

# Comune di Gragnano Trebbiense

## ACCORDO OPERATIVO

Ai sensi dell'art. 38 della L.R. 21 Dicembre 2017 n. 24

Tra il Comune di Gragnano Trebbiense e la Società Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc, come sottorappresentati:

1. "COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE" con sede in GRAGNANO TREBBIENSE (PC), via Roma n. 121, codice fiscale/ P.I.V.A ....., qui rappresentato dal Sindaco Patrizia Calza, nata a ..... il....., domiciliato per la carica a Gragnano Trebbiense (PC), Via ..... N..... ;
2. "SOCIETÀ BELVEDERE di Bruschi Osvaldo & C. snc", con sede in Milano (MI), Piazza del Liberty n.8, capitale sociale euro 100.000,00 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Milano (MI) con il codice 05393750962, qui rappresentato da Osvaldo Bruschi, nato a Gragnano Trebbiense (PC) il 16/12/1949, domiciliato per la carica a Gragnano Trebbiense (PC), Via S. Pertini n.6;

## PREMESSA

### CAPITOLO I

#### RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE VIGENTI

1. 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;
2. 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;
3. Il Comune di Gragnano Trebbiense si è dotato di POC Parziale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28/04/2015, pubblicato sul BURERT n. 113 del 20.5.15;. Il POC è scaduto il giorno 20.05.2020 ai sensi dell'art. 30 comma 1 della legge regionale n° 20/2000 senza che nessuna sua previsione venisse interamente o parzialmente attuata;

## **RELATIVAMENTE AGLI ADEMPIMENTI DOVUTI AI SENSI DELLA L. R. n. 24/2017**

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...". 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, 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 nei termini previsti sono giunte presso il protocollo comunale n° 24 manifestazioni di interesse all'attuazione delle previsioni del PSC vigente, e 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 Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc in data ..... protocollo n.°... ..... è compresa nell'elenco di quelle ritenute ammissibili

## **RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LA SOCIETA' BELVEDERE DI BRUSCHI OSVALDO & C. SNC E IL COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE**

1. Il Comune di Gragnano Trebbiense ha ricevuto dalla Società Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc proposta di Accordo Operativo completa in data 27/12/2021 acquisita al prot.n. 10047 e 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 di Piano, ha avviato l'istruttoria per la verifica della completezza documentale della proposta e, in data 27/04/2022 protocollo 4037, ha interrotto i termini richiedendo l'integrazione degli elaborati mancanti. In data 8/11/2022 prot. 10486 la società BELVEDERE provvedeva a protocollare la proposta definitiva.  
L'Ufficio di Piano iniziava la verifica della conformità 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. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Gragnano Trebbiense ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n..... del ..... l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lg. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, è stato verificato che la Convenzione Urbanistica allegata al presente Accordo Operativo riportasse la clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
3. Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico della Provincia di Piacenza competente con Nota prot..... del ..... e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine stabilito dalla legge per la presentazione delle osservazioni;
4. Entro il termine di deposito sono pervenute al Comune di Gragnano Trebbiense n ..... osservazioni;
5. Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:
  - a) (Ente) Prot. n..... del ..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense \_al n..... del... ..;
  - b) (Ente) Prot. n..... del ..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense al n..... del... ..;
  - c) (Ente) Prot. n..... del ..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense \_al n ..... del..... ;
  - d) .....
  - e) .....

Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

**A) - QUANTO ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:**

È stato verificato che l'area censita al Catasto Terreni al Foglio 16 Mappale 2 è di proprietà della società Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc

**B) - QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:**

Le opere di interesse pubblico sono state individuate negli elaborati dell'Accordo Operativo e sono così suddivise:

1. Aree correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:  
Realizzazione di mq 4.273,00 destinati alla viabilità veicolare e pista ciclo pedonale;
2. Aree correlate al soddisfacimento degli Standard urbanistici:  
Realizzazione di mq 7.729,00 per il verde pubblico; e di mq 2.468,00 per parcheggi;

Le superfici sono conformi alle quantità previste dalla scheda specifica allegata alla delibera di indirizzo del Comune di Gragnano Trebbiense *n°21 del 21/07/2020*;

**C) - QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI:**

1. La quantità edificabile di SU, pari a mq 11.576,00 prevista dal presente Accordo Operativo, non è superiore a quelle massime ammesse nella specifica scheda della Delibera di Indirizzo del Comune di Gragnano Trebbiense *n° 21 del 21/07/2020*;
2. Le superfici utili realizzabili sono destinate esclusivamente all'edilizia residenziale;

**D) - QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:**

1. Il quadro economico riepilogativo delle opere previste di interesse pubblico allegato al presente Accordo Operativo individua gli interventi urbanizzativi finanziati;
2. Il contributo di costruzione in riferimento alla Deliberazione di Assemblea Legislativa Regionale n. 186 del 20/12/2018, e alla successiva delibera del Consiglio Comunale n.° 23 del 19/09/2019, non è previsto in quanto il soggetto attuatore si limiterà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il contributo sul costo di costruzione, non dovuto per l'edilizia ERS convenzionata, sarà a carico dei richiedenti ipermessi di costruire dei singoli lotti.

**E) - QUANTO AL REPERIMENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:**

1. L'allegato A alla legge regionale n.° 20/2000 all'articolo 6 ter, e l'articolo 78 delle NTA del PTCP vigente della Provincia di Piacenza, quantificano nel 20% della superficie utile edificabile complessiva la quota minima di ERS da reperire in ciascun comparto indicato nella relazione allegata alla delibera di indirizzi, La società Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc rientra in tale elenco e pertanto destina il 20% della SU complessiva a edilizia ERS costituita da Alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato;
2. Le modalità di gestione dell'edilizia di cui alle precedente comma saranno definite dal

Comune di Gragnano Trebbiense con apposita delibera.

#### **F)- QUANTO AL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI PUBBLICO INTERESSE**

Gli obiettivi indicati dalla delibera n°21 del 21/07/2020, sono stati raggiunti attraverso la previsione di una pista ciclopedonale parallela al tracciato viario a servizio del nuovo insediamento che costituirà un primo stralcio attuativo di un più lungo percorso che collegherà il capoluogo di Gragnano Trebbiense con la zona industriale della Colombarola. Inoltre il progetto prevede la messa a dimora, in aree destinate al verde pubblico, di essenze arboree e arbustive che per la loro localizzazione ai margini dell'insediamento possono contribuire al miglioramento degli standards anche delle zone adiacenti cresciute prive di servizi .

#### **G)-QUANTO ALLA FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA E ALLA DISPONIBILITA' DELLE RISORSE**

1. L'analisi della Relazione finanziaria e di sostenibilità economica e del Cronoprogramma allegato ha evidenziato la credibilità della proposta in relazione all'investimento previsto, al piano di reperimento delle risorse necessarie, considerato anche che parte delle stesse proverranno dalla vendita dei singoli lotti ad acquirenti privati. Il prezzo finale delle aree risulta essere prossimo alle attuali valutazioni immobiliari locali.

#### **H)- QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO:**

Gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:

1. Parere del Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Piacenza prot. n..... del... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense con n. / P.G del ;
2. Delibera del Consiglio Comunale n...\_.....\_...\_del\_ ../\_... /.... con la quale Il comune di Gragnano Trebbiense ha deciso in merito alle osservazioni pervenute (*se presentate*), ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Piacenza e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4- bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.i;

Tutto ciò Premesso, dichiarandosi le parti favorevoli al perfezionamento del presente Accordo Operativo e ai suoi contenuti come precedentemente esposti;

### **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

#### **Articolo 1 – Premesse**

Le premesse, le considerazioni e le finalità precedentemente espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

#### **Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo**

1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei Piani Urbanistici Attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017;
2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni del PSC del comune di Granano Trebbiense relative all'area di proprietà della Società Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc di cui al mappale 2 foglio 16 del Catasto Terreni.
3. Il presente Accordo Operativo ha per oggetto la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione di un comparto a destinazione residenziale localizzato nel capoluogo del Comune di Gragnano Trebbiense per una SU edificabile complessiva di mq. 11.576; Gli interventi Privati verranno realizzati dai soggetti acquirenti dei singoli lotti.
4. il presente accordo regola anche l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC;

### **Articolo 3 – Impegni assunti dalle Parti**

#### **Articolo 3.1 – Impegni del Comune di Gragnano Trebbiense**

Il Comune di Gragnano Trebbiense provvederà, nei modi di Legge, successivamente alla pubblicazione della deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo, a predisporre i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché la Società Belvedere snc, Soggetto Attuatore, possa dare inizio ai lavori nei tempi concordati e previsti dal Cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo. In particolare:

1. A sottoscrivere la Convenzione attuativa dell'Accordo entro n. 10 giorni dalla delibera del Consiglio Comunale di approvazione, salvo proroga del termine concordato tra le parti per intervenute improrogabili motivazioni di ordine generale;
2. 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 giorni dal ricevimento della richiesta da parte della società BELVEDERE snc;
3. A rilasciare ai soggetti che ne avranno diritto, i titoli abilitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali nell'ambito degli stralci funzionali individuati dall'Accordo Operativo entro n. 30 giorni dal ricevimento dell'istanza.

#### **Articolo 3.2 – Impegni della Società Belvedere snc**

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo Operativo, la Società, quale Soggetto attuatore, si impegna ad attuare il cronoprogramma che segue:

1. Entro n.10 giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo provvedere alla sua sottoscrizione attivando la garanzia fideiussoria pari al 100% del valore delle opere di interesse pubblico per le quali è prevista l'attuazione diretta;
2. A versare al Comune di Gragnano Trebbiense, prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, l'importo corrispondente alla eventuale anticipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria concordata tra le parti;
3. Entro n.90 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo e della convenzione urbanistica presentare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria di comparto per l'ottenimento del relativo permesso di costruire;
4. Entro n.180 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire dare avvio alle procedure di appalto delle opere di urbanizzazione primaria di comparto e iniziare i lavori entro i successivi giorni;
5. A completare le opere di urbanizzazione necessarie all'accesso e di servizio all'area destinata ad ERS entro 180 gg. dalla richiesta pervenuta dal comune di Gragnano;
6. A versare, al momento della stipula della convenzione urbanistica, la somma di €. 3.000,00 quale acconto del debito IMU / TASI per il periodo 2018 – 2022, la cui definizione e rateizzazione sarà oggetto di un successivo accordo fra le parti.  
Copia della ricevuta di versamento sarà allegata alla convenzione.
7. L'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, in tutto o in parte, della proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente 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.

#### **Articolo 4 – Approfondimenti progettuali**

La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti, non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga variato il contenuto;

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 del presente Accordo.

#### **Articolo 5 – Stralci di attuazione delle previsioni urbanistiche**

1. Premesso che l'attuazione delle opere di urbanizzazione è prevista dal cronoprogramma in un unico stralcio funzionale, qualora la Società ne faccia richiesta e il comune di

Gragnano approvi, l'unico stralcio potrà essere suddiviso in non più di tre stralci rimanendo ferma la durata complessiva del cronoprogramma. La società BELVEDERE 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;

2. 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. 11.

## **Articolo 6 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)**

In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), il parere espresso dal Comitato Urbanistico di Area Vasta nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali:

.....;

.....;

.....;

## **Articolo 7 – Stipula della Convenzione urbanistica**

1. I soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i contenuti della presente Convenzione urbanistica e a sottoscriverla. La firma avverrà davanti a notaio scelto dal Comune di Gragnano Trebbiense. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori.

## **Articolo 8 – Efficacia degli impegni – Effetti dell'Accordo – Condizione sospensiva**

1. L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data di avvenuta pubblicazione della Deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Gragnano Trebbiense\_e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

## **Articolo 9 – Garanzia**

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal presente Accordo Operativo, i soggetti attuatori consegneranno, al momento della firma della Convenzione urbanistica e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari

al 100% dell'importo delle opere stesse, come risultante da computo metrico estimativo allegato al presente Accordo. La convenzione Urbanistica indicherà le garanzie fideiussorie da attivare, le procedure per la loro riduzione a fronte di parziale realizzazione e le modalità di escussione delle stesse da parte del comune di Gragnano Trebbiense in caso di inadempienze o di cattiva esecuzione da parte del soggetto attuatore.

### **Articolo 10 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 – Decadenza dall'Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi**

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all'art. 3 consegnerà la decadenza del presente Accordo;
2. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento totale o parziale da parte del Comune della garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui al primo alinea dell'art. 3.2;
3. Qualora la decadenza dell'Accordo operativo avvenga in presenza di stralci in tutto o in parte non ancora avviati il comune di Gragnano Trebbiense inviterà la Società Belvedere snc al completamento delle opere di urbanizzazione primarie a servizio degli edifici realizzati. In caso in cui la società non provveda a quanto intimato il comune di Gragnano Trebbiense escuterà le relative garanzie fideiussorie in proporzione alla superficie utile realmente realizzata.

### **Articolo 11 – 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 al presente 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 aumentino l'edificabilità complessiva, non diminuiscano la superficie delle dotazioni territoriali standard e 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 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina del piano 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.

## **Articolo 12– Durata dell’Accordo**

Il presente Accordo Operativo ha durata pari alla realizzazione degli impegni assunti dalla Società Belvedere snc che sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito all’adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal cronoprogramma definito all’art. 3.2, o nei suoi aggiornamenti. Ai sensi dell’art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica attuativa relativa agli interventi oggetto del presente Accordo, deve avvenire entro il termine di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24. Trascorso tale termine, il Collegio di Vigilanza valuterà se il medesimo strumento urbanistico dovrà perdere efficacia.

## **Articolo 13 – spese varie e finali**

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della Società Belvedere snc.

La convenzione urbanistica elenca nel dettaglio gli elaborati costituenti ciascun allegato.

Gragnano Trebbiense (PC) data .....

### **PER IL COMUNE DI GRAGNANO TREBIENSE**

Il Sindaco Sig. ....

### **PER LA SOCIETA’ BELVEDERE DI BRUSCHI OSVALDO & C. SNC**

Il Sig. Bruschi Osvaldo

# Schema di Convenzione Urbanistica

## Comune di Gragnano Trebbiense

### **SCHEMA DI 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 Sindaco del comune di Gragnano Trebbiense Patrizia Calza, nata a..... il ....., e domiciliato per la carica presso la Sede Municipale in via ..... n.° ..... del comune di Gragnano Trebbiense (PC),

e

La "Società BELVEDERE DI BRUSCHI OSVALDO & C.snc.", con sede in Milano, P.zza Del Liberty n. 8, capitale sociale. Euro 100.000,00 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il n. 03.08.2006, codice fiscale e P.IVA 05393750962, R.E.A. n. MI 1818389 qui rappresentata dal Sig BRUSCHI OSVALDO, nato a Gragnano Trebbiense, il 16.12.1949 domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 27.07.2006, d'ora in poi definito "Soggetto attuatore";

#### **PREMESSO CHE**

- Il Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Piacenza ha valutato positivamente gli elaborati costituenti il presente Accordo Operativo predisposto dalla Società Belvedere di Bruschi Osvaldo e C. snc, sul proprio terreno sito in Gragnano Trebbiense in via Fulgosi (Strada del Sordello) iscritto al NCT del medesimo Comune al Foglio 16, mapp. 2., 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 deciso in merito alle osservazioni pervenute (se presentate), e ha adeguato l'Accordo Operativo al parere formulato dal Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Piacenza, alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) 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 della presente 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 eventuale 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**

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 sita in Gragnano Trebbiense (PC) lungo strada del Sordello, con destinazione urbanistica residenziale.

## **ART. 3**

### **VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione ha una validità di anni sette a decorrere dalla data di stipula. Non saranno consentite proroghe se non quelle non 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 all'elaborato "Stralci attuativi e sequenza temporale relativa all'intervento delle opere pubbliche di urbanizzazione", allegato alla presente convenzione.

## **ART. 4**

### **BENI OGGETTO DI ACCORDO**

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi previsti dall'Accordo 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 16. Mappali 2 per una superficie catastale complessiva pari a mq. 28.940,00.

## **ART. 5**

### **QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' 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:

Su totale =...11.576,00 mq. di cui:

a) **FUNZIONE RESIDENZIALE**

1.	comparto "a"	mq 2.358,40
2.	comparto "b"	mq 2.428,00
3.	Comparto "c"	mq 1.052,00
4.	comparto "d"	mq 1.121,60
5.	comparto "e"	mq 1.048,00
6.	comparto "g"	mq 1.252,80
7.	Edilizia res. sociale	mq 2.315,20

2. La Su 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, ridotta la quantità di aree a standard previste o aumentate le capacità insediative complessive, ma solo dopo aver acquisito nel merito il parere del Collegio di Vigilanza di cui all'art.12 dell'Accordo;

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

:

VP (Verde pubblico attrezzato) = mq 7.729,00  
P (Parcheggi) = mq 2.468,00

4. Le aree suddette sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n 2; 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 realizzare una pista ciclo pedonale lungo la viabilità principale e su area verde di proprietà, adiacente alla strada del Sordello. 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 e secondaria (€/mq 78,00) sono dovuti solo per la parte eventualmente eccedente il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come definito nel computo metricoestimativo allegato all'Accordo e secondo le procedure precisate al successivo articolo 10.
3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici dovrà avvenire nel rispetto degli impegni sottoscritti dalle parti e descritti all'interno dell'Accordo.

### **Art. 7**

## **CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, 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 da parte del soggetto attuatore o di successivi aventi titolo.

### **ART. 8**

## **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

1. A edifici ultimati dovrà essere certificata con apposita SCIA dal richiedente il permesso di costruire o da successivo avente titolo 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 legge regionale n°20/2000 e all'art.78 delle NTA del PTCP della Provincia di Piacenza.
2. Come previsto al capitolo 2 dell'Accordo Operativo, il Soggetto attuatore e il Comune di Gragnano Trebbiense hanno convenuto il reperimento di quote di Edilizia Residenziale Sociale non superiori al 20% della SU edificabile attraverso la previsione di un'area destinata ad alloggi ERS con prezzo di vendita convenzionato pari a mq. 2315,00 da attuarsi nel rispetto di un'apposita delibera che sarà presa, allo scopo, dal Consiglio Comunale. 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 LR 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 energia e 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 definitivo 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.20 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 allegato al presente accordo "Computo metrico estimativo".
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 a base d'asta, quantificato economicamente **in Euro 905.673,73**, 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.
6. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo 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. L'esecuzione delle opere potrà avvenire, per uno o più stralci funzionali alla realizzazione del tessuto edilizio, secondo la logica indicata nell'elaborato tav.2 dell'Accordo.

## **ART. 11**

### **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; sono escluse proroghe se non quelle dipendenti da specifiche motivazioni straordinarie non dipendenti dal Soggetto attuatore e su parere favorevole del Collegio di Vigilanza;
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 termini di validità della presente convenzione definito al precedente articolo

## **ART. 12**

### **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.50/2016 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. 163/06. 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. 13**

### **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 aggiudicataria/esecutrice, collaudatore in corso d'opera;
  6. Entro 15 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, 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 ed esterne 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 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 interrato, 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. E' 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 e saranno restituite allo stesso Comune con verbale a cura del settore competente in materia di Patrimonio.

## **ART.14**

### **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. 15**

### **VARIAZIONI**

1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica dell'Accordo, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Gagnano Trebbiense e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso;
2. Le Norme di Attuazione dell'Accordo indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione dell'Accordo stesso.

## **ART.16**

### **PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

1. Il Soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e di impegnarsi a osservare le prescrizioni di carattere ambientale contenute nella ValSAT. (se dovuta)
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. 17**

### **GARANZIE**

1. L'importo lordo preventivato di tutte le opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati dell'Accordo ammonta a Euro 905.673,73 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 proponente: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come definito dall'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010;
2. 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 ..... a garanzia dei lavori relativi a.....
  - b) Fidejussione pari a Euro .....a garanzia dei lavori relativi a.....
  - c) Fidejussione pari a Euro .....a garanzia dei lavori relativi a.....
  - d) Fidejussione pari a Euro .....a garanzia dei lavori relativi a.....
4. Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi;
5. L'ammontare delle fidejussioni relative alle opere di urbanizzazione interne al comparto ed esterne a esso 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 allegato alla presente convenzione;
6. 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;
7. Al momento della presa in carico di ogni opera, il Soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

## **ART. 18**

### **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 residuo 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.19**

### **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. E' 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 giorni 30. 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 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 dall'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 dell'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) 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. 20**

## **SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI**

Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04 e ss.mm.ii.

### **ART. 21**

#### **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 trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore; Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediantetrascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art.4.

### **ART. 22**

#### **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. 23**

#### **CLAUSULA 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 D.lg. 159/2011.

Alla presente convenzione sono allegati i seguenti elaborati redatti alla scala opportuna:

- 1) Soggetto proponente: Soc BELVEDERE snc
- 2) Stralcio di mappa catastale e visura
- 3) Localizzazione: inquadramento aereo e planimetria aerofotogrammetrica su base CTR
- 4) Documentazione fotografica

- 5) Relazione illustrativa
- 5a) Cronoprogramma dei lavori
- 5b) Relazione finanziaria e di sostenibilità economica
- 6) Tavole progettuali:
  - Tav.1: Rilievo quotato dell'area
  - Tav.2: Planimetria generale / previsioni planivolumetriche
  - Tav.2a: Verifica superficie aree permeabili e impermeabili
  - Tav.2b: Planimetria generale sistemazione aree verdi
  - Tav.2b: Sistemazione aree verdi
  - Tav:3 Planimetria generale / tipologie abitative
  - Tav:4 Livellette stradali
  - Tav.4a: Sezioni stradali
  - Tav.4b: Sezioni strada Sordello
  - Tav.4c: Particolari costruttivi strade
  - Tav.5 Rete di unione servizi
  - Tav.6 Rete acquedotto
  - Tav.7a Rete fognaria acque meteoriche
  - Tab.7b Sezione vasca di laminazione
  - Tav.8 Rete fognaria acque nere
  - Tav.9 Rete gasdotto
  - Tav.10 Rete linea telefonica
  - Tav.11 Rete Enel
  - Tav.12 Rete pubblica illuminazione
- 7) Relazione tecnica
- 8) Relazione di Invarianza Idraulica
- 9) Relazione idrica acque nere
- 10) Relazione Geologica
- 11) Analisi di clima acustico
- 12) Capitolato speciale d'appalto
- 13) Computo metrico estimativo
- 14) Preventivi reti tecnologiche
- 15) Documento di Valsat
- 16) Valsat -Sintesi non Tecnica
- 17a) Parere favorevole Soc. IRETI S.p.a.
- 18) Bozza di Convenzione