



Comune di Gragnano Trebbiense ACCORDO OPERATIVO N. 12



Committente: Immobiliare Il Pilastro S.r.l.

30. Accordo Operativo / Convenzione urbanistica

Progetto urbanistico ed edilizio

Alex Massari

Fabio Ceci

con Beatrice Salati, Elisa Cantone

Progetto delle reti infrastrutturali e studi idraulici

Stefano Terzi

Analisi del clima acustico

Daniele Bertoli

Relazione geologica e geotecnica

Adriano Baldini (GeoTest srl)

Rilievo planoaltimetrico generale

Stefano Garbi

Novembre 2023



COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

ACCORDO OPERATIVO / CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24

Il giorno del mese dell'anno..... di fronte a me..... in..... sono comparsi:

Il Comune di Gragnano Trebbiense (PC), rappresentato dal Sindaco Patrizia Calza, nata a Piacenza il 07/09/1961, e domiciliata per la carica presso la Sede Municipale in via Roma n. 121, Gragnano Trebbiense (PC),

e

La "Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l.", con sede in Gragnano Trebbiense (PC), Loc. Il Pilastro, capitale sociale euro 52.000 euro interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Piacenza con il codice fiscale 01304310335, R.E.A. n. PC 150948 qui rappresentata dal Sig. Luciano Groppalli, nato a Gragnano Trebbiense (PC) il 23/02/1945, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società, in qualità di Amministratore Unico, d'ora in poi definito "Soggetto attuatore";

PREMESSO CHE

- Il Comune di Gragnano Trebbiense è dotato di PSC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 9/6/2011, e pubblicato sul BUR N. 121 del 3/8/2011;
- Il Comune di Gragnano Trebbiense è dotato di R.U.E. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 7/7/2011, e pubblicato sul BUR n 121 del 3/8/2011;

DATO ATTO CHE

1. La L.R. 24/2017, all'art 4, da facoltà ai Comuni di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC vigente mediante una deliberazione del Consiglio comunale che stabilisce "*... omissis ... i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati ...omissis...*", e che il comune di Gragnano Trebbiense ha provveduto ad approvare, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/2017, con la delibera di G.C. n.

71 del 12/9/2018 l' "Atto di indirizzo per la redazione dell'avviso pubblico di manifestazione d'interesse dei privati per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente cui dare immediata attuazione mediante proposte di accordi operativi o permessi di costruire convenzionati - L.R. 21.12.2017 n. 24, art. 4 commi 1 – 2 – 3 e 5”;

2. In esecuzione della predetta delibera di Giunta Comunale n. 71 del 12/9/2018 è stata predisposta la determinazione dirigenziale URB n. 33 del 24/9/2018 a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente recante: *“Approvazione dell'avviso pubblico di manifestazione di interesse dei privati per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente, cui dare immediata attuazione, mediante proposte di accordi operativi ai sensi della L.R. 21.12.2017 n. 24, art. 4 commi 1 – 2 – 3 e 5, in esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. 71 del 12/9/2018.”;*
3. L'avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Gragnano Trebbiense per novanta giorni consecutivi, dal 30/09/2018 al 30/12/18 e, *che nei termini previsti sono giunte presso il protocollo comunale n° 24 manifestazioni di interesse all'attuazione delle previsioni del PSC vigente, che oltre i termini è pervenuta al protocollo comunale n° 1 manifestazione d'interesse ulteriore, per un totale di n°25;*
4. Il Consiglio Comunale con delibere n. 27 del 28/10/2019 e n. 20 del 21/07/2020 ha dichiarato ammissibili e conformi alle caratteristiche indicate all'art. 4 della legge regionale 24/2017, solo n° 12 manifestazioni di interesse;
5. Nessuna delle manifestazioni d'interesse ammesse conteneva la specifica proposta di Accordo Operativo completamente conforme ai contenuti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, il Consiglio comunale in data 21/07/2020 con delibera n. 21 ha approvato ulteriori indirizzi per la progettazione di ogni singolo Accordo Operativo a integrazione e specificazione di quelli precedentemente approvati;
6. La manifestazione di interesse presentata dalla Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. è compresa nell'elenco di quelle ritenute ammissibili

CONSIDERATO CHE

1. Il Comune di Gragnano Trebbiense ha ricevuto dalla Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. proposta di Accordo Operativo completa in data 31/12/2021 acquisita al prot. 10174 ed ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale e depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico, ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti, alla pianificazione territoriale e settoriale, ai contenuti degli indirizzi progettuali di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 21/07/2020, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso

degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico- ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente e dalle delibere di indirizzo prima citate;

2. Il Comune di Gragnano Trebbiense con Deliberazione della Giunta Comunale n. 68 del 10/08/2023 ha approvato la valutazione della Proposta di Accordo Operativo e l'assenso al deposito;
3. L'avviso di deposito della documentazione costitutiva della proposta di Accordo Operativo è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna - Parte Seconda n. 243 del 30/08/2023;
4. Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 entro il termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico della Provincia di Piacenza competente con nota prot. 9304 del 17/08/2023 e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, con nota prot. 9303 del 17/08/2023 per acquisirne il parere entro il termine stabilito dalla legge per la presentazione delle osservazioni;
5. Entro il termine di deposito non sono pervenute osservazioni al Comune di Gragnano Trebbiense;

- Il Comitato Urbanistico di Area Vasta ha valutato positivamente gli elaborati costituenti il presente Accordo Operativo predisposto dalla Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l., così come modificato ed integrato a seguito del recepimento della richiesta di chiarimenti e documentazione al fine dell'avvio del procedimento di competenza pervenuta da parte del Servizio Territorio e urbanistica, Sviluppo, trasporti, sistemi informativi, assistenza agli Enti Locali Ufficio di Piano – Struttura Tecnica Operativa assunta dal Comune di Gragnano Trebbiense al prot. 11381 del 25/10/2023, sui terreni di proprietà siti in Gragnano Trebbiense, Loc. Madonna del Pilastro, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con parere prot. n. del..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense in data...con il n°.
..... ;

- Il Consiglio Comunale con delibera n° del ha preso atto dell'assenza di osservazioni ed ha adeguato l'Accordo Operativo al parere formulato dal Comitato Urbanistico di Area Vasta, alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) e alle prescrizioni degli Enti, autorizzando la stipula dell'Accordo a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n.241/1990 e ss.mm.ii.;

Dichiarandosi pertanto le parti favorevoli al perfezionamento del presente Accordo Operativo / Convenzione Urbanistica e ai suoi contenuti, il Soggetto attuatore dichiara di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione dei contenuti dell'Accordo Operativo approvato, per sé e per i propri successori e aventi causa, salva, in ogni caso, l'osservanza di future nuove prescrizioni di tipo urbanistico ed edilizio eventualmente approvate dal Comune di Gragnano Trebbiense a decorrere dalla loro approvazione.

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il Soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono e quelli contenuti nell'Accordo Operativo sottoscritto fino al loro completo assolvimento, per sé e per eventuali successori ed aventi causa. Pertanto il Soggetto attuatore è tenuto a comunicare tempestivamente all'Amministrazione comunale di Gragnano Trebbiense ogni variazione del titolo di proprietà.
3. Le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore potranno essere ridotte o estinte solo dopo che l'avente causa avrà prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
4. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune di Gragnano Trebbiense per ogni danno che l'Ente dovesse subire.

ART. 2

OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola i contenuti, le modalità attuative, i programmi di realizzazione e le garanzie per la realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo relativo all'area n. 12 sita in Loc. Madonna del Pilastro, frazione di Gragnano con destinazione urbanistica residenziale.

ART. 3

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di anni 7 (sette) a decorrere dalla data di stipula. Non saranno consentite proroghe se non quelle sostanziali che il Consiglio Comunale, sentito il parere del Collegio di Vigilanza previsto dall'Accordo Operativo, volesse riconoscere a seguito di comprovate cause di forza maggiore non imputabili al Soggetto attuatore.
2. Nel corso di validità della convenzione gli interventi saranno attuati nel rispetto delle scadenze contenute nel cronoprogramma attuativo di cui al successivo art. 12 e all'elaborato n. 1a "Relazione illustrativa e cronoprogramma", allegato alla presente convenzione.

ART. 4

BENI OGGETTO DI ACCORDO

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi previsti dall'Accordo Operativo e oggetto della presente convenzione, sono in piena disponibilità del Soggetto attuatore e sono censiti al

Catasto Terreni del comune di Gragnano Trebbiense al foglio 9 mappali 11 (parte), 276 (parte), 278 (parte) e 280 (parte) per una superficie catastale complessiva pari a 21.929,00 mq.

ART. 5

QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITÀ EDILIZIE DELL'ACCORDO. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI E OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dall'Accordo risulta definita nelle seguenti quantità:

SUL totale = 4.584,39 mq di cui:

FUNZIONE RESIDENZIALE (per una superficie utile lorda pari a 4.584,39 mq < 5.480,00 mq come previsto da D.C.C. N. 21/2020 Approvazione degli Indirizzi programmatici per la redazione degli accordi operativi in attuazione delle manifestazioni di interesse dichiarate ammissibili dalla delibera del C.C. n. 27 del 28/10/2019 e dalla delibera del C.C. n. 20 del 21/07/2020

2. La SUL di progetto è distribuita su più lotti alla cui conformazione, numero e specifica edificabilità, potranno essere apportate modifiche purché non sia variato il perimetro dell'Accordo e ridotta la quantità di aree a standard previste, ma solo dopo aver acquisito nel merito il parere del Collegio di Vigilanza di cui all'art. 23.

3. Le aree individuate dall'Accordo per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così quantificate:

VP (Verde pubblico attrezzato) = 6.303,88 mq P (Parcheggi) = 553,46 mq

Per un totale di mq 6.857,34 al netto delle strade > 3.690 mq (Dotazione territoriale minima per abitante come previsto da D.C.C. N. 21/2020 Approvazione degli Indirizzi programmatici per la redazione degli accordi operativi in attuazione delle manifestazioni di interesse dichiarate ammissibili dalla delibera del C.C. n. 27 del 28/10/2019 e dalla delibera del C.C. n. 20 del 21/07/2020)

4. Le aree suddette sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato n. 9; tali aree saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita da parte del Soggetto attuatore con le modalità descritte al successivo art. 14;

5. Il Soggetto attuatore, oltre alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e alla cessione delle aree di cui al comma 3 del presente articolo, si impegna a partecipare per la quota parte pari al 47% alla realizzazione del "Parco del Rio Loggia", secondo quanto indicato nel successivo art. 11.

ART. 6

TITOLI EDILIZI /ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Tutti gli interventi edilizi sono soggetti all'ottenimento dello specifico titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/13 e ss.mm. e ii..
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono dovuti solo per la parte eventualmente eccedente il costo delle opere di urbanizzazione primaria come definito nel computo metrico estimativo allegato all'Accordo e secondo le procedure precisate al successivo articolo 10.
3. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà determinato sulla base degli importi in vigore nel Comune di Gragnano Trebbiense al momento del rilascio dei titoli edilizi, salvo nell'ipotesi in cui tra il Comune di Gragnano Trebbiense e il Soggetto attuatore sia convenuto che una parte degli oneri sia versata anticipatamente al momento della stipula della presente convenzione. In tale caso non sarà dovuta al Comune di Gragnano Trebbiense al momento del rilascio dei permessi di costruire l'eventuale maggiorazione dovuta all'incremento dell'onere.
4. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici dovrà avvenire nel rispetto degli impegni sottoscritti dalle parti e descritti all'interno del presente atto.

Art. 7

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo sul costo di costruzione, sarà corrisposto secondo quanto indicato nella delibera del Consiglio Comunale di Gragnano Trebbiense in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire.
2. In sostituzione totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione illustrate negli elaborati allegati all'Accordo Operativo.

ART. 8

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. A edifici ultimati dovrà essere certificata con apposita SCEA dal Soggetto attuatore la conformità edilizia e l'agibilità ai sensi della L.R. n. 15/13 e ss.ms.e ii., art. 23 utilizzando la specifica modulistica regionale e producendo in allegato tutti i documenti richiesti.

ART. 9

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E CONVENZIONATA

1. Le parti danno atto che l'attuazione dell'Accordo Operativo risponde agli obiettivi di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nella Regione Emilia Romagna contenuti all'art. 6 ter dell'allegato A alla L.R. n. 20/2000 e all'art. 78 delle NTA del PTCP della Provincia di Piacenza.
2. Il Soggetto attuatore e il Comune di Gragnano Trebbiense hanno convenuto il reperimento di quote di Edilizia Residenziale Sociale non superiori al 20% della SUL edificabile attraverso una o più opzioni scelte tra le seguenti:
 - a) Alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato;
 - b) Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato per almeno 3 anni con patto di futura vendita;
 - c) Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato permanente o per almeno 10 anni.
3. La localizzazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale è individuata nell'elaborato 9 dell'Accordo Operativo.

ART. 10

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art.A-22 della L.R. n. 20/2000, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:
 - a. gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - b. la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - c. gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - d. la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energie centrali);
 - e. gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
 - f. le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili e i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale ed elementi di arredo urbano);
 - g. le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione), compreso il verde di arredo stradale;
 - h. allacciamenti a tutte le reti sopraccitate, cioè le infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa.
2. Il rilascio del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione rappresenta l'approvazione in linea tecnica ed economica del progetto di fattibilità tecnica ed economica che dovrà essere redatto in conformità:
 - a. al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e loro

complementi;

- b. agli indirizzi contenuti nella delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 21/07/2020;
- c. alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
- d. ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati degli Enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;
- e. agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso nel Comune di Gragnano Trebbiense;
- f. alle prescrizioni di dettaglio che saranno eventualmente indicate nel Permesso di Costruire;
- g. alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianti.

3. Il Soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento fino al concorrere dell'importo fissato definito nell'elaborato n. 12 "Computo metrico estimativo" allegato all'Accordo Operativo.

4. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere complessivamente realizzate e, qualora il valore di tali opere (al lordo del ribasso di gara) risulti inferiore all'importo da corrispondere per gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria, il Soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa quanto realizzato risulti superiore rispetto agli oneri tabellari nulla sarà dovuto da parte del Comune.

5. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è costituito dall'importo dei lavori, quantificato economicamente in Euro 1.209.487,03, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure di legge. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui all'art.16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 "Codice degli appalti", sono a carico totale del Soggetto attuatore. La cifra relativa agli imprevisti è indicata ai soli fini del calcolo delle fidejussioni e dovrà essere sostenuta solo nel caso in cui il Comune si sostituisca al Soggetto attuatore.

La spesa effettiva per la realizzazione delle opere di cui sopra verrà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo.

Il Comune accerterà, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti. La rendicontazione avverrà mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori, da sottoporre alla valutazione del collaudatore, corredati dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate.

6. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità al progetto di fattibilità tecnica ed economica oggetto del Permesso di costruire senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 16 del DPR 207/2010 "Codice degli Appalti", dal quale sia desumibile il costo complessivo di tutte le

opere di urbanizzazione.

7. Premesso che l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nell'Accordo Operativo potrà avvenire per un numero di stralci funzionali successivi non superiore a due come individuati nell'elaborato n. 10, la società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. si impegna ad attuare il primo stralcio contestualmente alla realizzazione di tutti gli allacci ai pubblici servizi esistenti e a dimensionare le reti e le condotte in relazione ai fabbisogni e alle portate provenienti dagli stralci successivi. Si impegna inoltre a potenziare le dotazioni delle reti esistenti, se necessario, secondo le eventuali e specifiche indicazioni degli Enti Gestori.

8. Non potrà essere data attuazione ad un nuovo stralcio funzionale se non dopo l'avvenuto completamento delle opere pubbliche e delle edificazioni previste nello stralcio precedente. Particolari esigenze che si presentassero in difformità al principio precedentemente esposto saranno affrontate nell'ambito di una specifica riunione del Collegio di vigilanza di cui al successivo art. 23c.

ART.11

OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTO O SU AREE NELLE DISPONIBILITA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE - FONDO DI PEREQUAZIONE

1. Oltre a tutte le opere dovute a titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti", in attuazione della delibera di indirizzo del Consiglio Comunale n. 21 del 21/07/2020, l'Accordo prevede la corresponsione del Contributo di Perequazione necessario alla realizzazione delle seguenti opere fuori comparto:

a. partecipazione per la quota parte pari al 47% alla realizzazione del "Parco del Rio Loggia", per una estensione territoriale pari a 3.995 mq, versando un contributo pari a Euro 60.000,00 (sessantamila/00);

2. Allo scopo di cui al precedente comma sarà istituito dal Comune di Gragnano Trebbiense un "Fondo di perequazione" le cui entrate sono connesse agli interventi edilizi che si realizzeranno e il cui utilizzo sarà disciplinato da specifico accordo tra le parti.

3. Qualora l'opera di cui al comma 1 insista su aree da espropriare / acquisire, il Comune di Gragnano Trebbiense utilizzerà allo scopo le risorse finanziarie attingendo al "Fondo di Perequazione" previsto dall'Accordo.

4. L'acquisizione delle aree, la progettazione e la realizzazione di dette opere sono a carico del Comune di Gragnano Trebbiense.

ART. 12

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

1. Tutte le opere pubbliche e private dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati

dell'Accordo, delle descrizioni e dei progetti allegati e seguendo lo specifico cronoprogramma.

2. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto attuatore. Il controllo in corso d'opera sui tempi di realizzazione delle infrastrutture ed opere di cui al precedente art. 10, sarà coordinato dal Comune, con l'ausilio dei tecnici comunali interessati o di professionisti esterni allo scopo incaricati.

3. Tutte le opere di urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo Permesso di costruire.

4. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità antecedentemente o comunque contestualmente al procedere della realizzazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

5. Tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro i seguenti termini:

a) Opere di urbanizzazione:

- 1° stralcio entro il 31/12/2026;
- 2° stralcio entro il 31/12/2028;

b) Fabbricati e opere private:

- 1° stralcio entro il 31/12/2027;
- 2° stralcio entro lo scadere del termine di validità della presente convenzione definito al precedente articolo 3.

6. Il Comune di Gragnano Trebbiense provvederà, nei modi di Legge, successivamente alla pubblicazione della deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo, ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché la Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l., Soggetto Attuatore, possa dare inizio ai lavori nei tempi concordati. In particolare:

- a. a sottoscrivere la presente Convenzione urbanistica entro il 31/12/2023, pena la decadenza dell'Accordo Operativo;
- b. a rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico relativi agli stralci funzionali previsti dall'Accordo Operativo entro n. 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta da parte della società stessa;
- c. a rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali nell'ambito degli stralci funzionali individuati dall'Accordo Operativo entro n. 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'istanza;

7. A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo, il Soggetto attuatore si impegna ad attuare il cronoprogramma che segue:

- a. entro il 31/12/2023 a provvedere alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attivando la garanzia fideiussoria pari al 100% del valore delle opere di interesse pubblico per le quali è prevista l'attuazione diretta;
- b. a versare al Comune di Gragnano Trebbiense, all'atto della sottoscrizione della Convenzione urbanistica, l'importo corrispondente al Contributo di Perequazione definito al precedente art. 11;
- c. entro il 31/12/2024 a presentare i progetti di fattibilità tecnica ed economica del 1° stralcio delle opere di urbanizzazione primaria di comparto per l'ottenimento del relativo permesso di costruire;

- d. entro il 31/12/2025 a presentare la richiesta di permesso di costruire relativo al 1° stralcio degli edifici residenziali comprensivi della relativa quota di ERS;
 - e. entro il 31/12/2026 a presentare i progetti di fattibilità tecnica ed economica del 2° stralcio delle opere di urbanizzazione primaria di comparto per l'ottenimento del relativo permesso di costruire;
 - f. entro il 31/12/2028 a presentare la richiesta di permesso di costruire relativo al 2° stralcio degli edifici residenziali comprensivi della relativa quota di ERS.
8. Il Soggetto attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, in tutto o in parte, della proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nell'Accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Gragnano Trebbiense e non ancora assolti, agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Gragnano Trebbiense a pena di nullità dei medesimi.

ART. 13

OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. Il Soggetto attuatore si impegna, qualora non sia l'impresa anche attuatrice delle opere pubbliche previste, ad appaltare i lavori secondo le previsioni dettate dal D.lgs. n.36/2023 e ss. mm. e ii. "Codice dei contratti" e secondo la disciplina vigente.
2. Non è ammessa la partecipazione alla eventuale gara di soggetti per i quali sussistono cause di esclusione così come indicate all'art.38 del D.lg. n. 163/2006. I partecipanti a tale eventuale gara d'appalto (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno comunque possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione SOA per la categoria e classifica rapportate alla natura e all'importo delle opere.
3. Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art.3 della Legge n. 136/2010 e s. m. e i.).

ART. 14

OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo che potrà avvenire anche in corso d'opera secondo quanto previsto dal Codice degli Appalti.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, eventualmente anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati. Ogni spesa per il collaudo sarà a totale carico del Soggetto attuatore.
3. Il controllo in corso d'opera compete ai tecnici del Settore Comunale competente, a quelli

degli Enti di gestione, e al Collaudatore in corso d'opera se già nominato, che possono proporre all'Amministrazione Comunale l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione da parte dell'Amministrazione Comunale.

4. Il Soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio, di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune di Gragnano Trebbiense ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento in rapporto ai termini previsti nel cronoprogramma.

5. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto attuatore, Amministrazione Comunale, Direttore dei lavori, Impresa esecutrice, collaudatore in corso d'opera.

6. Entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione del verbale di cui al comma 5, il Soggetto attuatore e il Direttore dei Lavori dichiarano formalmente la fine lavori in relazione al Permesso di costruire rilasciato.

7. Il collaudo finale attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste, comprese la sistemazione delle opere a verde interne al comparto e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale. Il Soggetto attuatore si impegna a collaborare e assistere il collaudatore e ogni altro tecnico allo scopo preposto, consegnando e/o producendo la documentazione richiesta dallo stesso nonché a ripristinare i difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte del Soggetto attuatore, il tecnico collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 20.

8. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio di cui al comma 5, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare ai tecnici del Settore Comunale competente gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

9. Sino alla sottoscrizione del verbale di presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del Soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, il Soggetto attuatore è garante delle opere e delle forniture eseguite, e delle sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

10. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.

11. L'approvazione del certificato di collaudo e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, e la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo. Tutte le aree private sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite a titolo gratuito al Comune. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione saranno a carico del Soggetto attuatore e saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I

frazionamenti devono risultare già approvati dal Catasto Terreni al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

12. È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzati, prima della loro formale cessione e collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di presa in consegna con in allegato apposita attestazione del collaudatore in corso d'opera e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo.

13. Il Soggetto attuatore è tenuto, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia a favore del Comune come disciplinata dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

14. Le aree di urbanizzazione già di proprietà comunale o che sono state acquisite da parte del Comune anche a mezzo di esproprio, e acquisite in affidamento gratuito dal Soggetto attuatore, saranno restituite allo stesso Comune con verbale a cura del settore competente in materia di Patrimonio.

ART.15

REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico la verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione o della loro presa in carico anticipata.

2. L'obbligazione assunta dal Soggetto attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 1, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 18, per un importo che, in via cautelativa, dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.

3. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo, in base informatica e cartacea, rispondente agli effettivi lavori eseguiti.

ART. 16 APPROFONDIMENTI PROGETTUALI E VARIAZIONI

1. La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti, non comporta una modifica dell'Accordo Operativo ove non ne venga modificato il contenuto.

2. Parimenti l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche e comprovate esigenze manifestate dall'Amministrazione e/o dal Soggetto attuatore, non comporta una modifica dell'Accordo.

3. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica dell'Accordo, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Gragnano Trebbiense e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso.

4. Le Norme urbanistico edilizie di cui all'elaborato n. 25 dell'Accordo indicano i limiti entro i quali le variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano modifiche dell'Accordo stesso.

ART.17 PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1. Il Soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e di impegnarsi a osservare le prescrizioni di carattere ambientale contenute nella ValSAT, rappresentata dagli elaborati n. 25 e 26 allegati all'Accordo Operativo.

2. La realizzazione delle opere di mitigazione ambientale prescritte dalla ValSAT costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi che verrà espressamente riportata nel Permesso di costruire.

ART. 18 GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato di tutte le opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto attuatore desumibile dal Computo metrico estimativo di cui all'elaborato n. 12 dell'Accordo Operativo ammonta a Euro 1.536.685,22 e corrisponde all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del Soggetto attuatore: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come definito dall'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010.

4. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto attuatore documenta l'avvenuta costituzione a favore del Comune di Gragnano Trebbiense, delle seguenti fidejussioni bancarie (o polizze assicurative contratte con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" corrispondenti al 100% dell'importo lordo delle opere da realizzare:

a) Fidejussione pari a Euro 1.536.685,22 a garanzia dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

5. Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

6. L'ammontare delle fidejussioni relative alle opere di urbanizzazione interne al comparto possiede valore provvisorio; esso andrà aggiornato, se necessario, prima del rilascio dei Permessi di costruire per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, adeguandolo al valore corrispondente al reale costo, se maggiore rispetto a quello indicato nel Computo metrico estimativo allegato all'Accordo Operativo.

7. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Gragnano Trebbiense dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree

di urbanizzazione al Comune di Gragnano Trebbiense.

ART. 19

RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto attuatore, previo nulla-osta del Direttore del Settore competente, anche in corso di esecuzione dei lavori e sempre previa attestazione del collaudatore in corso d'opera.
2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre l'80% del totale del valore lordo delle opere. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 80% del valore lordo delle opere a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere. La residua fideiussione, pari al 20%, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale o della restituzione (nel caso di opere di urbanizzazione interessanti proprietà comunali) delle aree urbanizzate al Comune.

ART.20

INADEMPIENZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

1. In caso di inadempienza agli obblighi assunti dal Soggetto attuatore con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 C.C.).
2. È prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art.1456 C.C.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse.
3. Il Comune può intimare per iscritto al Soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni. Scaduto tale termine senza che l'attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni dopo di che, in caso di ulteriore inadempienza, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione. In particolare l'escussione totale o parziale delle fideiussioni potrà avvenire nei seguenti casi e secondo le successive modalità:
 - a. mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dai progetti esecutivi, salvo eventuali proroghe richieste dal Soggetto attuatore ed autorizzate dal Comune;
 - b. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione. In tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto attuatore rispetto alle richieste e ai tempi

stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

4. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) del comma 3 il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche se ricadenti su aree non ancora cedute ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. Il Soggetto attuatore proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree o immobili ancora di sua proprietà.

ART. 21

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

Il Soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nella L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii..

ART. 22

SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Gragnano Trebbiense a cura del notaio rogante, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto attuatore.

2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art.4.

ART. 23

VIGILANZA

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Gragnano Trebbiense, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei Soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.

2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento ai contenuti del cronoprogramma degli interventi, e al piano economico-finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione, non modifichino i perimetri delle aree interessate dall'Accordo, non diminuiscano la superficie delle dotazioni territoriali standard ed extra standard, né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare; accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti

urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38, comma 12 della L.R. n. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina urbanistica vigente prima dell'approvazione dell'Accordo). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lg. 267/2000.

3. Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

ART. 24

RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Gragnano Trebbiense vigenti alla data di approvazione del presente Accordo.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto non risolvibile all'interno del Collegio di Vigilanza previsto dall'Accordo, è competente esclusivo il Foro di Piacenza.

ART. 25

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI ESITO INTERDITTIVO DELLE INFORMATIVE ANTIMAFIA

La presente convenzione è risolta immediatamente e automaticamente qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura di Piacenza le informazioni interdittive di cui all'art. 91 del D.Lgs n. 159/2011.

ART. 26

ELABORATI COSTITUTIVI DELL'ACCORDO OPERATIVO

Alla presente convenzione sono allegati i seguenti elaborati:
di seguito in verde il nostro elenco degli elaborati come trasmesso al CUAV

- 1a. Relazione illustrativa e cronoprogramma
- 1b. Relazione finanziaria e di sostenibilità economica dell'intervento
2. Planimetria aereofotogrammetrica su base CTR
3. Rilievo planoaltimetrico generale
4. Rilievo fotografico dell'area e del suo contorno
5. Estratto di mappa catastale e visure catastali aggiornate
6. Certificazioni della Camera di Commercio della Provincia di Piacenza
7. Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente, elementi di vincolo e di tutela

- 8a. Planivolumetrico di sintesi
- 8b. Schemi tipologici I
- 8c. Schemi tipologici II
- 8d. Vista tridimensionale
- 8e. Visuale di insieme delle dune verdi
9. Planimetria generale con individuazione dei lotti delle aree a standards e extrastandards e delle aree da cedere
10. Stralci attuativi e sequenza temporale relativa all'intervento delle opere pubbliche e di urbanizzazione e di quelle private
11. Relazione tecnica generale sulle opere di urbanizzazione
12. Computo metrico estimativo
13. Capitolato speciale di appalto
- 14a. Progetto della rete stradale: segnaletica orizzontale e verticale
- 14b. Progetto della rete stradale: sezioni I
- 14c. Progetto della rete stradale: sezioni II
- 14d. Progetto della rete stradale: svincolo tra la SP 7 e la strada di comparto
15. Rete illuminazione pubblica
16. Relazione illuminotecnica
17. Reti di fognatura e sistema di laminazione
18. Profili longitudinali fognature
19. Relazione idraulica
20. Rete acquedotto
21. Rete gasdotto
22. Rete elettrica
23. Rete telefonia e trasmissione dei dati
24. Progetto e sistemazione del verde pubblico
25. Norme urbanistico edilizie
26. Documento di Valsat
27. Sintesi non tecnica del documento di Valsat
28. Analisi del clima acustico
29. Relazione geologica e geotecnica
30. Accordo Operativo / Convenzione urbanistica
31. Relazione sulle compensazioni inerenti la CO2