTORIZZATO CON DELIBERA DI G.C. N..... DEL .....

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ..... in ....., via .....  
dinanzi a me dr..... notaio in ..... iscritto nel ruolo del distretto notarile di  
....., alla presenza di: ....., intervenuti quali testimoni aventi i requisiti di legge,  
sono comparsi i sigg.ri:

da una parte:

- ....., nata a ....., il ....., Codice fiscale ....., domiciliata per  
la carica presso la sede societaria, la quale non interviene in proprio ma unicamente in nome e  
per conto della società SCARAVELLA S.A.S. DI LAURA SCARAVELLA E C. con sede legale in  
Via Tagliamento 2, Pontenure (PC), P.IVA 01249390335, di seguito il "Soggetto Attuatore", e

dall'altra parte:

- ..... domiciliato per la carica a Pontenure (PC), Via Moschini n. 16, il quale  
interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di dirigente del Servizio  
....., tale nominato in forza di decreto sindacale in data ..... prot. n.  
..... allegato sotto la lettera ".....", ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e,  
come tale, in nome, per conto ed in rappresentanza del Comune di Pontenure (PC) con sede in  
Via Moschini n. 16, nel prosieguo dell'atto denominato "Comune", in esecuzione della delibera  
della Giunta comunale n.....del ..... esecutiva ai sensi di legge, che si allega al  
presente atto sotto la lettera "....." di autorizzazione alla sottoscrizione della Convenzione  
urbanistica del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'AMBITO R2 – COMPARTO EST.

#### PREMESSO

- che la società SCARAVELLA S.A.S. DI LAURA SCARAVELLA E C. ha la disponibilità dei beni  
posti nel comune di Pontenure, identificati nel Catasto Terreni come segue:

#### AMBITO R2 – COMPARTO EST – SUPERFICIE CATASTALE

Catasto Terreni del Comune di Pontenure		
FOGLIO	MAPPALE	CONSISTENZA mq
17	1838	10.258,00
TOTALE AREA PROPONENTE – SUPERFICIE CATASTALE		10.258,00

- che la società SCARAVELLA S.A.S. DI LAURA SCARAVELLA E C. ha presentato al Comune gli elaborati relativi al Piano Urbanistico Attuativo con nota protocollo generale n.....in data....., comprensivo dello Schema di Convenzione urbanistica;
- che detto Piano Urbanistico Attuativo prevede la realizzazione di un comparto residenziale integrato al tessuto urbano del capoluogo comunale;
- che in forza a quanto disposto dall'art. 38 della L.R. 24/2017, l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica da trascriversi a cura dei privati, che disciplini gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dai privati, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano.

#### CONSIDERATO

che l'impostazione generale e i contenuti del Piano Urbanistico Attuativo trovano aderenza alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici.

#### PRESO ATTO

della già citata deliberazione della Giunta comunale n..... /.....con la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo;

#### VISTE

- la L. n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la L. n. 457/1978;
- i Decreti Ministeriali in data 1° aprile 1968 e 2 aprile 1968 n. 1444;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- il D.Lgs n. 50/2016 e s.m.i.;
- il D.Legs. n. 159/2011;
- la L.Reg.le n.15/2013 e s.m.i.
- la L.Reg.le n. 24/2017
- le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PSC nonché le disposizioni del RUE,

#### ESAMINATO:

il Piano Urbanistico Attuativo costituito dagli elementi prescritti dall'art. 38 della L.R. 24/2017, dalle Norme del vigente R.U.E. e precisamente dai seguenti allegati:

PUA	00	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
PUA	01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE
PUA	02	TITOLI DI PROPRIETA'
PUA	03	PLANIMETRIA CATASTALE
PUA	04	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
PUA	05	RELAZIONE DI PROGETTO
PUA	06	STRALCI P.S.C. E P.O.C. VIGENTI
PUA	07	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PUA	08	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PUA	09.1	VALSAT: RAPPORTO AMBIENTALE
PUA	09.2	VALSAT: SINTESI NON TECNICA
PUA	10	RELAZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE
PUA	11	PIANO DI MANUTENZIONE
PUA	12	CAPITOLATO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PUA	13	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
PUA	14	STATO DI FATTO - RILIEVO
PUA	15	PLANIVOLUMETRICO, SISTEMAZIONE AMBIENTALE E PROFILI ORDINATORI
PUA	16	AZZONAMENTO E VERIFICA STANDARD PUBBLICI
PUA	17	SCHEMI RETI TECNOLOGICHE – RETE GAS E RETE ACQUEDOTTO
PUA	18	SCHEMI RETI TECNOLOGICHE – RETE TELEFONIA E RETE FIBRA OTTICA
PUA	19	SCHEMI RETI TECNOLOGICHE – RETE ENERGIA ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE
PUA	20	SCHEMI RETE FOGNATURA
PUA	21	PARTICOLARI AREE PUBBLICHE
PUA	22	VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO
PUA	23	TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI
PUA	24	PIANO PARTICELLARE - INDIVIDUAZIONE AREE EXTRA COMPARTO

e dando atto che tutta la documentazione di cui sopra trovasi allegata alla succitata delibera di Giunta comunale n...../.....

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

le parti convengono e stipulano quanto segue:

IN PRIMO LUOGO

**ART. 1) CONFERMA DELLE PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante ed essenziale della presente Convenzione di Piano Urbanistico Attuativo

**ART. 2) ESECUZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Il Soggetto Attuatore assume per sé, successori ed aventi causa, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo e a tutti gli atti ad esso connessi secondo le procedure di legge, in conformità agli elaborati allegati alla delibera di approvazione e sulla base del progetto definitivo-esecutivo con relativo computo metrico allegato alla medesima, assumendo tutti gli impegni e gli obblighi di cui alla presente Convenzione.

**ART. 3) DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
- PRINCIPALI DATI QUANTITATIVI**

L'area, identificata come AMBITO R2 – COMPARTO EST, è ubicata nel territorio comunale di Pontenure, in una porzione di territorio già urbanizzata e compresa tra un comparto di trasformazione residenziale in fase di avanzato completamento a nord, il territorio agricolo a ovest, Via Tagliamento a ovest e il tracciato della SP32 a est.

Il Piano Urbanistico Attuativo prevede la realizzazione di un nuovo comparto residenziale fortemente connesso con l'intorno urbano e con accesso unicamente dal prolungamento di Via L. Pavarotti.

L'aspetto fondamentale del progetto è rappresentato dall'integrazione della nuova area con il tessuto consolidato attraverso un sistema organizzato di spazi a parcheggio e a verde pubblico.

Il comparto rappresenta il naturale completamento del tessuto residenziale che si sviluppa in adiacenza lungo Via D. Modugno, con un'edificazione residenziale a bassa densità.

Il progetto dell'AMBITO R2 – COMPARTO EST si integra morfologicamente all'interno dell'ambito più vasto sia da un punto di vista dell'infrastrutturazione generale che del disegno complessivo delle aree di ambientalizzazione che delle dotazioni ecologiche.

Il P.S.C. e il P.O.C. vigenti definiscono per l'AMBITO R2 – COMPARTO EST i criteri di sviluppo e gli indici edilizi e ambientali

### Classificazione urbanistica

#### **Ambito P.S.C. / P.O.C.:**

L'area oggetto del P.U.A. è classificata dal P.S.C. vigente del Comune di Pontenure, così come di seguito indicato:

#### **P.S.C.:**

- *“Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali”*

Previsioni tav. PSC1

- *“Territorio urbanizzabile (art.7, punto 2)”*

Previsioni tav. PSC1a1

- *Ambiti di nuova previsione per ampliamento degli insediamenti residenziali e altre attività compatibili (art.11 e Allegato 1)*

Previsioni tav. PSC2 – individuazione di:

- *“Fascia di rispetto stradale alla provinciale di Sant'Agata (art.25, punto 1)”*

Previsioni tav. PSC3

- *“Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.31, punto 1)”*
- *“Terreni rurali soggetti a spandimento ridotto di liquami zootecnici e di fanghi di depurazione”*
- *“Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati (art.28)”*

Previsioni tav. PSC5

- *“Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali”*
- *“Tratta della comunale di San Gregorio da potenziare (concorso in quota-parte) contestualmente all'urbanizzazione dell'ambito sud di ampliamento dell'abitato”.*

La Scheda d'Ambito allegata alle Norme di Attuazione - elaborato PSC N - specifica i dati principali relativi allo sviluppo dell'area:

“... ”

### **ALLEGATO 1 – SCHEDE D'AMBITO**

#### **AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

*Ambiti di ampliamento degli insediamenti residenziali ed altre attività compatibili*  
**AMBITI DI NUOVA PREVISIONE**

<i>Località PONTENURE Ambito R2</i>	
<i>destinazioni d'uso:</i>	<i>edilizia residenziale con possibilità di prevedere una quota percentuale massima del 25% del carico insediativo per funzioni di carattere terziario, di servizio e alberghiero</i>
<i>carico insediativo</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale da 0,20 a 0,30 mq/mq per insediamenti prevalentemente residenziali e per funzioni di carattere terziario e alberghiero</i>
<i>dotazioni territoriali</i>	<i>30 mq./abitante teorico insediabile per attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti prevalentemente residenziali 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti a destinazione terziaria o alberghiera</i>
<i>modalità attuativa</i>	<i>Piano Urbanistico Attuativo</i>
<i>impegni perequativi</i>	<i>l'attuazione delle previsioni dovrà concorrere, in quota-parte con l'ambito R1, all'acquisizione al patrimonio pubblico dell'ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico, oltre all'esecuzione dell'adeguamento delle sezioni stradali della tratta della comunale di San Gregorio fino all'innesto con la provinciale di Sant'Agata</i>
<i>quota minima di aree permeabili</i>	<i>20-30% della superficie territoriale diversificata in base alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo</i>

Il P.O.C. nella "Relazione – Norme di attuazione – POC e qualità urbana – Schede d'Ambito" dettaglia le caratteristiche dello sviluppo previsto per il comparto; come di seguito riportato:

“...

**Località Pontenure – Ambito R2/comparto est**

<i>PARAMETRI URBANISTICI</i>		
<i>DEFINIZIONI</i>	<i>PARAMETRI DI RIFERIMENTO (V) VINCOLANTI (I) INDICATIVI</i>	
<i>Superficie territoriale – St</i>	<i>superficie totale reale (V)</i>	<i>mq.10.258 (I)</i>
<i>Superficie utile – Su</i>	<i>mq.1.800 (V)</i>	<i>Ut = 0,17 mq/mq (I)</i>
<i>Abitanti teorici insediabili</i>	<i>n.45 (V)</i>	<i>1 abitante = 40 mq. di Su (V)</i>

<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>PSC – art.8 “Categorie di destinazioni d'uso” punti A, B, C e D Destinazione d'uso prevalente: funzioni abitative (V)</i>	<i>funzioni abitative, terziarie, pubbliche e di interesse pubblico e ricettive (V)</i>
<i>Parcheggi di urbanizzazione primaria</i>	<i>7 mq/abitante teorico (V)</i>	<i>mq.315 (I)</i>
<i>Verde attrezzato di urbanizzazione primaria</i>	<i>3 mq/abitante teorico (V)</i>	<i>mq.135 (I)</i>
<i>Aree di urbanizzazione secondaria</i>	<i>20 mq/abitante teorico (V)</i>	<i>mq.2.600 (I)</i>
<i>Quota minima di aree permeabili</i>	<i>20-30% della superficie territoriale diversificata in base alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso previste dal piano attuativo (V)</i>	<i>mq.2.051/3.077 (I)</i>
<i>Perequazione territoriale</i>	<i>concorso in quota-parte con Ambito R1 per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'Ambito S1 di ampliamento del plesso scolastico = €.24.189 (V)</i>	<i>concorso in quota-parte con l'intero Ambito R2 per adeguamento tratta stradale via Sivelli = €.25.980 (V)</i>

...”

Le modalità di attuazione e gli indici urbanistici, edilizi ed ecologici di detto ambito sono normati nel presente documento.

Tale ambito viene identificato negli elaborati del presente P.U.A. con la denominazione: “**PERIMETRO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**”.

Il completamento di alcune opere viabilistiche di interesse pubblico con il prolungamento di Via L. Pavarotti interessa un'area di proprietà di terzi per una superficie complessiva di 770 mq.; la società Proponente, nell'ambito del P.U.A., ha previsto l'acquisizione e la successiva cessione gratuita al Comune di Pontenure di detta area necessaria per la realizzazione della viabilità fuori comparto.

#### *Indici Urbanistici ed edilizi*

Ripartizione funzionale

La ripartizione funzionale di tale area dovrà garantire il rispetto degli standard urbanistici minimi di legge in relazione alla categoria funzionale insediabile – FUNZIONI ABITATIVE.

#### I DATI URBANISTICI RIASSUNTIVI

La superficie di intervento è pari a 10.258,00 mq. (ST).

La superficie fondiaria è concentrata in una macro area privata per una superficie complessiva pari a 7.443,00 mq.

Il P.U.A. prevede la trasformazione urbanistica con la presenza di funzioni residenziali per una SUL di 1.800,00 mq.

Destinazione d'uso ammessa dal P.U.A.: funzioni abitative

<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO R2 - COMPARTO EST</b>		
	<b>PSC-POC</b>	<b>PUA</b>
<b>ST SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)</b>	10.258,00	<b>10.258,00</b>
<b>SUL REALIZZABILE Ut = 0,17 mq/mq</b>	1.800,00	<b>1.800,00</b>
<b>Abitanti equivalenti 1 abitante = 40 mq. SUL</b>	45,00	<b>45,00</b>
<b>VIABILITA' DI PROGETTO IN COMPARTO</b>		<b>1.356,00</b>
<b>VIABILITA' DI PROGETTO EXTRA COMPARTO</b>		<b>1.047,00</b>
<b>VERIFICA STANDARD - URB. PRIMARIA</b>		
VERDE PUBBLICO - Ab.Eq. X 3mq	135,00	<b>136,00</b>
PARCHEGGIO PUBBLICO - Ab.Eq. X 7mq	315,00	<b>316,00</b>
<b>AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	450,00	<b>452,00</b>
<b>VERIFICA STANDARD - URB. SECONDARIA</b>		
AREA URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Ab.Eq. X 20mq	900,00	1.007,00
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>		<b>7.443,00</b>
<b>PERMEABILITA'</b>		
AREE PUBBLICHE PERMEABILI		1.143,00
AREE PRIVATE PERMEABILI		1.935,00
AREE PERMEABILI TOTALI 30% ST	3.077,40	<b>3.078,00</b>
ALBERI 40 unità/ha (progetto)		42,00
ARBUSTI 60 unità/ha (progetto)		62,00

Le verifiche delle quantità e delle dotazioni previste

<b>Verifica normativa generale</b>
Standard insediamento residenziale – Dotazione minima
Aree di urbanizzazione primaria

Superficie residenziale "R" – 1.800,00 mq.; 45 abitanti equivalenti; da cui 450,00 mq. standard U1 totali, di cui 315,00 mq. destinati a Parcheggio e 135,00 mq. destinati a Verde attrezzato

Aree di urbanizzazione secondaria

Superficie residenziale "R" – 1.800,00 mq.; 45 abitanti equivalenti; da cui 900,00 mq. standard U2 destinati a Verde attrezzato

Le superfici private sono unificate in un macrolotto fondiario identificato con specifica simbologia alfanumerica (L1) nell'elaborato n. 16 "Azzonamento e verifica standard pubblici"

I singoli lotti di Superficie fondiaria sono individuati in maniera esemplificativa e non vincolante nell'elaborato n. 15 "*Planivolumetrico, sistemazione ambientale e profili ordinatori*".

L'altezza massima degli edifici ammessa è pari a 11,50 mt (ad esclusione dei volumi tecnici).

L'altezza interpiano netta degli edifici verrà definita in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

L'effettiva distribuzione e localizzazione delle SuL, della SC e delle superfici permeabili tra le diverse aree private, nel rispetto delle quantità complessive prescritte, verrà definita nell'ambito delle singole richieste di Permesso di Costruire e formalizzata negli atti di compravendita.

#### ART. 4) OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO PREVISTE NEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il Soggetto Attuatore si obbliga, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), ad eseguire a propria cura e spese, con le tempistiche indicate all'art. 7) e con le modalità individuate al successivo art. 8), le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento indicate all'art. 6) così come evidenziate e stimate nel loro costo dagli elaborati di progetto ed al relativo computo metrico parte integrante del Piano urbanistico.

#### ART. 5) OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO ESTERNE

Il Soggetto Attuatore, analogamente a quanto previsto al precedente art. 4) si obbliga, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), ad eseguire a propria cura e spese, con le tempistiche indicate all'art. 7) e con le modalità individuate al successivo art. 8), le seguenti opere pubbliche esterne al perimetro dell'AMBITO R2 – COMPARTO EST:

- Viabilità pubblica di accesso al comparto – opere di prolungamento di Via L. Pavarotti.

Per detto intervento dovrà essere rilasciato il Permesso di Costruire, contestualmente all'avvio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

#### ART. 6) CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO PREVISTE NEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il Soggetto Attuatore, con la stipulazione della presente Convenzione, cede gratuitamente al Comune di Pontenure le aree per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria risultanti dal Piano Urbanistico Attuativo così come indicato nelle tavole di progetto.

L'art. 46 della Legge Regionale n° 47/78, mantenuto in vigore dall'art.41 della L.R. 20/2000, prescrive, per la tipologia di intervento, che la dotazione minima di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi sia così articolata:

- per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq per ogni abitante effettivo o potenziale.

La cessione gratuita di dette aree avverrà contestualmente la stipulazione della presente Convenzione come previsto al Secondo Luogo.

Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente, quindi, le seguenti aree:

#### AREE PUBBLICHE

Tipologie di aree	Standard minimi	P.U.A.
1 - Standard complessivi	1.350,00 mq.	1.459,00 mq.
- Parcheggi pubblici U1	Min. 315,00 mq.	316,00 mq.
- Verde Attrezzato U1	Min. 135,00 mq.	136,00 mq.
- Verde Attrezzato U2	Min. 900,00 mq.	1.007,00mq.
2 - Viabilità interna al comparto e Impianti tecnologici	da progetto	1.356,00 mq. da progetto
<b>Totale</b>		<b>2.815,00 mq.</b>

Come si evince dalla tabella sopra riportata, le aree destinate a Standard Urbanistici soddisfano ampiamente le quantità previste dalla normativa vigente in materia e comprendono sia le superfici a Verde attrezzato che quelle destinate al Parcheggio pubblico.

Oltre a quanto indicato nella tabella che precede, il Soggetto Attuatore, cederà gratuitamente al Comune di Pontenure il sedime stradale relativo al prolungamento di Via L. Pavarotti di cui al precedente art. 5, così come individuato catastalmente nell'Elaborato n. 24 "*Piano particellare – Identificazione aree extra comparto*", per una superficie complessiva di 1.047 mq.

#### ART. 7) CRONOPROGRAMMA

Lo svolgimento delle opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo si svilupperà secondo le seguenti tempistiche:

- La stipula della convenzione urbanistica deve avvenire entro il termine perentorio previsto dalla LR ER 24/2017. Trascorso tale termine, lo strumento urbanistico cessa di efficacia.
- Il termine di validità della convenzione è stabilito in 10 anni decorrenti dalla data della sua sottoscrizione; entro tale termine dovrà essere realizzato l'intervento relativo alle aree private.
- La presentazione dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro 12 mesi dalla stipula della convenzione e l'inizio dei lavori dovrà avvenire nei 6 mesi successivi. I citati termini temporali sono validi salvo cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore; i termini indicati decorrono dalla messa a disposizione delle aree al Soggetto Attuatore nel caso di opere ricadenti su proprietà di terzi.
- La presentazione del primo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere in ambito privato dovrà avvenire entro 24 mesi dalla stipula della convenzione e l'inizio dei lavori dovrà avvenire nei 6 mesi successivi. I citati termini temporali sono validi salvo cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore e/o per l'indisponibilità dei sedimi di proprietà di terzi.

- Tutte le opere/aree pubbliche di urbanizzazione previste dal P.U.A. dovranno essere realizzate entro 60 mesi dalla stipula della presente convenzione, fatta salva la possibilità da parte del soggetto attuatore di chiedere la proroga di validità dei titoli abilitativi edilizi necessari al completamento delle medesime opere/aree pubbliche; il citato termine temporale è valido salvo cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore; i termini indicati decorrono dalla messa a disposizione delle aree al Soggetto Attuatore nel caso di opere ricadenti su proprietà di terzi.

Le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite per stralci funzionali o blocchi di lavoro. È obbligatoria la predisposizione di tutti i singoli allacci ai lotti/manufatti previsti, prima dell'ultimazione delle opere stradali (tappetino di finitura di strade e parcheggi) al fine di non operare tagli che ne possano compromettere lo stato di perfetta esecuzione riscontrato in sede di collaudo.

A tale proposito non saranno concesse manomissioni al manto di finitura delle suddette aree pubbliche se non dopo che siano decorsi 5 cinque anni dalla data di presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

Per quanto attiene il completamento della viabilità/parcheggi con tappetino d'usura e l'attrezzatura del verde, questi ultimi potranno essere completati successivamente al termine degli interventi di edificazione.

#### ART. 8) MODALITÀ OPERATIVE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI CUI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E CONSEGNA AL COMUNE

Il Soggetto Attuatore assume l'onere finanziario, per sé e per gli aventi causa, della realizzazione di tutte le opere pubbliche previste dal Piano Urbanistico Attuativo e a tutti gli atti ad esso collegati, e secondo le procedure di legge vigenti all'atto della richiesta dei titoli edilizi occorrenti.

Per quanto riguarda le reti tecnologiche (elettrica, telefonica e fibra ottica, rete gas, illuminazione pubblica, acquedotto, fognatura, smaltimento rifiuti, ecc.) sono fatti salvi gli accordi e le convenzioni già in essere fra il Comune e le società concessionarie e quanto previsto nel parere del Servizio Infrastrutture Lavori Pubblici.

Fino a quando le opere/aree pubbliche facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo non saranno ultimate e regolarmente collaudate e prese in carico dal Comune, dovrà essere mantenuta in atto negli accessi all'area oggetto di trasformazione idonea segnaletica verticale indicante che trattasi di area privata e di cantiere e dovranno essere opportunamente indicati eventuali pericoli per la circolazione interna a seguito dei lavori in corso.

Le opere murarie relative a canalizzazioni, pozzetti di intercettazione, cabine elettriche, del gas, ecc. realizzate nell'ambito del presente Piano Urbanistico Attuativo e utilizzate dalle società erogatrici di pubblici servizi, rimarranno di proprietà del Comune di Pontenure.

L'allaccio a reti poste al di fuori dell'area di trasformazione necessario per il funzionamento della stessa, si intende automaticamente autorizzato nell'intero contesto dell'intervento, fatta salva la richiesta di eventuale ordinanza/autorizzazione al competente Servizio per manomissioni/occupazioni/modifiche temporanee alla viabilità etc, e la comunicazione di inizio lavori.

L'onere relativo alle modifiche e spostamenti di reti e linee attualmente posate su suolo pubblico che si rendessero eventualmente necessarie nel corso di esecuzione dell'intervento, è a carico del Soggetto Attuatore, previo benestare del Comune.

Eventuali linee elettriche o telefoniche aeree presenti nell'area di intervento dovranno essere interrato con onere a carico del Soggetto Attuatore, secondo le disposizioni che verranno impartite dal Comune e dall'ente gestore del servizio che potrà altresì dettare, in sede di esecuzione delle opere, eventuali modifiche/adattamenti.

Il Soggetto Attuatore concede infine ogni ampia servitù a titolo gratuito, sulle aree eventualmente non cedute ed interessate da impianti tecnologici per l'uso, l'esercizio, la manutenzione e l'ampliamento degli stessi.

L'onere finanziario dell'esecuzione, se necessario, di verifica preventiva dell'interesse archeologico e di eventuali opere (scavi, impianti, strutture di ogni genere e tipo) conseguenti a ritrovamenti di reperti archeologici o altro, richieste dalle competenti Soprintendenze od enti extracomunali, è a carico del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore accetta sin da ora di sollevare il Comune da ogni responsabilità civile e penale derivante dalla realizzazione delle opere pubbliche previste nel Piano Urbanistico Attuativo, sino alla data di presa in carico delle stesse ad avvenuto collaudo positivo. Da tale data il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria e ne assumerà la responsabilità civile.

La consegna al Comune delle opere pubbliche dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuto collaudo.

#### ART. 9) COLLAUDO

Il collaudatore sarà nominato dal Comune di Pontenure che potrà avvalersi di personale interno all'Ente o individuare un professionista esterno.

In tema di nomina del collaudatore si richiamano in quanto applicabili le norme del d.lgs. 18/04/2016 n. 50 e succ. modifiche ed integrazioni.

Tutte le spese di collaudo saranno a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa.

Il Soggetto Attuatore, per sé o per i suoi aventi causa, assume l'onere finanziario del ripristino delle imperfezioni o del completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo sia in corso d'opera, che finale. In caso di persistente inadempimento il Comune provvederà d'ufficio a spese delle medesime.

#### ART. 10) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – SCOMPUTO E COMPENSAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti in attuazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 24.09.2019 avente ad oggetto: *“Recepimento della D.A.L. n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione”*.

Si dà atto che il carico urbanistico previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo è di mq. 1.800,00.

Destinazione d'uso ammessa dal P.U.A.: funzioni abitative – Esterne al T.U.

Computazione oneri di urbanizzazione:

Oneri di urbanizzazione primaria (U1) = 1.800,00 mq. x 57,80 €/mq x 0,9 = € 93.636,00 ( )

Oneri di urbanizzazione secondaria (U2) = 1.800,00 mq. x 74,80 €/mq x 0,9 = € 121.176,00 ( )

Totale oneri a scomputo indifferenziato = € 214.812,00 ( )

Il Soggetto Attuatore con la presente convenzione assume a proprio carico l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per un ammontare complessivo pari a €. 540.214,76 ( ), così come indicate nell'elaborato n. 13 *“Computo metrico estimativo opere di*

*urbanizzazione*” allegato alla delibera di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, a totale scomputo indifferenziato degli oneri di U1 e di U2.

Resta convenuto che al ritiro dei Permessi di Costruire verranno calcolati e corrisposti dal richiedente, se dovuti, anche gli importi relativi al contributo commisurato al costo di costruzione.

#### ART. 11) ONERI PEREQUATIVI

Il Soggetto Attuatore, ai sensi del P.O.C. vigente, con la presente Convenzione assume a proprio carico l'onere di perequazione territoriale in concorso in quota-parte con l'Ambito R1 per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'Ambito S1 per l'ampliamento del plesso scolastico per l'ammontare di €. 24.189,00 ( ) e in concorso in quota-parte con l'intero Ambito R2 per l'adeguamento tratta stradale di via Sivelli per l'ammontare di €. 25.980,00 ( ).

Dato quanto indicato nel presente articolo, il Soggetto Attuatore corrisponde al momento della sottoscrizione della presente Convenzione al Comune l'importo complessivo di €. 50.169,00 ( ).

#### ART. 12) ESPROPRIAZIONI ED OBBLIGHI DIVERSI

Alcune opere di urbanizzazione, così come descritte all'art. 4 e all'art. 5 della presente Convenzione, previste e dunque conformi al vigente strumento urbanistico comunale, verranno realizzate in parte su aree di proprietà di soggetti terzi.

Il Soggetto Attuatore, contestualmente all'inizio delle Opere di urbanizzazione, dovrà cedere gratuitamente al Comune di Pontenure il sedime della viabilità extra comparto costituente il prolungamento di Via L. Pavarotti di cui ai precedenti art. 5 e art. 6 per una superficie complessiva di 1.047 mq; tale area è individuata al NCT del Comune di Pontenure al foglio 17, mappale 1746 parte e mappale 1857 parte.

Qualora gli impegni assunti dal Soggetto Attuatore per l'acquisizione diretta e la successiva cessione gratuita al Comune di tali aree non potessero essere praticabili, sarà necessaria l'attivazione di procedura espropriativa da parte del Comune stesso, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 e s.m.i., per la quale il Soggetto Attuatore si assume tutte le spese e tutte le incombenze relative (redazione piano particellare, predisposizione dei frazionamenti catastali, indennità ed altri costi di esproprio, rogito notarile, ecc.).

#### ART.13) VIGILANZA SULLA ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il Comune ha la facoltà di controllare, in corso d'opera la perfetta esecuzione dei lavori relativi alle opere pubbliche previste dal Piano Urbanistico Attuativo, assicurando la loro rispondenza alle previsioni e prescrizioni dei progetti ed elaborati grafici depositati agli atti e come meglio specificato nel progetto esecutivo-definitivo.

#### ART. 14) GARANZIA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui al Piano Urbanistico Attuativo e del puntuale adempimento a tutti gli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a produrre una fidejussione, per l'importo complessivo indicato nell'elaborato n.13 *“Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione”* allegato alla delibera di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Detta garanzia valida sino al collaudo definitivo delle opere pubbliche e di interesse pubblico dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del

beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e della possibilità di apporre le eccezioni di cui all'art. 1945 C.C. da parte del fidejussore. Tale fidejussione dovrà essere adeguata con cadenza biennale in relazione all'indice ISTAT dei fabbricati. Il Comune si impegna, qualora i lavori afferenti all'esecuzione delle opere procedano regolarmente, a ridurre la garanzia fidejussoria proporzionalmente agli stati d'avanzamento (collaudi parziali) dei lavori relativi.

Lo svincolo della somma rimanente avverrà entro 30 (trenta) giorni dal Collaudo definitivo di tutte le opere.

L'incompletezza, la difformità rispetto alle prescrizioni tecniche ed in ogni caso l'inidoneità dell'opera ad adempiere alla sottostante funzione riscontrata dal collaudatore, autorizzerà il Comune, previo avviso notificato al Soggetto Attuatore che si è assunto l'onere della realizzazione, o ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sullo stesso Soggetto Attuatore l'eventuale maggiore spesa.

#### ART.15) TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore che si assume l'onere della realizzazione delle opere/aree previste dal Piano Urbanistico Attuativo, si impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso del Comune che non può immotivatamente negare ed alle condizioni dallo stesso poste, gli oneri/impegni derivanti dalla presente Convenzione e si dichiara unico responsabile per la corretta esecuzione di tutte le opere pubbliche e per la realizzazione di esse entro i termini stabiliti dalla presente Convenzione e/o dalla legislazione vigente.

#### ART. 16) NORME PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DEI FABBRICATI - VARIANTI

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai singoli edifici è subordinato alla stipula, registrazione e trascrizione della presente Convenzione nonché al rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e, previo assolvimento dell'obbligazione di cui al precedente art. 12, all'inizio dei lavori per le medesime Opere al fine di garantire la celere realizzazione delle opere essenziali dal punto di vista infrastrutturale.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati in base alla capacità edificatoria prevista dal Piano Urbanistico Attuativo.

Il posizionamento ed i profili degli edifici saranno definiti in sede di progettazione più dettagliata, allegata alla richiesta di Permesso di Costruire, tenendo conto delle esigenze che potrebbero emergere per il Soggetto Attuatore immediatamente dopo la stipulazione della presente Convenzione. Resta inteso che lo schema planivolumetrico indicato sulle tavole progettuali, nonché il posizionamento delle reti tecnologiche ecc., costituisce indicazione di massima e potrà subire modifiche che non alterino l'impianto urbanistico previsto e non costituiscano variante al Piano urbanistico come indicato nella Circolare regionale n°11207 del 7 novembre 1979 e successive modificazioni.

Si precisa che costituiscono varianti essenziali le modifiche delle cessioni di aree per urbanizzazioni, dell'impianto urbanistico, delle relative opere di urbanizzazione, della Superficie Utile Lorda e della destinazione d'uso, ad eccezione di quanto previsto di seguito.

Non si considerano varianti essenziali:

- a) le variazioni della superficie fondiaria che si verificano in sede di redazione dei tipi di frazionamento e modifiche all'interno dei lotti che riguardino la distribuzione planimetrica degli edifici, il posizionamento dei parcheggi privati pertinenziali e del verde condominiale, sempre nel rispetto della tipologia prevista e dei valori indicati nel Piano Urbanistico Attuativo;
- b) lo spostamento delle Superfici Utili Lorde (SuL), della Superficie Coperta (SC) e delle superfici permeabili tra le diverse aree private previo aggiornamento del planivolumetrico in sede di permesso di costruire dei singoli interventi.
- c) la realizzazione di strade private, non previste dal Piano urbanistico, previa verifica tecnica inerente alla funzionalità della rete stradale complessiva;
- d) la modifica della dimensione dei lotti edificabili;
- d) la modifica di dettaglio dei confini delle aree di cessione per l'urbanizzazione, ferma restando la superficie da cedere complessivamente prevista.

**ART. 17) PATTUZIONI**

In relazione ai contenziosi in corso, il Soggetto Attuatore e il Comune di Pontenure, si obbligano, ciascuno per quanto di propria competenza, a .....

**SECONDO LUOGO**

**ART. 18) CESSIONE AREE IN ESECUZIONE A QUANTO STABILITO DALL'ART. 5 DEL PRESENTE ATTO**

Il Soggetto Attuatore cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Pontenure, che, come sopra rappresentato, accetta, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, ai sensi del precedente art. 5, la piena proprietà delle seguenti aree poste in Comune di Pontenure e precisamente:

- .....
- .....
- .....

La superficie catastale ceduta risulta pari a mq. ....  
 (.....).

Provenienza.....

Resta inteso che a seguito del completamento delle opere di cui alla presente convenzione, si precederà alla precisa determinazione dei confini delle proprietà, e, ove necessario, alla rettifica degli stessi.

**ART. 19) PRECISAZIONI IMMOBILIARI**

Le aree cedute vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti e gli obblighi relativi, salvo, comunque, gli obblighi assunti con la Convenzione di cui al Primo Luogo del presente atto, così come pervenute e possedute fino ad oggi dal Soggetto Attuatore e dai suoi danti causa, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie, meglio e più diffusamente descritte negli atti di provenienza più sopra citati e che si vogliono come se qui fossero integralmente riportati e trascritti, comprese quelle che dovranno essere convenute per consentire la realizzazione delle opere previste nel Piano Urbanistico Attuativo allegato.

La cessione delle aree in oggetto avviene a titolo gratuito così come rispettivamente previsto all'art. 6 e all'art. 10 della presente Convenzione.

#### ART. 20) IPOTECA LEGALE E GARANZIA

Il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale per quest'atto e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà delle aree che con la presente Convenzione vengono in trasferite; dichiara che le stesse sono libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali, anche parziali, a terzi spettanti, salvo quanto previsto al precedente art. 18, e di quanto segue:

.....

#### ART. 21) SPESE RELATIVE ALLA CONVENZIONE ED ALLE CESSIONI

Tutte le spese di registrazione, trascrizione, notarili, fiscali e quant'altro, inerenti e conseguenti alla stipula della presente Convenzione ed alle eventuali permutate sono a carico del Soggetto Attuatore.

#### ART. 22) TRATTAMENTO TRIBUTARIO

I trasferimenti in oggetto, come stabilito dall'art. 51 della Legge n. 342/2000 non sono soggette ad IVA, tenuto conto anche di quanto statuito dall'Agenzia delle Entrate con Risoluzione 56/E in data 01 giugno 2015.

#### ART. 23) CONTROVERSIE

Le parti concordano di definire bonariamente qualsiasi vertenza che possa nascere dalla interpretazione ed esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione.

Nel caso in cui non fosse possibile raggiungere un accordo, qualsiasi controversia sarà risolta dalla Giurisdizione Ordinaria con competenza unica del Foro di Piacenza.

#### ART. 24) DICHIARAZIONE AI SENSI DEL DPR N. 380/2001

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR n° 380 del 6 giugno 2001, ciascun alienante dichiara e garantisce che le aree di terreno, che con il presente atto ha trasferito, hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. .... rilasciato dal Comune di Pontenure in data ..... che, in copia analogica certificata conforme all'originale digitale da me notaio in data odierna, si allega al presente atto sotto la lettera "...", con dichiarazione di ciascuno di essi che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

#### ART. 25) POSSESSO

Il Comune di Pontenure è immesso da oggi nel possesso delle aree ad esso trasferite ferma restandone, comunque, la detenzione e la responsabilità civile verso terzi al Soggetto Attuatore che ha assunto l'onere della realizzazione delle opere di cui al Piano Urbanistico Attuativo sino alla completa e corretta esecuzione delle stesse ed alla presa in carico.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso la Sede del Comune di Pontenure, in Via Moschini n. 16.

#### ART. 26) NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO E ANTIMAFIA

I componenti, presenti e come rappresentata, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 Decreto Legislativo n. 231/2007, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato D.Lgs.;

- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

In caso di informazione antimafia interdittiva nei confronti del Soggetto Attuatore, il Comune procederà alla risoluzione della presente Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Per espresso consenso gli intervenuti mi esonerano dalla lettura degli allegati a loro ben noti.

Di quanto sopra viene redatto il presente atto, che viene letto ai comparenti, approvato dalle parti interessate, che lo hanno dichiarato in tutto conforme alla loro volontà e con me, Notaio Rogante, lo sottoscrivono ai sensi di legge.