



Comune di Gragnano Trebbiense

ACCORDO OPERATIVO N. 12



Committente: Immobiliare Il Pilastro S.r.l.

31. Convenzione urbanistica

Progetto urbanistico ed edilizio

Alex Massari

Fabio Ceci

con Beatrice Salati, Elisa Cantone

Progetto delle reti infrastrutturali e studi idraulici

Stefano Terzi

Analisi del clima acustico

Daniele Bertoli

Relazione geologica e geotecnica

Adriano Baldini (GeoTest srl)

Rilievo planoaltimetrico generale

Stefano Garbi

Dicembre 2021

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, nato a..... il....., e domiciliato per la carica presso la Sede Municipale in via n.° del comune di Gragnano Trebbiense (PC),

e

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

PREMESSO CHE

- Il Comitato Urbanistico della Provincia di Piacenza ha valutato positivamente gli elaborati costituenti il presente Accordo Operativo predisposto dalla Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. sui terreni di proprietà siti in Gragnano Trebbiense, Loc. Madonna del Pilastro, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con parere prot. n. del..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense in data..... con il n°. ;
- Il Consiglio Comunale con delibera n° del..... ha deciso in merito alle osservazioni pervenute (se presentate), e ha adeguato l'Accordo Operativo al parere formulato dal Comitato Urbanistico 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 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 n. 12 sita in Loc. Madonna del Pilastro, frazione di Gragnanino con destinazione urbanistica residenziale.

ART. 3

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci) 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 n. 1a "Relazione illustrativa e cronoprogramma", allegato alla presente convenzione.

ART. 4 BENI OGGETTO DI ACCORDO

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 foglio 9 mappali 11 (parte), 276 (parte), 278 (parte) e 280 (parte) per una superficie catastale complessiva pari a mq. 21.929,00

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:
SUL totale = 4.584,39 mq di cui:
 - a) FUNZIONE RESIDENZIALE (per una superficie utile lorda pari a 4.584,39 mq)
2. La SUL di progetto è distribuita su più lotti alla cui conformazione, numero e specifica edificabilità, potranno essere apportate modifiche purché non sia variato il perimetro dell'Accordo, 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) = 6.398,15 mq
P (Parcheggi) = 556,00 mq
4. Le aree suddette sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato n. 9a; 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:
 - a) corrispondere il contributo straordinario (CS) disciplinato di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001), così come dettagliatamente illustrato nell'elaborato n. 1b allegato all'Accordo Operativo.

ART. 6

TITOLI EDILIZI /ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

Art. 7

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

ART. 8

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

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

ART. 9

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E CONVENZIONATA

1. Le parti danno atto che l'attuazione dell'Accordo Operativo risponde agli obiettivi di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nella Regione Emilia Romagna contenuti all'art. 6 ter dell'allegato A alla 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 SUL edificabile attraverso una o più opzioni scelte tra le seguenti:

- a) Alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato;
- b) Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato per almeno 3 anni con patto di futura vendita;
- c) Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato permanente o per almeno 10 anni.

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. 21 del 21/07/2020
 - c) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
 - d) ai capitoli speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati degli Enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;

- e) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso nel Comune di Gragnano Trebbiense;
 - f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno eventualmente indicate nel Permesso di Costruire;
 - g) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianti
3. Il Soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento fino al concorrere dell'importo fissato definito nell'elaborato n. 12 "Computo metrico estimativo" allegato al presente accordo.
 4. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere complessivamente realizzate e, qualora il valore di tali opere (al lordo del ribasso di gara) risulti inferiore all'importo da corrispondere per gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria, il Soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa quanto realizzato risulti superiore rispetto agli oneri tabellari nulla sarà dovuto da parte del Comune.
 5. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è costituito dall'importo dei lavori, quantificato economicamente in Euro 882.188,26, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure di legge. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui all'art.16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 "Codice degli appalti", sono a carico totale del Soggetto attuatore. La cifra relativa agli imprevisti è indicata ai soli fini del calcolo delle fidejussioni e dovrà essere sostenuta solo nel caso in cui il Comune si sostituisca al Soggetto attuatore.

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

Il Comune accerterà, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti. La rendicontazione avverrà mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori, da sottoporre alla valutazione del collaudatore, corredati dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate.
 6. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità al progetto 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 n. 10 dell'Accordo.

ART.11

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

1. L'Accordo Operativo prevede le opere dovute a titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti", mentre non è prevista la realizzazione di opere fuori comparto o ricadenti in aree già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale o previa procedura espropriativa.
2. Il Soggetto attuatore corrisponderà al Comune di Gragnano Trebbiense, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire (oppure, qualora ricorra il caso: di presentazione delle SCIA) per gli edifici previsti dal piano, la quota del contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001). Tale contributo attesta l'interesse pubblico dell'intervento.
3. La D.A.L. n. 186/2018 ha stabilito criteri omogenei per il calcolo del contributo straordinario (CS) e, in particolare, ha fissato a carico del privato e a favore della pubblica amministrazione, l'ammontare del CS nella misura del 50% del plusvalore generato dagli interventi di trasformazione.
4. Il maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria. Conseguentemente, il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito a seguito della variazione urbanistica (valore post) e il valore dell'ambito prima di tale variazione (valore ante).
5. Il calcolo del contributo straordinario è dettagliatamente illustrato nell'elaborato 1b allegato all'Accordo Operativo, parte integrante della Convenzione. L'importo complessivo da corrispondere a favore del Comune di Gragnano Trebbiense ammonta ad Euro 19.440,64, da versare al ritiro del/dei permesso/i di costruire dei fabbricati, proporzionalmente alla SUL oggetto di permesso.
6. Il Comune potrà, a sua insindacabile discrezione, destinare in parte o l'intero contributo straordinario, alla realizzazione di opere di pubblica utilità connesse alla realizzazione dell'Accordo Operativo.
7. Fermi restando gli impegni finanziari previsti e disciplinati nella presente Convenzione, al Soggetto attuatore non sarà richiesto il versamento di alcun ulteriore importo a titolo di oneri, contributi, comunque denominati al fine di dare attuazione all'Accordo Operativo, fatta eccezione per eventuali costi da sostenere a fronte di prestazioni inerenti l'erogazione di servizi pubblici funzionali alla realizzazione dei fabbricati.

ART. 12

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

1. Tutte le opere pubbliche e private dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati dell'Accordo, delle descrizioni e dei progetti allegati e seguendo lo specifico cronoprogramma;
2. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto attuatore. Il controllo in corso d'opera sui tempi di realizzazione delle infrastrutture ed opere di cui al precedente art. 10, sarà coordinato dal Comune, con l'ausilio dei tecnici comunali interessati o di

- professionisti esterni allo scopo incaricati;
3. Tutte le opere di urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire; 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 seguenti termini:
 - 1° stralcio entro il
 - 2° stralcio entro lo scadere del termine di validità della presente convenzione definito al precedente articolo 3.

ART. 13

OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. Il Soggetto attuatore si impegna, qualora non sia l'impresa anche attuatrice delle opere pubbliche previste, ad appaltare i lavori secondo le previsioni dettate dal D.lgs. n.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. 14

OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo che potrà avvenire anche in corso d'opera secondo quanto previsto dal Codice degli Appalti;
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, eventualmente anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati. Ogni spesa per il collaudo sarà a totale carico del Soggetto attuatore;
3. Il controllo in corso d'opera compete ai tecnici del Settore Comunale competente, a quelli degli Enti di gestione, e al Collaudatore in corso d'opera se già nominato, che possono proporre all'Amministrazione Comunale l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione da parte dell'Amministrazione Comunale;
4. Il Soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio,

- di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune di Gragnano Trebbiense ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento in rapporto ai termini previsti nel cronoprogramma;
5. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto attuatore, Amministrazione Comunale, Direttore dei lavori, Impresa 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 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. È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzati, prima della loro formale cessione e collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di presa in consegna con in allegato apposita attestazione del collaudatore in corso d'opera e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo;

13. Il Soggetto attuatore è tenuto, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia a favore del Comune come disciplinata dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile;
14. Le aree di urbanizzazione già di proprietà comunale o che sono state acquisite da parte del Comune anche a mezzo di esproprio, e acquisite in affidamento gratuito dal Soggetto attuatore e saranno restituite allo stesso Comune con verbale a cura del settore competente in materia di Patrimonio.

ART.15

REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico la verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione o della loro presa in carico anticipata;
2. L'obbligazione assunta dal Soggetto attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 1, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 18, per un importo che, in via cautelativa, dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno;
3. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo, in base informatica e cartacea, rispondente agli effettivi lavori eseguiti.

ART. 16

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.17

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1. Il Soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e di impegnarsi a osservare le prescrizioni di carattere ambientale contenute nella ValSAT, rappresentata dagli elaborati n. 25 e 26 allegati all'Accordo Operativo,
2. La realizzazione delle opere di mitigazione ambientale prescritte dalla ValSAT costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi che verrà espressamente riportata nel permesso di costruire.

ART. 18

GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato di tutte le opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati dell'Accordo ammonta a Euro 1.078.892,33 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 e del contributo straordinario di cui al precedente art. 11:
 - a) Fidejussione pari a Euro 1.078.892,33 a garanzia dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione;
 - b) Fidejussione pari a Euro 19.440,64 a garanzia del contributo straordinario.
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 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.

ART. 19

RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto attuatore, previo nulla-osta del Direttore del Settore competente, anche in corso di esecuzione dei lavori e sempre previa attestazione del collaudatore in corso d'opera;
2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre l'80% del totale del valore lordo delle opere. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 80% del valore lordo delle opere a

seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere. La residua fideiussione, pari al 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.20

INADEMPIENZE NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

1. In caso di inadempienza agli obblighi assunti dal Soggetto attuatore con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 C.C.);
2. È prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art.1456 C.C.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse;
3. Il Comune può intimare per iscritto al Soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a 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. 21

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. 22

SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Gragnano Trebbiense a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto attuatore;
2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art.4.

ART. 23

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. 24

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:

- 1a. Relazione illustrativa e cronoprogramma
- 1b. Relazione finanziaria e di sostenibilità economica dell'intervento
2. Planimetria aereofotogrammetrica su base CTR
3. Rilievo planoaltimetrico generale
4. Rilievo fotografico dell'area e del suo contorno
5. Estratto di mappa catastale e visure catastali aggiornate
6. Certificazioni della Camera di Commercio della Provincia di Piacenza
7. Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente, elementi di vincolo e di tutela
- 8a. Planivolumetrico di sintesi
- 8b. Schemi tipologici I
- 8c. Schemi tipologici II
- 8d. Vista tridimensionale
- 9a. Planimetria generale con individuazione dei lotti delle aree a standards e extrastandards e delle aree da cedere
- 9b. Planimetria generale con individuazione dei parcheggi pertinenziali
10. Stralci attuativi e sequenza temporale relativa all'intervento delle opere pubbliche e di urbanizzazione e di quelle private
11. Relazione tecnica generale sulle opere di urbanizzazione
12. Computo metrico estimativo
13. Capitolato speciale di appalto
- 14a. Progetto della rete stradale: segnaletica orizzontale e verticale
- 14b. Progetto della rete stradale: sezioni I
- 14c. Progetto della rete stradale: sezioni II
15. Rete illuminazione pubblica
16. Relazione illuminotecnica
17. Reti di fognatura e sistema di laminazione
18. Profili longitudinali fognature
19. Relazione idraulica
20. Rete acquedotto
21. Rete gasdotto
22. Rete elettrica
23. Rete telefonia e trasmissione dei dati
24. Progetto e sistemazione del verde pubblico
25. Norme urbanistico edilizie
26. Documento di Valsat
27. Sintesi non tecnica del documento di Valsat
28. Analisi del clima acustico
29. Relazione geologica e geotecnica
30. Accordo Operativo