

I Tecnici



Arch. UGO CARAGNANO

VIA ROMA n° 44/a - 29020 VIGOLZONE

VIA DEI MILLE N° 3 - 29121 PIACENZA

T. F. 0523.870903 C. 333.8482853

ugo@studiocnc.net - info@ugocaragnanoarchitetto.it

Coll. Andrea Gheno

FRANCO FOPPIANI
A R C H I T E T T O

Via S. Stefano, 4 29121 Piacenza - Tel-Fax 0523/469856

Mobile: 335/5421866 Email: mpfstudio@yahoo.it PEC: franco.foppiani@archiworldpec.it

I Committenti

CIVARDI SRL
TMV MOLINARI SRL

PROVINCIA DI PIACENZA
COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

RICHIESTA DI ACCORDO OPERATIVO
EX-ART. 38 DELLA L.R. 24/17 IN LOCALITÀ COLOMBAROLA
IN COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE (PC)

ALLEGATO:

B.09

ACCORDO OPERATIVO

Schema di Convenzione per Accordo Operativo Unificato

Comune di Gragnano Trebbiense

ACCORDO OPERATIVO UNIFICATO SCHEDE 19 E 24

AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24

Il giorno.....,Tra il Comune di Gragnano Trebbiense e le Società Civardi srl e TMVMolinari srl, come Sotto rappresentati:

1. "COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE" con sede in GRAGNANO TREBBIENSE (PC), via Roma n. 121, codice fiscale 00230280331, qui rappresentato dal Sindaco Patrizia Calza, nata a
il....., domiciliato per la carica a.....(PC),
Via....., n. ... rappresentante del Comune suddetto;
2. CIVARDI S.R.L." con sede in Rottofreno (PC), Via Calabria n. 2 Capitale Sociale Euro 23.946,00 (ventitremila novecento quarantasei virgola zero zero) interamente versato; Codice Fiscale e partita I.V.A: 01104300338; società iscritta presso il Registro delle Imprese di Piacenza al n. 00311380331 e al R.E.A. n. PC-97696, qui rappresentato da Silvano Civardi nato a Piacenza il 26/01/1950 , domiciliato per la carica a Rottofreno (PC), Via Via Calabria n. 2 loc. Cattagnina
3. TMV MOLINARI S.R.L." con sede in Gragnano Trebbiense (PC), Viadell'Industria n. 13/14, Capitale Sociale Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) interamente versato; Codice Fiscale e partita I.V.A: 01104300338; società iscritta presso il Registro delle Imprese di Piacenza al n. 01104300338 e al R.E.A. n. PC-127630, qui rappresentato da Vincenzo Molinari nato a Piacenza il 14/04/1953 , domiciliato per la carica a Piacenza, Via Luigi Arrigoni, 1/B in qualità di avente titolo in quanto acquirente, a seguito di atto notarile avvenuto in data 22 Dicembre 2020 Repertorio 177.429/Racc. 58.404, rogante Notaio Massimo Toscani, di parte delle aree incluse nel presente Accordo Operativo, mappali 359-361-362 del foglio 10 del Catasto Terreni, originariamente di proprietà del sig. Cagnani Alberto.

PREMESSA

CAPITOLO I

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE VIGENTI NEL COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

PREMESSO

1. 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;
2. Che 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. Che 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;

DATO ATTO

1. Che 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. Che 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. Che 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. Che 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. Che 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. Che le manifestazioni di interesse presentate dalle Società Civardi srl e dal sig. Cagnani Alberto, al quale TMV Molinari srl è subentrata come precedentemente dichiarato, sono comprese nell'elenco di quelle ritenute ammissibili dal Consiglio Comunale;

SI DICHIARA QUANTO SEGUE

CAPITOLO II

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LE SOCIETA' CIVARDI SRL E TMV MOLINARI SRL

1. In data 02/08/2021 protocollo 6059, Il comune di Gragnano Trebbiense inviava informativa a tutti i proprietari delle aree ammesse, con delibera del Consiglio comunale n. 27 del 28/10/2019, alle procedure di attuazione delle previsioni del PSC vigente ai sensi dell'art.4 della legge regionale n.24/2017, sottolineando le tempistiche di approvazione degli accordi Operativi previste dalla legge medesima;
2. Il Comune di Gragnano Trebbiense ha ricevuto dalla società CIVARDI SRL in data 31/12/2021 acquisita al prot. n. 10164, e dalla società TVM MOLINARI in data 31/12/2021 acquisita al prot. n.10152., due proposte separate di Accordo Operativo sulle aree di relativa proprietà, ha, pertanto, avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando ciascuna proposta di Accordo Operativo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale, e depositando inoltre la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione;
3. Contestualmente, il Comune, tramite l'Ufficio di Piano, ha avviato l'istruttoria per la verifica della completezza documentale delle proposte e, in data 27/04/2022 ha richiesto l'integrazione degli elaborati mancanti;
4. In data 12/01/2023 veniva tenuta una riunione presso l'Ufficio di Piano con i

rappresentanti delle due società considerando che le proposte di Accordo Operativo insistevano su aree adiacenti e che erano interessate da problematiche comuni relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si conveniva in tale riunione che sarebbe stato opportuno, in relazione anche alla limitata estensione territoriale di ciascun Accordo Operativo, provvedere alla unificazione e progettazione coordinata delle due originarie proposte. I proponenti si dichiaravano entrambi concordi

- 5 In data 29/03/2023 l'Ufficio di Piano inviava alle due società proponenti un promemoria delle decisioni concordate sollecitando la presentazione del progetto unificato;
- 6 In data 10/07/2023 prot. n. 7680 le società CIVARDI SRL e TMV MOLINARI SRL provvedevano a protocollare la proposta di Accordo Operativo Unificato definitiva;
- 7 In data 28/07/2023 prot. 8346, l'Ufficio di Piano notificava ai proponenti l'inizio della procedura di valutazione della conformità del Piano agli strumenti urbanistici vigenti e, contemporaneamente, avviava 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;
- 8 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 provvedeva a richiedere 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
- 9 In data 25/09/2023 protocollo n. veniva ricevuta la proposta definitiva dell'Accordo Operativo Unificato adeguata alle osservazioni e alle richieste avanzate dall'Ufficio di Piano durante il procedimento di verifica e negoziazione;
- 10 In data con delibera della Giunta Municipale n. veniva autorizzata la pubblicazione dell'Accordo Operativo sul BURERT e l'invio di tutti gli elaborati alla Provincia di Piacenza e agli Enti competenti per l'acquisizione dei pareri di merito
- 11 Entro il termine di deposito sono pervenute al Comune di Gragnano Trebbiense n. osservazioni;
- 12 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:

QUANTO ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:

È stato verificato che, alla data della protocollazione definitiva del presente Accordo Operativo Unitario:

- le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 10 Mappali 458 – 460 Sono di proprietà della società Civardi srl;
- le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 10 Mappali 359 - 361 – 362 Sono di proprietà della società TMV Molinari srl.

QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE D'INTERESSE PUBBLICO:

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

Aree correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:

- 3.140,00 mq per la viabilità;

Aree correlate al soddisfacimento degli Standard urbanistici:

- 2.975,00 mq per il verde ad uso pubblico;
- 1.575,00 mq per parcheggi;

Le aree in oggetto sono riportate alla tavola A.03

QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE /PRODUTTIVE:

1. Le quantità edificabili ammontano complessivamente a mq 11.720,00 così suddivisi:

Comparto Civardi pari a mq. 4.600,00 oggetto del presente Accordo Operativo, non è superiore a quelle massime (mq. 5.217,00) ammesse nella scheda n. 19 della Delibera di Indirizzo del Comune di Gragnano Trebbiense n° 21 del 21.07.2020 ;

Comparto Molinari pari a mq. di 7.120,00 oggetto del presente Accordo Operativo, non è superiore a quelle massime (mq. 7.990,00) ammesse nella scheda n. 24 della Delibera di Indirizzo del Comune di Gragnano Trebbiense n°21 del 21.07.2020;

F)- QUANTO AL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI PUBBLICO INTERESSE

1. Premesso che le schede n.19 e n. 24, allegate alla delibera di indirizzo C.C: n. 21 del 21/07/2020, non ammettevano la monetizzazione delle aree di urbanizzazione quantificate dalle NTA del PSC nel 25% della ST .

2. che tale imposizione derivava dal fatto che l'intero comparto produttivo della Colombarola era stato interessato da n. 4 manifestazioni di interesse per una superficie territoriale complessiva uguale a mq. 171.116;

3. che l'avvenuta decadenza ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n.°24/2017 della maggior parte delle manifestazioni di interesse, riduceva drasticamente la disponibilità edificatoria a quella attuabile nel solo presente Accordo Operativo. Pari a mq. di ST 33.606 nel frattempo ridotta a mq. 26.414. per intervenuta variante al PSC tramite procedura ex art. 53 della legge n 24/2017;

Tutto ciò premesso, verificata la necessità di superamento delle previsioni della delibera di indirizzo n. 21 del 21/07/2020, in sede di contrattazione con gli Attuatori, l'Ufficio di Piano ha proposto alla Giunta Municipale che, li ha fatti propri, i seguenti nuovi indirizzi:

1. Viene accordata la monetizzazione parziale delle aree di urbanizzazione secondaria nella quantità non superiore al 10% della ST complessiva dell'intero comparto produttivo, come previsto dalle norme tecniche di attuazione del PSC vigente;

2. Il contributo alla realizzazione del nuovo accesso alla zona produttiva della Colombarola messo in carico originariamente a tutti gli operatori dichiaratisi interessati con specifica manifestazione di interesse, non può essere sostenuto dai soli attuatori del presente Accordo Operativo Unificato per l'alto onere finanziario richiesto, che inciderebbe fortemente sui costi complessivi rendendo non fattibile l'investimento. Pertanto I soggetti attuatori si impegnano a realizzare una rotonda opportunamente dimensionata per favorire il ritorno di tutti i veicoli verso l'accesso esistente all'intera zona produttiva;

3. Inoltre i soggetti attuatori si impegnano a realizzare un intervento di razionalizzazione del sistema di fognario esistente per renderlo adeguato al recepimento delle acque reflue provenienti dai nuovi insediamenti previsti dall'Accordo Operativo Unificato;

4. Il nuovo accordo Operativo Unificato, oltre alla messa a dimora della vegetazione arborea e arbustiva nelle quantità previste dalle norme vigente, integra tale dotazione di una quantità necessaria alla compensazione della co2 non più trattata a seguito dell'impermeabilizzazione di parte dei suoli originariamente agricoli. Inoltre provvede a realizzare una opportuna schermatura verde dei nuovi insediamenti in direzione sud ovest verso il Parco del fiume Trebbia ,

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

- 1 Le verifiche camerali hanno dato riscontro sullo stato di attività, e sull'assetto patrimoniali delle società

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,

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 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 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;

Dichiarandosi pertanto le parti favorevoli al perfezionamento del presente Accordo Operativo e ai suoi contenuti come precedentemente esposti;

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

Le premesse, le considerazioni e le finalità su 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 Unificato

1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 edell'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 alle aree di proprietà della Società Civardi srl, cui ai mappali 458 - 460 foglio 10 del Catasto Terreni e della società TMV Molinari srl cui ai mappali 359 - 361 - 362 foglio 10 del Catasto Terreni.
3. Il presente Accordo Operativo ha per oggetto la realizzazione di capannoni prefabbricati a destinazione produttiva nell'ambito della località Sordello del Comune di Gragnano Trebbiense per una SU complessiva di mq 5.000,00 per

i l comparto Civardi e mq 7.120,00 per comparto Molinari

4. Il presente accordo regola inoltre 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, ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-

edilizi affinché le Società Civardi srl e TMV Molinari srl Soggetti Attuatori, possano dare inizio ai lavori nei tempi concordati. In particolare:

1. A sottoscrivere la Convenzione attuativa dell'Accordo entro n..... giorni dalla delibera del Consiglio Comunale di approvazione, pena la decadenza dell'Accordo medesimo; salvo proroga del termine concordato tra le parti per intervenute motivazioni di ordine generale;
2. A rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi delle opere di interesse pubblico relativi agli stralci funzionali previsti dall'Accordo Operativo Unificato entro n giorni dal ricevimento della richiesta da parte della società stessa;
3. A rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni confunzioni produttive nell'ambito degli stralci funzionali individuati dall'Accordo Operativo Unificato entro n..... giorni dal ricevimento dell'istanza;

Articolo 3.2 – Impegni delle Società Civardi srl eTMV Molinari srl

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo Operativo Unitario, le Società, quali Soggetti attuatori, si impegnano ad attuare il cronoprogramma che segue:

1. Entro n..... giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo Unificato provvedere alla sua sottoscrizione attivando 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 monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria realizzate;
3. 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;
4. Entro n..... giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo Unificato e della convenzione urbanistica presentare I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria di comparto ed extra comparto per l'ottenimento del relativo permesso di costruire;
5. 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 180 Giorni;

6. Inizio dei lavori entro 180 giorni dal rilascio del permesso di costruire per gli edifici produttivi e loro conclusione entro n. 700 giorni dall'inizio lavori per ogni singolo stralcio;
7. A contribuire a proprie spese, con opere e/o contributi finanziari, alla sistemazione delle fognature nere esistenti nelle quali avverrà il recapito di quelle previste dal presente Accordo Operativo, secondo le indicazioni tecniche prescritte dalla società di gestione IRETI che avrà anche il compito di controllare che l'adempimento di tali impegni, sia avvenuto prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria. A tale scopo le società proponenti depositeranno al momento della stipula, fidejussione bancaria o assicurativa dell'ammontare di euro (pari alle opere indicate da IRETI) che sarà svincolata dopo che IRETI avrà certificato la regolare esecuzioni dei lavori prescritti;
8. Gli attuatori manterranno in proprietà le aree di urbanizzazione secondaria individuate nella tavola di progetto A.01 – A.03 per una superficie totale di mq 4.235,00 assumendosi l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria e impegnandosi, con apposito atto, a garantirne l'uso pubblico perpetuo;
9. Gli attuatori si impegnano a trasferire gratuitamente al Comune di Gragnano entro 30 gg. dalla sua semplice richiesta, parte dell'area di urbanizzazione secondaria come individuata nella tavola A.01 - A.03, qualora fosse necessaria per realizzare l'eventuale collegamento viario con le zone agricole retrostanti.
10. Gli Attuatori si impegnano, 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 modificato 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 dai Soggetti Attuatori, non comporta una modifica del presente Accordo.

Articolo 5 – Stralci di attuazione delle previsioni urbanistiche

1. Premesso che l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nell' Accordo Operativo Unificato potrà avvenire per un numero di stralci funzionali successivi non superiore a 4 come individuati nell'allegato A.01, le società Civardi srl e TMV Molinari srl si impegnano 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. 12.

Articolo 6 - Monetizzazione delle aree a standard e versamento del relativo contributo

- 1 Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, si è condiviso che la monetizzazione possa essere effettuata nella sola misura prevista dal PSC Vigente non superiore al 10% della st. per una superficie totale pari a mq. 2.053,00.

L'importo di tale contributo verrà calcolato secondo il valore unitario contenuto nella delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 19/09/2019 e versato al comune di Gragnano Trebbiense in sede di stipula del presente accordo operativo Unificato.

Articolo 7 – 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 nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali:

.....;
.....;
.....;

Articolo 8 – Stipula della Convenzione urbanistica

1. A seguito di apposita convocazione da parte del Comune, i soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione urbanistica e a sottoscrivere la Convenzione stessa, la cui bozza costituisce allegato al presente Accordo Operativo.
2. La firma avverrà davanti a notaio scelto dal Comune di Gragnano Trebbiense. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori.

Articolo 9 – 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 10 – Garanzia

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

1. Al mancato adempimento, da parte dei Soggetti Attuatori, degli obblighi di cui all'art. 3 conseguirà 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 le Società Civardi srl e TMV Molinari srl al completamento delle opere di urbanizzazione primarie a servizio degli edifici realizzati e alla completa realizzazione delle opere di interesse generale extra comparto. 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 12 – Vigilanza

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo Unificato 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 13 – Durata dell'Accordo

Il presente Accordo Operativo Unificato ha durata dichiarata nel cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo pari alla realizzazione degli impegni assunti dalle Società Civardi srl e TMV Molinari srl 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 14 – spese varie e finali

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico delle Società Civardi srl e TMV Molinari srl

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

Luogo, Gragnano Trebbiense PC, data 27.06.2023

PER IL COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

Il Sindaco Sig.ra Patrizia Calza

PER LA SOCIETA' CIVARDI SRL

Il Sig. Silvano Civardi

PER LA SOCIETA' TMV MOLINARI SRL

Ing. Vincenzo Molinari

Gragnano Trebbiense prot. n. 0010458 del 27-09-2023 in arrivo

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..... 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

1. CIVARDI S.R.L." con sede in Rottofreno (PC), Via Calabria n. 2 Capitale Sociale Euro 23.946,00 (ventitremila novecentoquarantasei virgola zero zero) interamente versato; Codice Fiscale e partita I.V.A: 01104300338; società iscritta presso il Registro delle Imprese di Piacenza al n. 00311380331 e al R.E.A. n. PC-97696, qui rappresentato da Silvano Civardi nato a Piacenza il 26/01/1950 , domiciliato per la carica a Rottofreno (PC), Via Via Calabria n. 2 loc. Cattagnina
2. TMV MOLINARI S.R.L." con sede in Gragnano Trebbiense (PC), Viadell'Industria n. 13/14, Capitale Sociale Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) interamente versato; Codice Fiscale e partita I.V.A: 01104300338; società iscritta presso il Registro delle Imprese di Piacenza al n. 01104300338 e al R.E.A. n. PC-127630, qui rappresentato da Vincenzo Molinari nato a Piacenza il 14/04/1953 , domiciliato per la carica a Piacenza, Via Luigi Arrigoni, 1/B in qualità di avente titolo in quanto acquirente delle aree di proprietà del sig. Alberto Cagnani, identificate ai mappali 359-361-362 del foglio 10 del Catasto Terreni, a seguito di atto notarile avvenuto in data 22 Dicembre 2020 Repertorio 177.429/Racc. 58.404, rogante Notaio Massimo Toscani

PREMESSO CHE

- Il Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Piacenza ha valutato gli elaborati costituenti il presente Accordo Operativo unificato predisposto dalle società "CIVARDI S.R.L." con sede in Rottofreno (PC), Via Calabria n. 2 sui terreni di proprietà siti in Gragnano Trebbiense censiti al Catasto Terreni al Foglio 10, Mappali 458 – 460; e TMV MOLINARI S.R.L.", con sede in Gragnano Trebbiense (PC), Via dell'Industria n. 13/14, sui terreni di proprietà siti in Gragnano Trebbiense, censiti al Catasto terreni al Foglio 10, Mappali 359 - 361 – 362, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con parere prot. n.del..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense in datacon il n°..... ;
- Il Consiglio Comunale con delibera n°..... delha deciso in merito alle osservazioni Pervenute, 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 Entiautorizzando 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 Soggetti attuatori dichiarano 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. I Soggetti Attuatori assumono 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 i Soggetti Attuatori sono tenuti 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

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 sita in Gragnano Trebbiense (PC) in località Colombarola, con destinazione urbanistica produttiva.

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 Operativo e oggetto della presente convenzione, sono in piena disponibilità dei Soggetti Attuatori e sono censiti al Catasto Terreni del comune di Gragnano Trebbiense al Foglio 10, Mappali 458 – 460 - 359 - 361 – 362, per una superficie catastale complessiva pari a mq. 26.414,00.

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 a destinazione produttiva prevista dall'Accordo risulta definita nelle seguenti quantità Su totale =...11.720,00 mq.
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 ad uso pubblico attrezzato) = mq 4.235,00
P (Parcheggi) = mq 1.575,00
4. Le aree suddette sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n; A.01 – A.03 ; le aree destinate a parcheggi saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita da parte del Soggetto Attuatore con le modalità descritte al successivo art. 14; le aree a destinazione verde ad uso pubblico rimarranno di proprietà privata a uso pubblico perpetuo come da servitù trascritta ai registri immobiliari. La manutenzione delle aree verdi sarà a cura dei soggetti attuatori.
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 al di fuori del comparto tutte le opere necessarie alle modifiche o all' integrale sostituzione del tratto di fognatura

nera che corre sottostante alla via dell'Artigianato secondo le prescrizioni nel merito disposte da IRETI.

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 sono dovuti solo per la parte eventualmente eccedente il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come definito nel computo metrico estimativo 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, trattandosi di attività produttive, non è dovuto. Sarà corrisposto solo in caso di insediamenti di tipo commerciale compatibili con le funzioni insediabili previste dal PSC vigente.

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

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PERL'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, 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 come modificati in sede di contrattazione del presente Accordo Operativo ;
- 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 321.199,68 , 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. 10

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 dicui 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. 11

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. 12

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 digestione, 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 di Gragnano Trebbiense 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. 13 VARIAZIONI

1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica dell'Accordo, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Gragnano 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.14

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. 15

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 321.199,68 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 Euroa garanzia dei lavori relativi a.....
 - c) Fidejussione pari a Euroa garanzia dei lavori relativi a.....
 - d) Fidejussione pari a Euroa 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 fideiussioni 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 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. 16

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.17

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 noncollaudabili 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. 18 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. 19 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 mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art.4.

ART. 20

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. 21

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:

A TAVOLE GRAFICHE

01 PLANIVOLUMETRICO

02 RETI TECNOLOGICHE

03 DIMENSIONAMENTO URBANISTICO

04 PLANIMETRIA PARTICOLARI

B RELAZIONI TECNICHE / DOCUMENTI

01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA (CRONOPROGRAMMA, PIANO ECONOMICO/FINANZIARIO)

02 DOCUMENTO DI VALSAT E SINTESI NON TECNICA

03 CERTIFICAZIONE CAMERA DI COMMERCIO CIVARDI SRL

04 CERTIFICAZIONE CAMERA DI COMMERCIO TMV MOLINARI SRL

05 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

06 RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA

07 ACCORDO OPERATIVO

08 NORME URBANISTICHE

09 RILIEVO FOTOGRAFICO

10 RELAZIONE DELLA CARBON FOOTPRINT

11 VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO