

COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

PROVINCIA DI PIACENZA

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO N.13
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"BELVEDERE"

Allegato 18

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Proprietà:

Soc. Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc

Pizza del Liberty, 8
20121 - Milano (MI)

Progettista:

Dott. Arch. Loredana Quadrelli

Via Fornace 10, Loc. Gragnanino
29010 - Gragnano Tr. (PC)

(Timbro e firma)


(Timbro e firma)


Schema di Convenzione Urbanistica

Comune di Gragnano Trebbiense

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24

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

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

e

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

PREMESSO CHE

- Il Comitato Urbanistico della Provincia di Piacenza ha valutato positivamente gli elaborati costituenti il presente Accordo Operativo predisposto dalla Società Belvedere di Bruschi Osvaldo e C. snc, sul proprio terreno sito in Gragnano Trebbiense in via Fulgosi (Strada del Sordello) iscritto al NCT del medesimo Comune al Foglio 16, mapp. 2., ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con parere prot. n. del..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense in data... ..con il n°;
- Il Consiglio Comunale con delibera n° del ha deciso in merito alle osservazioni pervenute (se presentate), e ha adeguato l'Accordo Operativo al parere formulato dal Comitato Urbanistico 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.....

sita in con destinazione urbanistica.....

ART. 3

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di anni..... 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 e di quelle private", 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 16 Mappali 2 per una superficie catastale complessiva pari a mq. 28.940,00

ART. 5 QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DELL'ACCORDO. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI e OBBLIGHI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

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

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

- a) **FUNZIONE RESIDENZIALE** (per una superficie utile pari 11.576,00mq)
- | | | |
|----|-----------------------|-------------|
| 1. | comparto "a" | mq 2.358,40 |
| 2. | comparto "b" | mq 2.428,00 |
| 3. | Comparto "c" | mq 1.052,00 |
| 4. | comparto "d" | mq 1.121,60 |
| 5. | comparto "e" | mq 1.048,00 |
| 6. | comparto "g" | mq 1.252,80 |
| 7. | Edilizia res. sociale | mq 2.315,20 |
- b) **USI COMPLEMENTARI** (per una superficie utile pari a mq)
- | | |
|----|-------|
| 1. | |
| 2. | |
| 3. | |
- c) **FUNZIONE PRODUTTIVA** (per una superficie utile pari a mq)
- | | |
|----|-------|
| 1. | |
| 2. | |
| 3. | |

2. La Su di progetto è distribuita su più lotti alla cui conformazione, numero e

specifica edificabilità, potranno essere apportate modifiche purché non sia variato il perimetro dell'Accordo, ridotta la quantità di aree a standard previste o aumentate le capacità insediative complessive, ma solo dopo aver acquisito nel merito il parere del Collegio di Vigilanza di cui all'art. 12 dell'Accordo;

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

VP (Verde pubblico attrezzato) =mq 7.729,00

P (Parcheggi) =mq 2.468,00

DOTAZIONI EXTRA STANDARD = mq 0

(quota parte di competenza su un totale di mq.....calcolata

proporzionalmente alla superficie utile edificabile nello specifico comparto)

4. Le aree suddette sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n 2 ; tali aree saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita da parte del Soggetto attuatore con le modalità descritte al successivo art. 14;
5. Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e alla cessione delle aree di cui al comma 3 del presente articolo, si impegna a:
- a) Realizzare pista ciclabile su area verde di proprietà come indicata nel PPIP in base a successivo progetto di codesta Amministrazione
 - b)
 - c)

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, se dovuto, sarà corrisposto secondo quanto indicato nella delibera del Consiglio comunale di Gragnano Trebbiense in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire;
2. In sostituzione totale o parziale del contributo sul costo di costruzione il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere:
 -
 -
 -

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 il., art. 23 utilizzando la specifica modulistica regionale e producendo in allegato tutti i documenti richiesti.

ART. 9

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E CONVENZIONATA

1. Le parti danno atto che l'attuazione dell'Accordo Operativo risponde agli obiettivi di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nella Regione Emilia Romagna contenuti all'art. 6 ter dell'allegato A alla legge regionale n°20/2000 e all'art.78 delle NTA del PTCP della Provincia di Piacenza.
2. Come previsto al capitolo 2 dell'Accordo Operativo, il Soggetto attuatore e il Comune di Gragnano Trebbiense hanno convenuto il reperimento di quote di Edilizia Residenziale Sociale non superiori al 20% della SU edificabile attraverso:
 - a) ...Edilizia Residenziale Sociale mq 2315,20.....
 - b)
 - c)
 - d)

(articolo da prevedere solo nel caso di Accordo operativo che contempli la quota ERS)

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

3. Il Soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento fino al concorrere dell'importo fissato definito nell'elaborato allegato al presente accordo "Computo metrico estimativo".
4. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere complessivamente realizzate e, qualora il valore di tali opere (al lordo del ribasso di gara) risulti inferiore all'importo da corrispondere per gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria, il Soggetto attuatore verserà quanto dovuto a congruaggio, 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 è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in Euro, 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 dell'Accordo.

ART.11

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

1. Oltre a tutte le opere dovute a titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti", l'Accordo prevede la realizzazione delle seguenti opere fuori comparto o ricadenti in aree già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale o previa procedura espropriativa. Nello specifico sono previste le seguenti opere:
 - a);
 - b);
 - c);
2. Qualora alcune di queste opere insistano su aree da espropriare / acquisire, il Comune

Gagnano Trebbiense utilizzerà allo scopo le risorse finanziarie attingendo al "Fondo di Perequazione" previsto dall'Accordo. Pertanto la realizzazione di dette opere a carico del Soggetto attuatore, per quanto di sua competenza, sarà subordinata alla disponibilità delle aree in questione che dovrà avvenire nei termini previsti dal cronoprogramma, senza alcuna possibilità di rivalsa o recesso di del Soggetto attuatore in caso di eventuali ritardi nella loro acquisizione non riconducibili a negligenze o inottemperanze da parte del Comune stesso;

3. Per quanto attiene alle modalità e tempi di realizzazione, collaudo, cessione e presa in carico delle opere, si applica la disciplina definita dalla presente convenzione per le infrastrutture al servizio degli insediamenti;
4. Il Soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree, anche se di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e la presa in carico o riconsegna delle opere al Comune;
5. Tali opere e le prestazioni tecniche a esse correlate, dovranno essere appaltate se non realizzate direttamente dal soggetto Attuatore, secondo quanto previsto dal D.lg. n. 50/2016 "Codice dei Contratti".

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 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 interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010, sia su base informatica sia in formato cartaceo;
9. Sino alla sottoscrizione del verbale di presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del Soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, il soggetto attuatore è garante delle opere e delle forniture eseguite, e delle sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari;
10. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione;
11. L'approvazione del certificato di collaudo e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, e la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo. Tutte le aree private sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite a titolo gratuito al Comune. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione saranno a carico del soggetto attuatore e saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal Catasto Terreni al momento dell'approvazione del collaudo delle opere;
12. E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzati, prima della loro formale cessione e collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di presa in consegna con in allegato apposita attestazione del collaudatore in corso d'opera e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo;
13. Il Soggetto attuatore è tenuto, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia a favore del Comune come disciplinata dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile;
14. Le aree di urbanizzazione già di proprietà comunale o che sono state acquisite da parte del Comune anche a mezzo di esproprio, e acquisite in affidamento gratuito dal Soggetto attuatore e saranno restituite allo stesso Comune con verbale a cura del settore competente in materia di Patrimonio.

ART. 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

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 Gagnano Trebbiense e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso;
2. Le Norme di Attuazione dell'Accordo indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione dell'Accordo stesso.

ART.17

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. 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 593.166.72 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 Gagnano Trebbiense,

delle seguenti

fideiussioni bancarie (o polizze assicurative contratte con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" corrispondenti al 100% dell'importo lordo delle opere da realizzare:

- a) Fidejussione pari a Euro a garanzia dei lavori relativi a.....
 - b) Fidejussione pari a Euro a garanzia dei lavori relativi a.....
 - c) Fidejussione pari a Euro a garanzia dei lavori relativi a.....
 - d) Fidejussione pari a Euro a garanzia dei lavori relativi a.....
4. Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi;
 5. L'ammontare delle 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 e di urbanizzazione, adeguandolo al valore corrispondente al reale costo, se maggiore rispetto a quello indicato nel computo metrico allegato alla presente convenzione;
 6. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Gragnano Trebbiense dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione al Comune di Gragnano Trebbiense;
 7. Al momento della presa in carico di ogni opera, il Soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART. 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. E' prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art. 1456 C.C.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse;
3. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che l'attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni dopo di che, in caso di ulteriore inadempienza, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione. In particolare l'escussione totale o parziale delle fideiussioni potrà avvenire nei seguenti casi e secondo le successive modalità :
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dai progetti esecutivi, salvo eventuali proroghe richieste dall'attuatore ed autorizzate dal Comune;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione. In tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
4. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche se ricadenti su aree non ancora cedute ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. Il Soggetto attuatore proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree o immobili ancora di sua proprietà.

ART. 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 trentagiorni 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 redatti alla scala opportuna:

- 1) Soggetto proponente: Soc BELVEDERE snc
- 2) Stralcio di mappa catastale e visura
- 3) Localizzazione: inquadramento aereo e planimetria aerofotogrammetrica su base CTR
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Relazione illustrativa
- 6) Tavole progettuali:
 - Tav.1: Rilievo quotato dell'area
 - Tav.2: Planimetria generale / previsioni planivolumetriche
 - Tav.3: Planimetria generale / tipologie abitative
 - Tav.4: Sezioni stradali
 - Tav.5: Rete di unione servizi
 - Tav.6: Rete acquedotto
 - Tav.7a: Rete fognaria acque meteoriche
 - Tab.7b: Sezione vasca di laminazione

- Tav.8 Rete fognaria acque nere
- Tav.9 Rete gasdotto
- Tav.10 Rete linea telefonica
- Tav.11 Rete enel
- Tav.12 Rete pubblica illuminazione
- 7) Relazione tecnica
- 8) Relazione di Invarianza Idraulica
- 9) Relazione idrica acque nere
- 10) Relazione Geologica
- 11) Analisi di clima acustico
- 12) Capitolato speciale d'appalto
- 13) Computo metrico estimativo
- 14) Preventivi reti tecnologiche
- 15) Documento di Valsat
- 16) Valsat -Sintesi nonTecnica
- 17) Nulla-Osta Idraulico (Consorzio di Bonifica di Piacenza)
- 18) Bozza di Convenzione

E' possibile accorpate più tavole purché non a scapito della loro comprensibilità.