



*Comune di Gragnano Trebbiense*

*Provincia di Piacenza*

**Indirizzi programmatici per la redazione degli accordi operativi  
in attuazione delle manifestazioni di interesse dichiarate  
ammissibili dalla delibera del C.C. n. 27 del 28/10/2019 e dalla  
delibera del C.C. n. 20 del 21/07/2020**

# INDICE

## **Parte Prima: Indirizzi Generali**

1. Gli Atti Amministrativi già approvati.....	4
2. Tabella delle caratteristiche dimensionali degli Accordi Operativi.....	5
3. Gli Indirizzi Programmatici – Contenuti generali.....	6
4. Schema di Convenzione per Accordo Operativo.....	11
5. Schema di Convenzione Urbanistica.....	23

## **Parte Seconda: Indirizzi specifici per ciascun Accordo Operativo o per gruppi di Accordi Operativi costituenti comparti urbanistici integrati**

### **1. Gragnano Tr. – Residenziale**

1.1. Accordo Operativo n. 10.....	39
1.2. Accordo Operativo n. 13.....	63
1.3. Accordo Operativo n. 21.....	89

### **2. Fraz. Gragnanino – Residenziale**

2.1. Accordo Operativo n. 12.....	115
2.2. Accordo Operativo n. 14.....	146
2.3. Accordo Operativo n. 16.....	174
2.4. Accordo Operativo n. 25.....	206

### **3. Loc. Colombarola – Produttivo**

3.1. Accordo Operativo n. 8.....	238
3.2. Accordo Operativo n. 11.....	270
3.3. Accordo Operativo n. 19.....	303
3.4. Accordo Operativo n. 23.....	332
3.5. Accordo Operativo n. 24.....	367

## **Parte Prima: Indirizzi Generali**

### **1. Gli atti amministrativi già approvati**

Il comune di Gragnano Trebbiense ha già approvato alcune delibere di Consiglio Comunale riguardanti le procedure e gli adempimenti dovuti per la raccolta e successiva valutazione delle manifestazioni d'interesse inoltrate da soggetti privati riguardanti l'attuazione, in regime transitorio, delle previsioni del PSC Vigente come disposto dall'articolo 4 comma 2 della legge regionale n. 24/2017.

In particolare, con la delibera del Consiglio Comunale n.° 27 del 28/10/2019 si è provveduto a valutare tutte le richieste pervenute per definirne l'ammissibilità.

Su un totale di n.°24 manifestazioni, n.°13 sono state definite inammissibili trattandosi prevalentemente di richieste di variante alla strumentazione urbanistica vigente e alle quali il comune di Gragnano Trebbiense provvederà a tempo debito con le previste procedure.

Le rimanenti 12 (11 valutate con la delibera n.27 del 28/10/2019 +1 valutata con la delibera n. 20 del 21/07/2020) sono state definite ammissibili e idonee alla protocollazione (entro il termine inderogabile del 31/12/2020) del successivo Accordo Operativo per l'inizio della fase istruttoria che dovrà concludersi entro il 31/12/2022.

L'analisi dettagliata delle singole manifestazioni ha evidenziato il fatto che alcune di esse (n.°25, n.°24, n.°23,) indicavano in allegato soltanto l'individuazione dell'area interessata con gli estremi catastali e di proprietà senza contenere alcuna proposta, seppur sintetica, dei contenuti dell'Accordo Operativo.

Le rimanenti manifestazioni di interesse, pur contenendo elaborati progettuali di maggior dettaglio, risultavano incomplete e non conformi ai contenuti richiesti all'art. 38 della legge n.°24/2017. In alcuni casi, inoltre, le singole proposte si manifestavano, nei contenuti, in contrasto con altre confinanti ignorando ogni palese esigenza di reciproco coordinamento delle scelte progettuali.

L'Amministrazione comunale ha pertanto deciso di aggiungere nuovi indirizzi a quelli contenuti nella delibera di Giunta comunale n.71 del 12/09/2018 con la quale si indicavano i principi di riferimento per la selezione e i requisiti che i singoli Accordi operativi avrebbero dovuto rispettare, con una nuova delibera di indirizzo che, integrando la precedente, potesse costituire un quadro complessivo esauriente per ottenere una progettazione degli Accordi Operativi che risultasse di qualità e rispettosa dei principi di interesse pubblico richiesti dalla legislazione quale condizione per l'approvazione dell'Accordo, e fosse redatta, qualora necessario, in una visione urbanistica unitaria che riguardasse più manifestazioni d'interesse ricadenti nello stesso comparto.

## 2. Tabella delle caratteristiche dimensionali degli Accordi Operativi

DESTINAZIONE	LOC.	N. Accordo Operativo	N. Manifestazione d'interesse	Ambito PSC di appartenenza	ST complessiva di Accordo Operativo	% di attuazione dell'ambito originario di PSC	Su edificabile	
Residenziale	Gragnano	A.O. 10	10	Gragnano 3	8.700 mq	15%	3.480 mq	
		A.O. 13	13	Gragnano 2	28.940 mq	30%	11.576 mq	
		A.O. 21	21		15.738 mq		6.295 mq	
					<b>Totale</b>	<b>53.378 mq</b>		<b>21.351 mq</b>
	Gragnanino	A.O. 12	12	Gragnanino 4	21.920 mq	100%	5.480 mq	
		A.O. 14	14	Gragnanino 5	11.630 mq	58%	2.908 mq	
		A.O. 16	16		7.878 mq		1.970 mq	
		A.O. 25	25		5.327 mq		1.332 mq	
					<b>Totale</b>	<b>46.755 mq</b>		<b>11.690 mq</b>
					<b>Totale generale</b>	<b>100.133 mq</b>		<b>33.041 mq</b>
Produttivo	Colombarola	A.O. 8	8	Colombarola 1P	16.220 mq	80%	8.110 mq	
		A.O. 11	11		112.510 mq		56.255 mq	
		A.O. 19	19		17.626 mq		8.813 mq	
		A.O. 23	23		25.000 mq		12.500 mq	
		A.O. 24	24		15.980 mq		7.990 mq	
					<b>Totale</b>	<b>187.336 mq</b>		<b>93.668 mq</b>

### 3. Gli Indirizzi Programmatici – Contenuti generali

Gli indirizzi programmatici si articolano secondo le seguenti tematiche:

- *Obiettivi progettuali da perseguire indicati per una o più aree interessate da manifestazione d'interesse, che hanno costituito la valenza pubblica a sostegno del loro accoglimento (art. 4 comma 2 della legge 24/2017):*

- a) Attuazione delle aree ai margini dell'edificato senza che le stesse costituiscano il caposaldo di nuovi fronti di urbanizzazione e di un ulteriore consumo irrazionale dei suoli agricoli.
- b) Disegno e completamento dei margini dell'edificato esistente con particolare attenzione alla localizzazione delle dotazioni territoriali da reperire in ciascuna area finalizzate alla compensazione delle carenze rilevate nel tessuto urbanistico adiacente.
- c) Realizzazione, in taluni casi, di dotazioni extrastandard da attribuire in proporzione alla superficie utile edificabile in ciascuna area appartenente a un comparto integrato, e finalizzate alla realizzazione di opere (verde urbano, sistemi di collegamento ciclopedonale, razionalizzazione e potenziamento delle infrastrutture esistenti per adeguarle alle nuove esigenze insediative) necessarie al raggiungimento dello standard qualitativo indicato dal PSC.
- d) Individuazione nei comparti di maggior dimensione (quelli superiori a mq. 13.000 di superficie territoriale) di quote di ERS come demandato dal PSC al POC non più vigente nel Comune di Gragnano, e di cui la delibera di indirizzo e gli Accordi Operativi costituiscono surroga nel regime transitorio previsto dalla legge 24/2017. Nell'ambito delle procedure di contrattazione tra comune e Soggetto Attuatore di ogni Accordo Operativo andrà effettuata la scelta tra una o più delle seguenti opzioni per una superficie complessiva non inferiore al 20% della SU:
  - Alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato;
  - Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato per almeno 3 anni con patto di futura vendita;
  - Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato permanente o per almeno 10 anni.
- e) L'avvio di procedimenti attuativi e progettuali di tipo consortile riguardanti gli ambiti che, interessando più manifestazioni di interesse, necessitano di coordinamento per la realizzazione integrata delle opere di urbanizzazione primaria. In caso di mancato accordo tra i diversi soggetti attuatori, si è prevista la costituzione di un "Fondo Perequativo" gestito dall'Amministrazione comunale e finanziato dai singoli soggetti attuatori

con fondi da utilizzare per la progettazione e acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di interesse comune.

- *Realizzazione di un compendio normativo che riporti i contenuti essenziali della normativa del PSC vigente necessari per il dimensionamento dell'edificabilità consentita, per l'individuazione delle destinazioni d'uso insediabili e delle dotazioni territoriali e di tipo ambientale e delle politiche di tutela del territorio. Si precisa nel merito che:*

- a) I presenti indirizzi non costituiscono variante alla normativa vigente di cui sono da intendersi integrazione e approfondimento;
- b) La superficie Territoriale di ogni area indicata negli allegati è quella catastale. Spetterà al Soggetto attuatore definirne in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico comunale la reale dimensione con specifico rilievo sul campo;
- c) La rappresentazione dei vincoli gravanti su ogni area e la loro delimitazione è spesso di tipo simbolico. In particolare il confine del Parco del Trebbia contiguo all'area produttiva in località Colombarola, qualora non corrisponda a elementi fisici ben individuabili sul terreno, sarà definito in contraddittorio con l'Ente gestore del parco. Pertanto, qualora sia verificato uno sconfinamento della zonizzazione di PSC nell'ambito del parco, tale porzione sarà inedificabile e andrà attrezzata nel rispetto delle indicazioni ambientali previste ma sarà comunque computabile per la realizzazione della SU edificabile nella parte non vincolata del lotto. In sede di definizione dell'Accordo Operativo si procederà a verificare la consistenza reale dei filari e delle essenze arboree puntuali definite meritevoli di conservazione. La medesima procedura di verifica andrà effettuata su ogni manufatto esistente nei confronti del quale la normativa vigente richieda la predisposizione di fasce di tutela.
- d) Per alcune manifestazione di interesse ricadenti in zona residenziale è ammessa la monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria nel rispetto comunque dello standard di legge (30mq/abitante insediabile). Il calcolo degli abitanti insediabili sarà effettuato applicando la seguente formula:

volume: 100 = n° stanze

n.° stanze x 0.75 = abitanti

- *Indicazione per ogni comparto residenziale o produttivo, delle misure di mitigazione e compensazione ambientale da rispettare nella predisposizione degli Accordi Operativi e nella successiva progettazione dei singoli interventi edilizi desunte*

*dalla normativa Vigente della quale si è provveduto a indicare alcune precisazioni degli obblighi attuativi quali:*

- a) Per la tutela delle acque, l'obbligo in capo al Soggetto attuatore in prima persona, o al Consorzio d'esercizio come già riferito, di adeguare le opere di urbanizzazione esistenti alle quali si allacceranno i nuovi sottoservizi se ritenute, dall'Ente gestore, con caratteristiche prestazionali insufficienti a ricevere le nuove portate. Si prevede inoltre il divieto di allaccio delle nuove reti a quelle esistenti che non siano state collaudate e cedute all'Amministrazione comunale;
- b) Per la tutela idrogeologica, predisposizione di vasche di laminazione o di aree verdi adeguate al ricevimento delle acque piovane provenienti dagli spazi pubblici e/o dalle esondazioni dei colatori naturali di maggiore portata. Formazione e /o potenziamento delle arginature esistenti per la protezione dei nuovi insediamenti (comparto di Gragnanino - Rio Loggia)

*- Predisposizione per ciascuna manifestazione di interesse di indirizzi esemplificativi per la progettazione urbanistica degli Accordi Operativi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana indicati dal PSC e definizione delle invarianti progettuali da rispettare:*

- a) Ogni Piano Operativo dovrà preferibilmente adeguarsi agli schemi planimetrici di riferimento progettuale predisposti. Qualora lo stato di fatto o particolari e comprovate esigenze realizzative ne richiedano la modifica, o in caso di monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria, allorché ammessa, potranno essere apportate modifiche che siano comunque redatte nel rispetto dei seguenti indirizzi generali:
  - Per ogni Accordo operativo gli indirizzi individuano le "invarianti progettuali" che devono essere rispettate anche nelle eventuali soluzioni alternative a quelle contenute negli schemi di riferimento progettuale.
  - Poiché gli schemi proposti sono stati rappresentati con una grafica simbolica, il dimensionamento definitivo delle aree destinate ai servizi, alla viabilità e ai parcheggi, e di conseguenza quello delle superfici fondiarie, andrà effettuato nell'ambito della progettazione dell'Accordo Operativo;
  - Le sezioni stradali a doppio senso dovranno rispettare le dimensioni minime contenute nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05/11/2001;
  - Le strade a senso unico dovranno avere una sezione netta di 4 m alla quale andranno aggiunti due marciapiedi a raso di larghezza

- pari a 1,5 m. In caso la strada confini con una zona destinata al verde il marciapiede sarà previsto solo sul lato su cui affacciano gli edifici;
- Il numero di strade a fondo cieco andrà contenuto il più possibile. Le rotonde previste dagli schemi di riferimento saranno dimensionate secondo raggi di curvatura adeguati al traffico e ai veicoli di cui si prevede il transito in base alle destinazioni d'uso previste nella singola zona;
  - I parcheggi saranno di tipo puntuale e/o posizionati lungo le corsie a pettine o in linea e potranno essere traslati lungo gli assi stradali in relazione al numero e dimensione degli accessi ai lotti previsti;
  - Nelle zone produttive andranno favoriti percorsi interni di servizio ai lotti continui e chiusi ad anello da coordinarsi con quelli previsti in ogni area di proprietà di ciascuna manifestazione d'interesse;
  - Le aree verdi dovranno essere tra loro il più possibile accorpate e situate, ove possibile, nelle vicinanze di colatori naturali per svolgere anche la funzione di vasca di laminazione. Non dovranno comunque essere localizzate in posizioni marginali agli insediamenti previsti;
  - In ogni area sarà prevista la cessione del 50% della superficie territoriale al lordo delle strade di urbanizzazione. Gli specifici indirizzi indicano la possibilità o il divieto di monetizzazione delle aree a standard mantenendo comunque i minimi previsti dall'allegato A alla legge regionale n.° 20/2000;
  - Nei comparti di maggiore estensione (Gragnano e Colombarola) andranno previsti percorsi ciclo pedonali raccordati con quelli esistenti, che abbiano la funzione di facilitare lo spostamento casa lavoro e il collegamento tra i vari servizi urbani e di quartiere;
  - Ogni schema planimetrico di riferimento progettuale individua i possibili stralci funzionali di attuazione previsti nel periodo di validità dell'Accordo operativo. La delimitazione e la dimensione degli stralci potrà variare in sede di contrattazione dell'Accordo Operativo purché ne sia preservata la fattibilità tecnica economica e temporale.

- *Predisposizione di bozza di Accordo Operativo e di Convenzione urbanistica tipo che costituirà lo schema di riferimento per la redazione degli atti contrattuali annessi a ciascun Accordo Operativo. Ogni elaborato, per quanto di competenza, definisce e disciplina i seguenti contenuti:*

- Obiettivi generali/strategici che si vogliono attuare;
- Diritti edificatori assegnati e destinazioni d'uso;
- Benefici pubblici derivanti dall'attuazione degli interventi;

- Obblighi delle parti in relazione all'attuazione degli obiettivi.
- Cronoprogramma dei tempi di attuazione degli interventi pubblici e privati;
- Modalità di attuazione degli stessi;
- Garanzie economiche connesse all'attuazione;
- Istituzione di un Collegio di Vigilanza: funzioni e composizione.

## 4. Schema di Convenzione per Accordo Operativo

Comune di Gragnano Trebbiense

### ACCORDO OPERATIVO

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

Tra il Comune di Gragnano Trebbiense e la Società ..... come sottorappresentati:

1. "COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE" con sede in GRAGNANO TREBBIENSE (PC), via Roma n. 121, codice fiscale ....., qui rappresentato dal Sindaco Patrizia Calza, nata a ..... il....., domiciliato per la carica a ..... (PC), Via....., n. ... rappresentante del Comune suddetto;
2. "SOCIETÀ .....", con sede in ..... (...), Via..... n....., capitale sociale euro ..... interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di ..... con il codice ....., qui rappresentato da....., nato a..... il ..... , domiciliato per la carica a ..... (.....), Via.....,n.....

### 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 la manifestazione di interesse presentata dalla Società..... è compresa nell'elenco di quelle ritenute ammissibili

## **SI DICHIARA QUANTO SEGUE**

## **CAPITOLO II**

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

1. Il Comune di Gragnano Trebbiense ha ricevuto dalla Società ..... proposta di Accordo Operativo completa in data ..... acquisita al prot. N..... e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale dal..... al ..... e depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico, ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti, alla pianificazione territoriale e settoriale, ai contenuti degli indirizzi progettuali di cui alla delibera del Consiglio Comunale n.º..... del ....., nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente e dalle delibere di indirizzo prima citate;
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Gragnano Trebbiense ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n..... del ..... l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lg. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, è stato verificato che la Convenzione Urbanistica allegata al presente Accordo Operativo riportasse la clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
3. Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico della Provincia di Piacenza competente con Nota prot..... del..... e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne

- il parere entro il termine stabilito dalla legge per la presentazione delle osservazioni;
4. Entro il termine di deposito sono pervenute al Comune di Gragnano Trebbiense n..... osservazioni;
  5. Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:
    - a) (Ente) Prot. n..... del ..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense \_al n..... del.....;
    - b) (Ente) Prot. n..... del ..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense al n..... del.....;
    - c) (Ente) Prot. n..... del ..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense \_al n ..... del.....;
    - d) .....
    - e) .....

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

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

È stato verificato che le aree censite al Catasto Terreni al Foglio..... Mappali ..... Sono di proprietà della società .....

**QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:**

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

1. Aree correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:
  - Realizzazione di mq..... per la viabilità;
2. Aree correlate al soddisfacimento degli Standard urbanistici di cui:
  - Realizzazione di mq. .... per il verde pubblico;
  - Realizzazione di mq. .... per parcheggi;
3. Aree correlate alla realizzazione di dotazioni extrastandard:
  - Concorso alla realizzazione di mq. .... ; (o superficie totale o quota di pertinenza);
4. Eventuali interventi correlati all'attuazione dell'Accordo a scemputo del contributo di costruzione:
  - Realizzazione di mq.....per.....

**QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI /PRODUTTIVE:**

1. Le quantità edificabili di SU pari a mq. .... oggetto del presente Accordo Operativo, non è superiore a quelle massime ammesse nella scheda n..... della Delibera di Indirizzo del Comune di Gragnano Trebbiense n°..... del .....
2. Le superfici utili realizzabili sono suddivise in:
  - Mq ..... per funzioni .....
  - Mq.....per funzioni.....;

#### **QUANTO AL CONTRIBUTO PEREQUATIVO:**

1. Secondo specifici accordi tra le parti;
2. Allo scopo di cui al precedente comma sarà istituito dal Comune di Gragnano Trebbiense un "Fondo di perequazione" le cui entrate sono connesse agli interventi edilizi che si realizzeranno e il cui utilizzo sarà regolamentato da specifico regolamento comunale;
3. Al Fondo verranno attribuite le seguenti risorse:

Euro.....

4. Con le quali saranno finanziati i seguenti lavori: La delibera n.°..... del Consiglio Comunale in data ....., visto l'articolo 4 della legge regionale n° 24/2017, precisa che ogni Accordo Operativo ammesso alla selezione dovrà rispondere a precisi requisiti di interesse pubblico. La delibera di indirizzo del Consiglio Comunale n°..... in data ....., definisce, per ogni Accordo Operativo le opere di interesse pubblico generale che saranno eventualmente realizzate in tutto o in parte con il concorso economico della Società.....

Qualora l'opera in tutto o in parte ricada su terreni non a disposizione della Società ..... La stessa, dopo aver tentato inutilmente di acquisire dai proprietari in via bonaria i terreni necessari, provvederà a versare al comune di Gragnano Trebbiense l'importo totale, o la quota di sua competenza se l'opera interesserà anche altri soggetti, necessario all'acquisizione dell'area, all'eventuale progettazione e realizzazione delle opere in oggetto da parte del comune di Gragnano Trebbiense

- a) .....
- b) .....
- c) .....

#### **QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:**

1. Il quadro riepilogativo delle opere degli interventi di interesse pubblico allegato al presente Accordo Operativo individua gli interventi urbanizzativi finanziati ed eventualmente anche quelli previsti a scapito del contributo di costruzione;
2. Il contributo di costruzione è calcolato in riferimento alla Deliberazione di Assemblea Legislativa Regionale n. 186 del 20/12/2018, e alla successiva delibera del Consiglio Comunale n.° 23 del 19/09/2019;
3. La convenzione urbanistica definisce gli importi e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo sul costo di costruzione, se dovuto.

#### **QUANTO AL REPERIMENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:**

1. L'allegato A alla legge regionale n.° 20/2000 all'articolo 6 ter e l'articolo 78 delle NTA del PTCP vigente della Provincia di Piacenza, indicano nel 20% della superficie utile edificabile complessiva, nei comparti indicati nella relazione allegata alla delibera di indirizzi, la quota minima di ERS da reperire

- La società..... rientra / non rientra in tale elenco e pertanto accetta di destinare il 20% della SU complessiva ERS attraverso una o più opzioni scelte tra le seguenti:
  - Alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato;
  - Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato per almeno 3 anni con patto di futura vendita;
  - Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato permanente o per almeno 10 anni;
- 2. Le modalità di gestione dell'edilizia di cui alle precedenti lettere sarà definito dal Comune di Gragnano Trebbiense con apposita delibera prima della sottoscrizione del presente Accordo Operativo.

#### **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;
3. 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**

1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017;
2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione

delle previsioni del PSC del comune di Granano Trebbiense relative alle aree di proprietà della Società ..... di cui ai mappali ..... foglio..... del Catasto Terreni.

3. Il presente Accordo Operativo ha per oggetto la realizzazione di\_..... a destinazione..... nell'ambito della frazione / capoluogo / località del Comune di Gragnano Trebbiense per una SU complessiva di mq .....
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 la Società ..... Soggetto Attuatore, possa 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 provvedere entro n°..... giorni dalla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo agli adempimenti previsti dall'art. 18 comma 16 della legge regionale n° 24/2017 per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la relativa dichiarazione di pubblica utilità per le aree necessarie alla realizzazione delle opere di interesse generale ricadenti su aree indisponibili alla società..... e per le quali vi sia l'impegno di realizzazione da parte della Società stessa;
3. A rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico relativi agli stralci funzionali previsti dall'Accordo Operativo entro n..... giorni dal ricevimento della richiesta da parte della società stessa;
4. A rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali / produttive nell'ambito degli stralci funzionali individuati dall'Accordo Operativo entro n..... giorni dal ricevimento dell'istanza;
5. A definire entro n.....giorni dalla pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo le modalità di attuazione del Fondo di Perequazione (attraverso il quale saranno gestiti i fondi in Entrata indicati al Capo II delle premesse al presente Accordo) concordandone le modalità di gestione e le finalità di utilizzo;

### **Articolo 3.2 – Impegni della Società.....**

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

1. Entro n..... giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo 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 al Contributo di Perequazione se necessario;
3. A versare al Comune di Gragnano Trebbiense, prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, l'importo corrispondente alla eventuale monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria non previste;
4. 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;
5. Entro n..... giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo 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;
6. Entro n..... giorni dal rilascio del Permesso di Costruire dare avvio alle procedure di appalto delle opere di urbanizzazione primaria di comparto e iniziare i lavori entro i successivi ..... Giorni;
7. A dare l'inizio dei lavori entro n..... dall'avvenuta comunicazione da parte del comune di Gragnano Trebbiense dell'avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere pubbliche extra comparto non disponibili alla Società..... e loro conclusione entro ..... giorni;
8. Entro n. .... giorni presentazione della richiesta di permesso di costruire relativo agli edifici residenziali compresi nel primo stralcio di attuazione comprensivi della relativa quota di ERS (se prevista);
9. Inizio dei lavori entro..... giorni dal rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali/ produttivi e loro conclusione entro n. .... giorni dall'inizio lavori;
10. L'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, in tutto o in parte, della proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Gragnano Trebbiense\_e non ancora assolti, agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo; Gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Gragnano Trebbiense\_a pena di nullità dei medesimi.

## **Articolo 4 – Approfondimenti progettuali**

La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti, non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga 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 dal Soggetto Attuatore, 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 potrà avvenire per un numero di stralci funzionali successivi non superiore a ..... come individuati nell'allegato ....., la società..... si impegna ad attuare il primo stralcio contestualmente alla realizzazione di tutti gli allacci ai pubblici servizi esistenti e a dimensionare le reti e le condotte in relazione ai fabbisogni e alle portate provenienti dagli stralci successivi. Si impegna inoltre a potenziare le dotazioni delle reti esistenti, se necessario, secondo le eventuali e specifiche indicazioni degli Enti Gestori;
2. Non potrà essere data attuazione ad un nuovo stralcio funzionale se non dopo l'avvenuto completamento delle opere pubbliche e delle edificazioni previste nello stralcio precedente. Particolari esigenze che si presentassero in difformità al principio precedentemente esposto saranno affrontate nell'ambito di una specifica riunione del Collegio di vigilanza di cui al successivo art. 12.

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

Ove la scheda ..... allegata alla delibera di indirizzi programmatici indichi per lo specifico Accordo Operativo la possibilità di monetizzazione parziale delle aree standard per la quota eccedente la quantità di mq. 30/ abitante per le zone a destinazione residenziale, o mq. 15/ mq di st per le zone a destinazione produttiva, l'importo di tale contributo verrà calcolato secondo il valore unitario contenuto nella delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 19/09/2019.

## **Articolo 7 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)**

In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiamato al precedente Capo V, 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, che recherà un termine non inferiore a sessanta giorni, 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.
2. Ai sensi dell’art. 38, comma 16, della L.R. 24/2017 la sottoscrizione del presente Accordo Operativo comporta l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all’articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

## **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 del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all’art. 3 consegirà la decadenza del presente Accordo;
2. In caso di decadenza dell’Accordo si applicano le disposizioni di legge e l’incameramento totale o parziale da parte del Comune della garanzia fideiussoria relativa all’Accordo di cui al primo alinea dell’art. 3.2;
3. Qualora la decadenza dell’Accordo operativo avvenga in presenza di stralci in tutto o in parte non ancora avviati il comune di Gragnano Trebbiense inviterà la Società ..... 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 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 ha durata pari alla realizzazione degli impegni assunti dalla Società..... 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 della Società..... .

Alla presente convenzione sono allegati I seguenti elaborati:

- Allegato 1: Progetto urbano
- Allegato 2: Schema di Convenzione urbanistica attuativa
- Allegato 3: Cronoprogramma degli interventi
- Allegato 4: Relazione economico-finanziaria
- Allegato 5: Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica - VAS) e relativa Sintesi non tecnica.

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

Luogo..... data .....

**PER IL COMUNE DI .....**

Il Sindaco Sig. ....

**PER LA SOCIETA’ .....**

Il Sig. ....

## 5. 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 .....", con sede in..... (.....), Via..... n°....., capitale sociale ..... euro interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di ..... con il codice fiscale ....., R.E.A. n..... qui rappresentata dal Sig....., nato a ..... il ..... , domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data....., 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..... sui terreni di proprietà siti in....., 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 Gagnano Trebbiense al foglio ..... mappali ..... per una superficie catastale complessiva pari a mq. ....

#### **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 =..... di cui:

- a) FUNZIONE RESIDENZIALE (per una superficie utile pari a.....mq)
  1. ....
  2. ....
  3. ....
- 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

P (Parcheggi) = mq

DOTAZIONI EXTRA STANDARD = mq

(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.....; 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) .....
- 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 ii., art. 23 utilizzando la specifica modulistica regionale e producendo in allegato tutti i documenti richiesti.

## **ART. 9**

### **EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E CONVENZIONATA**

1. Le parti danno atto che l'attuazione dell'Accordo Operativo risponde agli obiettivi di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nella Regione Emilia Romagna contenuti all'art. 6 ter dell'allegato A alla legge regionale n°20/2000 e all'art.78 delle NTA del PTCP della Provincia di Piacenza.
2. Come previsto al capitolo 2 dell'Accordo Operativo, il Soggetto attuatore e il Comune di Gragnano Trebbiense hanno convenuto il reperimento di quote di Edilizia Residenziale Sociale non superiori al 20% della SU edificabile attraverso:
  - a) .....
  - 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 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..... del 21/07/2020
  - c) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
  - d) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati degli Enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;
  - e) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso nel Comune di Gragnano Trebbiense;
  - f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno eventualmente indicate nel Permesso di Costruire;
  - g) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianti

3. Il Soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento fino al concorrere dell'importo fissato definito nell'elaborato allegato al presente accordo "Computo metrico estimativo".
4. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere complessivamente realizzate e, qualora il valore di tali opere (al lordo del ribasso di gara) risulti inferiore all'importo da corrispondere per gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria, il Soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa quanto realizzato risulti superiore rispetto agli oneri tabellari nulla sarà dovuto da parte del Comune.
5. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria 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

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

## **ART.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. (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 ..... 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 ai definito dall'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto attuatore documenta l'avvenuta costituzione a favore del Comune di Gragnano Trebbiense, delle seguenti fidejussioni bancarie (o polizze assicurative contratte con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" corrispondenti al 100% dell'importo lordo delle opere da realizzare:
    - a) Fidejussione pari a Euro ..... a garanzia dei lavori relativi a.....
    - b) Fidejussione pari a Euro ..... a garanzia dei lavori relativi a.....
    - c) Fidejussione pari a Euro ..... a garanzia dei lavori relativi a.....
    - d) Fidejussione pari a Euro ..... a garanzia dei lavori relativi a.....
  4. Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi;
  5. L'ammontare delle fidejussioni relative alle opere di urbanizzazione interne al comparto ed esterne a esso possiede valore provvisorio; esso andrà aggiornato, se necessario, prima del rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, adeguandolo al valore corrispondente al reale costo, se maggiore rispetto a quello indicato nel computo metrico allegato alla presente convenzione;
  6. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Gragnano Trebbiense dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione al Comune di Gragnano Trebbiense;
  7. Al momento della presa in carico di ogni opera, il Soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

## **ART. 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 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 redatti alla scala opportuna:

1. Relazione illustrativa e cronoprogramma, 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 (se soggetto attuatore è società)
7. Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente, elementi di vincolo e di tutela;
8. Planivolumetrico di sintesi;
9. Planimetria generale con individuazione dei lotti delle aree a standards e extrastandards e delle aree da cedere;
10. Stralci attuativi e sequenza temporale relativa all'intervento delle opere pubbliche e di urbanizzazione e di quelle private;
11. Relazione tecnica generale sulle opere di urbanizzazione;
12. Computo metrico estimativo;
13. Capitolato speciale di appalto;
14. Progetto della rete stradale con sezioni trasversali e longitudinali e segnaletica orizzontale e verticale;
15. Progetto della rete dell'illuminazione pubblica;
16. Relazione illuminotecnica;
17. Fognature planimetria dello stato di progetto;
18. Fognature profili;
19. Vasche di laminazione delle aree pubbliche; dimensionamento;
20. Relazione tecnico illustrativa e relazione idraulica;
21. Rete del gas e dell'acquedotto;
22. Rete elettrica;
23. Rete telefonia e trasmissione dei dati;
24. Progetto e sistemazione del verde pubblico;
25. Progetto delle aree extrastandard;
26. Norme urbanistico edilizie;
27. Documento di Valsat;
28. Sintesi non tecnica del documento di Valsat;
29. Analisi del clima acustico; (non richiesto in questa fase per le are produttive)
30. Relazione geologica e geotecnica;
31. Accordo Operativo;
32. Convenzione urbanistica.

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