



COMUNE DI PODENZANO
(PROVINCIA DI PIACENZA)

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

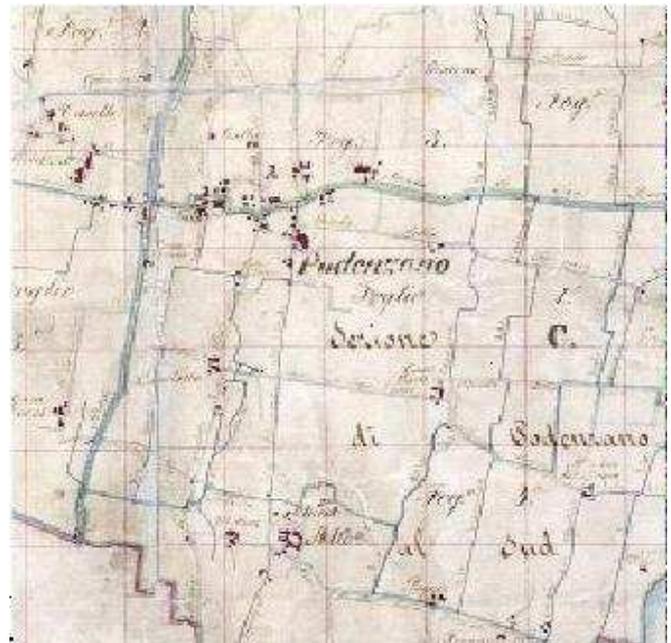
(L.R. 24 marzo 2000, nr. 20 – art. 29)

Adozione.....

Approvazione.....

Il Sindaco.....

Il Segretario.....



ALLEGATO A.2

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

COMUNE DI PODENZANO

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA/PUBBLICA
Sub Ambito di trasformazione/scheda norma (sigla identificativa)
di tipo (residenziale/direzionale/commerciale/ricettivo/produttivo/altro....)

denominazione da strumentazione vigente
(schede tecniche _____/Scheda norma POC _____/Sup* _____/
comparto _____ di espansione)
" _____ "

PSC Foglio n. _____ – RUE Tav. _____

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata/Pubblica, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.ii.

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Podenzano

tra

- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____ a _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Podenzano al foglio _____ mappale di ha. _____ ;
- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____ a _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Podenzano al foglio _____ mappale di ha. _____ ;
- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____ a _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Podenzano al foglio _____ mappale di ha. _____ ;

di seguito definiti come Concessionari/soggetti attuatori;

e

il Sig. _____ il quale interviene nella sua qualità di _____ del Comune di Podenzano, in conformità all'art. 108 del d. lgs n. 267/18.8.2000 e dell'art. _____ dello Statuto del Comune di Podenzano;

Richiamato
(solo per sub ambiti POC _____ o qualora presente)

l'Accordo tra Comune di Podenzano e società/soggetto attuatore _____ ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000 n. 20, approvato con atto C.C. n. _____ del _____ e ss.mm.ii., e sottoscritto in data _____ di cui al n. _____ delle scritture private del Comune di Podenzano;

Premesso

- che l'area come sopra descritta è posta nel Comune di Podenzano e censita al N.C.T. come a seguito specificato:

COMUNE DI PODENZANO

FOGLIO NR. _____

Mappali _____

- che i concessionari sono proprietari dell'area posta nel Comune di Podenzano, censita al N.C.T. Sezione di _____ del Comune di Podenzano al foglio n. _____, mappali _____, che si estende per complessivi mq. _____ di superficie rilevata e verificata (come da Tav _____ di rilievo);
- (*eventuale*) che il concessionario ha titolo ad intervenire sull'area individuata come Sub Ambito/Scheda Norma (sigla identificativa) in virtù di procura speciale a magistero notaio _____ del _____ Rep. _____ - escutiva di contratto preliminare di vendita del _____ Rep. _____ Racc. _____ - a magistero notaio _____ in _____ ovvero di altro idoneo titolo giuridicamente valido;
- (per schede norma) che detta area perimetrata risulta destinata dal P.O.C. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____, come confermata dal POC _____ vigente, ad Area di trasformazione soggetta a scheda norma di tipo _____, disciplinata dagli artt. _____ delle NTA del POC vigente nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo;
- (per Sub Ambiti POC) che detta area, in esecuzione del prima citato accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00, risulta destinata dal POC vigente, approvato con Delib. C.C. n. _____ del _____ e ss.mm, come Area di Trasformazione - Scheda Tecnico-Normativa "(*sigla identificativa e denominazione*)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC vigente (artt. _____) nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;
- (*eventuale*) che all'interno del comparto sono presenti anche aree demaniali/aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri Enti territoriali e precisamente censite al fg. _____ mapp. _____ per una sup. complessiva di circa mq. _____ per le quali è stato acquisito un nulla osta sul progetto tecnico;
- (*eventuale*) che il Comune, ai sensi dell'art. _____ delle NTA del POC vigente con Provvedimento Dirigenziale n. _____ del _____ ha autorizzato i concessionari a presentare il progetto di piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata;
- (*eventuale*) che con delibera G.M. n. _____ del _____, ai sensi dell'art. _____ delle NTA del POC, è stata espressa la volontà da parte del Comune di Podenzano a lasciare ai

soggetti attuatori l'intera area destinata a verde privato del progetto di PUA e quindi di non esercitare il diritto di acquisire il 50% di tale superficie;

- che i soggetti attuatori hanno/non hanno richiesto, così come disciplinato dall'art. art. _____ delle NTA del POC vigente di avvalersi della facoltà per la quale il 50% della Sf, e della relativa capacità edificatoria, della quota di E.R.P. in luogo della cessione al Comune, venga lasciata in proprietà ai soggetti attuatori purché il suo utilizzo sia finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune;
- (solo per Sub Ambiti) che l'area oggetto di intervento può avere compiuta attuazione ai sensi del POC _____ approvato con atto CC. n. ____ del _____ che, ai sensi dell'art. ____ delle NTA, assume il valore e gli effetti del Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della legge 28.1.1997 n. 10;
- che i concessionari hanno predisposto e presentato al Comune di Podenzano, in data _____ (prot. gen. _____), il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- (*oppure qualora ricorra il caso*) che i concessionari, hanno predisposto e presentato al Comune, entro i termini dallo stesso fissati, e cioè in data _____, il progetto di piano attuativo contenente gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- (*eventuale*) che successivamente, con nota _____ del _____ il concessionario ha presentato la documentazione richiesta dalla normativa vigente, relativamente alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, affinché all'atto deliberativo possa venir attribuito, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/00, il valore di Permesso di Costruire;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della legge reg.le 20/2000 modificata, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.
- **Visto:**
- il progetto di piano urbanistico attuativo costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, aggiornata al e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'organo consiliare anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:
 1. relazione tecnica;
 2. relazione interpretativa dei concetti regolativi per la qualità urbana;
 3. scheda dati;
 4. schema di convenzione
 5. (*eventuale*) schema convenzione Il stralcio attuativo (nel caso di attuazione per sub comparti);
 6. stralcio di PSC, stralcio POC con relative norme e estratto Scheda Tecnica normativa/scheda norma;
 7. documentazione catastale (estratto di mappa e visure complete dei terreni oggetto di intervento);
 8. titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
 9. (*eventuale*) provvedimento autorizzatorio alla presentazione del progetto urbanistico nel caso in cui non tutti i proprietari dei terreni partecipino alla redazione del piano;

10. rilievi del perimetro del comparto (scala 1:500) vistato dal Servizio Patrimonio;
11. rilievi plano-altimetrico del comparto (scala 1:500);
12. documentazione fotografica;
13. planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno (scala 1:1000-2000);
14. planimetria di progetto con destinazione delle aree (scala 1:500);
15. planimetria di progetto con numerazione dei lotti (scala 1:500);
16. planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti (scala 1:500);
17. planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati (scala 1:500);
18. planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione (scala 1:500);
19. sezioni e profili (scala 1:500);
20. schemi tipologici (scala 1:200);
21. assonometria generale (scala 1:500);
22. schema degli impianti tecnici: acquedotto e gas (scala 1:500);
23. schema degli impianti tecnici: fognatura e depurazione (scala 1:500);
24. schema degli impianti tecnici: rete elettrica e telefonica (scala 1:500);
25. schema degli impianti tecnici: eventuali altre reti (scala 1:500);
26. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica (scala 1:500);
27. previsione di spesa e computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione;
28. norme urbanistiche ed edilizie;
29. relazione geologica/geotecnica (redatta ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003);
30. relazione idraulica;
31. valutazione di impatto/clima acustico;
32. *(eventuale)* Valsat ai sensi art. 5 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. come modificata dalla L.R. 6/2009;
33. *(eventuale)* valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico e DPA (distanza di Prima Approssimazione dichiarata dall'Ente Gestore della linea)
34. *(eventuale)* documentazione atta alla procedura di verifica (screening) ai sensi della L.R. 9/99 nel caso di comparti con superficie di intervento superiore a 40 Ha se esterne alle aree urbane e superiori a 10 Ha se interne alle aree urbane.
35. _____
36. _____

- *(eventuale)* il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, costituito dagli elaborati prescritti dal vigente regolamento edilizio ed a seguito elencati, nella loro versione definitiva aggiornata al _____ che potranno essere variati solo a seguito di varianti autorizzate dal Settore preposto al rilascio degli specifici titoli abilitativi senza necessità di modifica al PUA e alla presente convenzione;

1. richiesta di permesso di costruire
2. relazione tecnica;
3. planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno;
4. planimetria di progetto con destinazione delle aree;
5. planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti;
6. particolari costruttivi;
7. progetto esecutivo opere di viabilità (con particolari costruttivi);
8. progetto esecutivo impianti tecnici: acquedotto e gas;
9. progetto esecutivo impianti tecnici: fognatura e depurazione;
10. progetto esecutivo tecnici: rete elettrica e telefonica;
11. progetto esecutivo tecnici: eventuali altre reti;
12. progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica;

13. computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione;
14. elenco prezzi unitari ed eventuali analisi;
15. quadro economico;
16. quadro incidenza della manodopera;
17. cronoprogramma;
18. piano di sicurezza e fascicolo delle manutenzioni;
19. piano della manutenzione;
20. calcoli esecutivi degli impianti e delle strutture;
21. capitolato speciale d'appalto;
22. schema di contratto d'appalto
23. _____
24. _____

- la delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo che il presente schema di convenzione.

Tutto ciò premesso

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri eventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Scheda Norma/sub ambito _____ – Via _____ " da realizzare sull'area estesa per complessivi mq _____ , e destinata dal P.O.C. vigente nel Comune a "Aree di trasformazione" disciplinata dagli art. _____ delle N.T.A. del POC _____, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico Descrittiva/Scheda Norma di POC, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata/pubblica, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PUA suddivide nel seguente modo:

- a) mq per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq per parcheggi pubblici (standard);
(eventuale) di cui mq _____ di parcheggi a raso e mq _____ di parcheggio su pluripiano, corrispondente ad una superficie complessiva virtuale di standard pari a mq _____ valutata sul parametro di 25 mq/posto auto;
- c) mq per urbanizzazioni secondarie (standard);
- d) mq per ulteriore dotazione di aree pubbliche (G) – valido per schede norma;
- e) mq per ulteriori aree funzionali (I/2) - valido per schede norma;
- f) mq di Sf per interventi privati;
- g) mq di Sf da cedere al Comune per la realizzazione, mediante bando, di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata-agevolata;
- h) mq per interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, pari al 50% della Sf corrispondente al 30% della Sul tot. consentita;
- i) mq per aree a verde privato aggregabile alla Sf (I/2) - valido per schede norma.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alle precedenti lettere f), g) e h) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24/03/1989 n° 122, nonché, di quanto prescritto per le singole funzioni, dal Capo 3 Usi del suolo e standard del RUE vigente, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA, nonché da normative specifiche di settore per gli usi commerciali.

Il progetto del piano urbanistico attuativo prevede la realizzazione massima di mq _____ di Sul con destinazione d'uso residenziale/direzionale/commerciale/ricettivo/produttivo/altro....

Tale Sul, potrà afferire:

- mq _____ di Sul con destinazione d'uso _____
- mq _____ di Sul con destinazione d'uso _____
- mq _____ di Sul con destinazione d'uso _____
- mq _____ di Sul con destinazione d'uso _____

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a _____ computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni 30 mq. di Sul; gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono stimati in _____.

La Slu soprariportata afferisce:

- per mq. _____ alle potenzialità attuative dei concessionari privati;
- *(eventuale per i soli interventi residenziali con Sul complessiva superiore a 4.500 mq.)* per mq. _____ alla quota parte di E.R.P. di cui all'art. _____ delle NTA del POC _____ vigente, di cui mq. _____ saranno realizzati direttamente dai concessionari e mq. _____ saranno nella disponibilità del Comune di Podenzano;
- per mq. _____ alle potenzialità attuative dei concessionari privati destinati ad edilizia convenzionata con il Comune ai sensi del successivo art. 11 ;

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 art. 13 così come recepita dal Comune di Podenzano con Delib.C.C. _____ del _____ si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione **contiene (o non contiene)** precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla S.C.I.A. per la realizzazione delle opere edilizie.

Resta inteso che il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione sarà soggetto a rilascio di Permesso di Costruire.

(eventuale) Ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 31 comma 5 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 la delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ relativa all'approvazione del piano urbanistico attuativo assume gli effetti di permesso di costruire per le Opere di Urbanizzazione interne al comparto, per il quale la data di esecutività della delibera

di approvazione del PUA equivale a data di rilascio del permesso di costruire. Eventuali varianti a tali interventi potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative e senza comportare alcuna modifica alla presente convenzione.

Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché all'art. 31 comma 6 della legge reg.le 20/2000, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Podenzano le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b), c), d), e) ed del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq. _____ così come riportato nella tav. n. _____

(eventuale) Considerato che il soggetto attuatore risulta proprietario di aree esterne al comparto necessarie a garantire la piena funzionalità del progetto di PUA in oggetto, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Podenzano tali aree per una superficie pari a circa mq. _____ e precisamente identificate nel NCT del Comune di Podenzano, al foglio _____ mappale _____.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite al Comune entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo picchettamento delle stesse;
- (Oppure, nel caso il PDC sia contestuale al PUA) saranno trasferite gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4 e 4bis, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per il concessionario, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

(eventuale) A fronte della realizzazione del parcheggio pubblico mediante struttura pluripiano, considerato come l'area di sedime si estenda per mq. _____, in compensazione della mancata cessione (ed eventuale realizzazione) dell'area totale (pur a fronte della totale realizzazione e cessione dell'opera), gli attuatori si impegnano a corrispondere al Comune di Podenzano, contestualmente alla stipula della presente convenzione, il controvalore corrispondente alla sola mancata cessione per una superficie pari a mq. _____, per un importo complessivo stabilito in euro _____ (pari a euro _____ al metro quadrato) secondo quanto stabilito dalle Delib. G.C. n. _____ del _____ come modificata (eventualmente) dalla Delib. G.C. _____ del _____, aventi ad oggetto la definizione e

l'aggiornamento valori di monetizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione non cedute al Comune (e non realizzate) in esecuzione delle NTA del RUE Vigente.

(eventuale) I concessionari si obbligano infine ad istituire a favore del Comune di Podenzano servitù di uso pubblico nelle aree _____, così come individuate all'elaborato _____ ed aventi una superficie pari a circa mq. _____, impegnandosi nel contempo ad ogni onere di manutenzione (ordinaria, straordinaria e quant'altro) sulla medesima.

La costituzione di detta servitù dovrà essere istituita contestualmente alla cessione delle aree pubbliche di cui al presente articolo.

Oppure

I concessionari si obbligano altresì a costituire, a favore del Comune di Podenzano, servitù di pubblici servizi (fognatura o altro) e servitù di passaggio per le opere di manutenzione ad essa relative, sulle aree private interessate dalle opere stesse come indicato nella tav. _____ di PUA.

Tali servitù saranno istituite successivamente all'emissione del certificato di collaudo delle reti sulla base dei manufatti effettivamente realizzati, ma comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

1. le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
2. nessun conguaglio sarà dovuto;
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

In ottemperanza alla "Disciplina per l'affidamento dei lavori pubblici aventi ad oggetto opere di urbanizzazione a scomputo" approvata con Delib. G.C. n. _____ del _____ richiamata in premessa, il concessionario si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade classificate E e F1, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - f) altro
4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;
6. sistemazioni a verde ricreativo.

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo e verde di mitigazione, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

(eventuale) Il concessionario si obbliga altresì, nel rispetto della disciplina succitata, a far realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti Territoriali) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati progettuali di Pua.

(per i soli sub ambiti che ne hanno opzionato l'utilizzo) Il progetto di Pua (ed il relativo progetto definitivo delle opere di urbanizzazione qualora connesso al Pua) contengono le misure di risparmio energetico prescrittive per l'utilizzazione della Slu aggiuntiva (20% ex artt. _____ e _____ delle _____ del PSC), di cui agli artt. _____ dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/00 sottoscritto in data _____ citato in premessa.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio. Il titolare del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà provvedere all'affidamento dei lavori secondo quanto stabilito dall'art. 122 comma 8 del decreto legislativo 163/2006 ss.mm.ii. e precisamente utilizzando le procedure previste dall'art. 57 comma 6.

(eventuale) Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate sulla base del progetto definitivo facente parte del presente PUA, a cui la Deliberazione di C.C. n. _____ del _____ ha attribuito valore di Permesso di Costruire il cui rilascio decorre dalla data di esecutività della deliberazione prima citata.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto (*oppure: è stato redatto*) in conformità:

- a) ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- b) alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- c) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

In particolare le opere di cui ai punti 3 e 4 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (Iren, Consorzi, etc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Non è consentita la realizzazione di reti di impianti tecnologici privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate (esempio TV via cavo, teleriscaldamento ecc.). Essa è consentita soltanto se prevista negli elaborati progettuali del presente PUA.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovrà rispondere a quanto indicato negli

elaborati di Piano Urbanistico Attuativo, e dovrà comunque risultare conforme a quanto indicato nel RUE del Comune di Podenzano.

(eventuale) Sulla base di quanto valutato dall'Amministrazione Comunale, sarà consentita la realizzazione di coperture fotovoltaiche su parte dei parcheggi pubblici al fine di mettere in atto le misure di risparmio energetico previste dal progetto di PUA di cui alla scheda tecnico normativa (ex artt. _____ delle _____ del PSC); a tal proposito, le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti gli aspetti specifici legati alla gestione e manutenzione delle stesse, così come definito al successivo art. 9.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. _____ (_____ euro).

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Podenzano a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Art. 4.bis – (eventuale) Opere di urbanizzazione fuori comparto

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal piano urbanistico attuativo di che trattasi, è richiesta la (*contestuale*) realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto delimitato alla tav. _____ del RUE/POC, anche in tempi e con procedure diverse rispetto alle opere interne al comparto, e in particolare il soggetto attuatore si impegna a far realizzare, nel rispetto della "Disciplina per l'affidamento dei lavori pubblici aventi ad oggetto opere di urbanizzazione a scomputo" approvata con Delib. G.C. _____ del _____ richiamata in premessa le opere a seguito elencate:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

(alternativa 1) Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei Concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. Nel caso in cui, in fase di realizzazione delle stesse si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, i Concessionari si dovranno far carico di tutti gli oneri derivanti dalla occupazione ed acquisizione di tali aree. In relazione alle suddette opere i concessionari si assumono l'impegno di provvedere, oltre alla realizzazione delle opere, alla redazione del progetto esecutivo che verrà ceduto gratuitamente al Comune; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali e dovrà fornire al Comune di Podenzano tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

(alternativa 2) In relazione alle suddette opere, stante la non disponibilità di tutte le aree da parte né dei soggetti attuatori né del Comune di Podenzano, sarà necessaria, fatta comunque salva eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte degli attuatori e successiva cessione gratuita al Comune di Podenzano, l'attivazione di procedura espropriativa da parte dell'A.C., per la quale gli attuatori si assumono l'impegno e l'onere economico:

1. di predisporre il piano particellare di esproprio, redatto sulla base del rilievo celerimetrico dell'area interessata dagli interventi, avente caratteristiche di redazione di

- bozza di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo dei recapiti per invio atti di notifica;
2. di predisporre tutti gli elaborati tecnici richiesti per poter consentire all'A.C. di approvare il progetto definitivo dell'opera pubblica; tali elaborati sono sinteticamente costituiti da disegni grafici di progetto, computo metrico estimativo, capitolato speciale e generale di appalto, relazione tecnica e quant'altro fosse richiesto;
 3. di predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della rotatoria;
 4. di corrispondere la totalità dei costi di esproprio dell'area; tale importo sarà garantito mediante presentazione, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, di polizza fidejussoria, con le caratteristiche specificate al successivo art. 14; tale importo ha, in questa fase, valore provvisorio e andrà integrato, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, qualora si accertassero maggiori oneri derivanti dalla conclusione, anche in sede contenziosa, della procedura espropriativa;
 5. di provvedere alla redazione del progetto esecutivo, e alla sua presentazione una volta acquisite le aree da parte dell'A.C. e da questa rese temporaneamente disponibili per l'attuatore per il periodo necessario alla completa realizzazione dell'opera; il progettista deve ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali fornendo al Comune di Podenzano tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. _____ (_____) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

Il costo di massima relativo alla stima delle indennità di esproprio è stimato in €. _____ (_____) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Podenzano a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

La realizzazione delle sole opere di urbanizzazione fuori comparto potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta acquisizione delle aree necessarie all'esecuzione delle stesse, a seguito della conclusione dell'eventuale procedimento espropriativo relativo ai terreni non di proprietà dei concessionari o di enti pubblici.

Stante la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione esterne al comparto, di cui al presente articolo, in tempi e modi distinti rispetto alla realizzazione delle opere interne, si prescrive che l'agibilità dei fabbricati possa essere rilasciata solamente ad avvenuta realizzazione e collaudabilità anche delle opere infrastrutturali esterne.

Art. 4.ter (eventuale) - Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00 in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica.

Il soggetto attuatore, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00 sottoscritto in data _____, le

cui obbligazioni si devono qui intendere integralmente richiamate, ed in particolare all'art. 9, si obbliga:

1. a versare, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, l'importo pari a € _____ (_____), corrispondente al 10% di quanto dovuto come indennizzo relativo al credito edilizio relativo alla perequazione urbanistico-ambientale, in ragione di quanto disposto dai punti 1 e 2 del richiamato art. 9.1, quantificato in complessivi € _____ (_____), e garantito con polizza assicurativa/bancaria n. _____ rilasciata da _____ il _____; il residuo indennizzo pari al 90% dovrà essere versato in parte al momento del ritiro del titolo assentivo relativo alle opere di urbanizzazione (25%) ed in parte al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione (65%);

2. a versare, al momento della sottoscrizione della presente convenzione, l'importo pari a € _____ (_____), corrispondente al 25% di quanto dovuto come contributo per la compensazione di opere pubbliche di interesse collettivo fuori comparto, in ragione di quanto disposto dai punti 2 e 3 del richiamato art. 9.2, quantificato in complessivi € _____ (_____), di cui il 25% versato all'atto della sottoscrizione dell'accordo, e garantito con polizza n. _____ (di importo pari a € _____) rilasciata da _____ il _____; il residuo indennizzo pari al 50% dovrà essere versato in parte al momento del ritiro del titolo assentivo relativo alle opere di urbanizzazione (25%) ed in parte al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione (25%).

A fronte dei succitati versamenti verrà svincolata in quota proporzionale la relativa garanzia fidejussoria.

3. a documentare l'avvenuto versamento dell'importo pari a € _____ (_____), corrispondente alle spese ex art. 92 D.Lgs 163/2006 e ss.mm.ii., ai sensi dell'art. 17 del succitato accordo.

Art. 5 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico - funzionale in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale, scelta tra una terna di nominativi indicata dai Concessionari. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 3 mesi dalla raccomandata a firma dei concessionari attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4 (e 4bis qualora ricorra il caso) e sarà subordinato all'avvenuto pagamento della quota residua degli oneri ex art. 18 L.R. 20/00 sottoscritto in data _____ di cui al precedente art. 4 ter.

Sono da intendersi inoltre richiamate le disposizioni specifiche di cui alla "Disciplina per

l'affidamento dei lavori pubblici aventi ad oggetto opere di urbanizzazione a scomputo" approvata con Delib. G.C. n. _____ del _____ richiamata in premessa.

Le opere elencate all'art. 4 (e qualora ricorra il caso, 4bis) potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 14.

I Concessionari sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. _____ (euro _____) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 14.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato:

- all'avvenuta cessione delle aree pubbliche di cui al precedente art. 3 (e qualora ricorra il caso di cui all'art. 4 bis e siano nella disponibilità dell'attuatore e conformi urbanisticamente);
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 14;
- alla presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del DPR 445/2000 – di esecuzione del procedimento ad evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al permesso di costruire.

(Oppure qualora PDC contestuale al PUA)

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione s'intende rilasciato all'atto dell'esecutività della delibera di approvazione del PUA in oggetto.

Previo espletamento delle procedure previste dal D.Lgs. n. 163 del 12-04-06 e ss.mm.ii. nel rispetto delle disposizioni di cui alla "Disciplina per l'affidamento dei lavori pubblici aventi ad oggetto opere di urbanizzazione a scomputo" approvata con Delib. G.C. n.357/09 del 02/04/2009 richiamata in premessa, l'inizio dei lavori relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 3;

- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria qualora, a seguito di varianti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo.

Il rilascio (*ovvero la presentazione nel caso di Dia*) del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal Piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. _____, potranno essere richiesti permessi di costruire (*ovvero presentate nel caso di S.C.I.A.*) separati per i singoli edifici.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. 31/13 e dal RUE, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6) e gli allacciamenti all'impianto di teleriscaldamento, se previsto. La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

(*qualora ricorra il caso*) .Il rilascio dell'agibilità dei fabbricati è in ogni caso subordinata all'avvenuta realizzazione e collaudabilità anche delle opere infrastrutturali esterne al comparto di cui al precedente art. 4 bis.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I concessionari corrisponderanno al Comune di Podenzano, in sede di rilascio dei permessi di costruire (o in sede di presentazione nel caso sia possibile ricorrere a S.C.I.A.) per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonchè il costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380, artt. 31 – 32 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. (già artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977 n. 10) se ed in quanto dovuto (Delibera del Consiglio Regionale n°849/1998 e recepito dalla deliberazione del C.C. n° _____ del _____); in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Podenzano, nel seguente modo:

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4),5) e 6) del precedente art. 4 e art. 4 bis, risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire (o presentazione delle S.C.I.A.), nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;

- 2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Podenzano la differenza;
- 3) sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 4) sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380 e artt. 29 (oppure 32) della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.;

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A.

Art. 8 - Modalità attuative e varianti

L' impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione secondaria e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono comunque variante al P.U.A. le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti (qualora definiti) e delle altezze massime consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione o aumento della superficie lorda utile complessiva stabilita dal piano urbanistico attuativo nella misura specificata al precedente Art. 1 della presente convenzione.

(qualora ricorra il caso) Sarà altresì consentito, senza che ciò comporti variante al PUA, il recepimento di eventuali modifiche alla disciplina commerciale di cui alla D.C.R. 1253/99 e ss.mm.ii., fermo restando il rispetto dei limiti delle competenze comunali e della pianificazione sovraordinata di settore.

Ulteriori criteri sulle modalità attuative e sulle eventuali varianti sono meglio descritti all'Art. ____ dell'elaborato _____, denominato Norme Urbanistiche ed Edilizie di Pua, parte integrante del piano stesso.

Art. 9 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

(eventuale) Stante la stretta connessione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati, il Concessionario ed i suoi aventi causa si obbligano a provvedere alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle stesse, ferma restando la piena proprietà da parte del Comune di Podenzano.

A tale proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

(eventuale) Per quanto riguarda le aree che il PUA individua come standard di cessione ascrivibili all'insediamento commerciale si applica il disposto di cui all'art. 5.1 c) della Del. R.E.R. n. 1253/99 e s.m., ove si prevede che la gestione delle opere di ordinaria manutenzione relative a verde e a parcheggi pubblici sia affidata al gestore della struttura commerciale stessa, ferma restando la piena proprietà del Comune di Podenzano.

Art. 10 (eventuale) Cessione di parte dell'area d'intervento corrispondente alla quota di edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato, agevolato e convenzionato (art. _____ delle N.T.A. del POC) attivabile direttamente dal Comune di Podenzano.

In osservanza ai disposti degli art. _____ delle NTA del POC _____ vigente ed in conformità a quanto previsto dal PUA oggetto della presente convenzione, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Podenzano, che si impegna a ricevere entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune stesso (*oppure contestualmente alla stipula della presente convenzione*), l'area per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata risultanti dal presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo, nella quantità non inferiore a quella riportata alla lettera g) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq _____ di Sf, per la realizzazione di _____ mq di Slu, così come riportato nella tav. n. _____.

Il Comune di Podenzano acquisirà direttamente dette aree al proprio patrimonio disponibile per la riassegnazione finalizzata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata agevolata ovvero per la realizzazione diretta da parte dell'A.C., ovvero si riserva di indicare in sede di rogito altro soggetto idoneo e/o società partecipata con cui il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere in via definitiva il succitato rogito; in tal caso il soggetto così indicato per la sottoscrizione assume direttamente in proprio tutti gli adempimenti relativi al contenuto della presente convenzione nonché gli oneri conseguenti.

La superficie fondiaria, pari a mq. _____, verrà ceduta al Comune di Podenzano, o a chi dallo stesso Comune individuato, al corrispettivo di € _____ oltre I.V.A. di legge, se dovuta, ai sensi di quanto disciplinato dall'art. _____ delle NTA. del POC _____ vigente.

Il corrispettivo relativo alla quota di realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'edilizia residenziale pubblica realizzabile da parte del Comune di Podenzano (stimato nel ____% dell'importo complessivo), verrà corrisposto per stati di avanzamento lavori, in quota percentuale, a seguito di collaudi parziali e con la seguente cadenza:

- il 50% dell'importo stimato dei lavori al raggiungimento del 50% dei lavori previsti;
- il 30% dell'importo stimato dei lavori all'avvenuta posa del binder stradale;
- il conguaglio finale ad avvenuto collaudo delle opere, valutato sull'effettivo costo delle opere di urbanizzazione come risultante dalla contabilità finale allegata in sede di collaudo.

(eventuale) Si specifica che nel costo complessivo delle opere di urbanizzazione non dovranno essere computati i costi relativi all'interramento/spostamento delle linee ad alta tensione (elettrodotti), presuntivamente stimati in € _____ (_____), in quanto non direttamente ascrivibili all'intervento ERP.

Resta inteso che i prezzi applicati, ai fini della contabilità finale dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, saranno quelli desumibili dal Prezziario della Camera di Commercio alla data di rilascio del permesso di costruire delle opere stesse.

(eventuale) I concessionari si impegnano inoltre, sulla base del progetto di Pua approvato, a cedere gratuitamente al Comune di Podenzano, o a chi dallo stesso Comune individuato, che si impegna a ricevere entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune stesso (*oppure contestualmente alla stipula della presente convenzione*), analogamente a quanto disciplinato per la Sf destinata alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata, le aree destinate a verde privato aggregabile alla superficie fondiaria afferente i lotti di ERP, nella quantità non inferiore a quella riportata alla lettera ____ del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq _____.

I concessionari si impegnano inoltre:

- a far realizzare la viabilità di accesso ai lotti ERP entro 12 mesi dall'avvenuta cessione dell'area, anche mediante una soluzione temporanea che preveda una viabilità di accesso provvisoria mediante semplice inghiaiaturo del fondo, al fine di consentire la cantierabilità dei lotti in disponibilità al Comune;
- a sostenere eventuali costi derivanti da indagini archeologiche ovvero dal ritrovamento di reperti archeologici, nonché eventuali costi di bonifica ai sensi del DLgs. N.152/2006, nei lotti oggetto del presente articolo;
- a provvedere ai costi derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti rilevati nelle fasi di scavo;
- ad ultimare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di servizio ai lotti ERP entro due anni dalla data di inizio dei lavori relativi ai fabbricati insistenti su tali lotti.

Relativamente all'impegno circa la realizzazione di viabilità di accesso ai lotti ERP (anche temporanea) i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale convengono che la realizzazione della stessa possa venir effettuata, anche anticipatamente rispetto alle restanti opere di urbanizzazione, dal Comune ovvero dagli eventuali altri soggetti dallo stesso individuati quali soggetti affidatari dei lotti ERP, nei tempi funzionali alla realizzazione degli interventi edilizi destinati ad edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata.

Art. 11 – (eventuale) Realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata da parte dei concessionari

La scheda norma oggetto della presente convenzione riserva una Slu complessiva da destinare ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata pari a m² _____. La relativa superficie fondiaria prevista per la realizzazione di tale Slu è pari a m² _____.

Il Comune di Podenzano, ai sensi dell'art. _____, a seguito di delibera C.C. _____ del _____ di approvazione del P.U.A. in oggetto, ha stabilito che il 50% della Sf destinata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata, e precisamente una superficie fondiaria complessiva pari a m² _____ individuata nei lotti _____, sia lasciata in proprietà ai concessionari in luogo della cessione al Comune.

I Concessionari si impegnano:

- a realizzare, sulla suddetta area di Sf pari a m² _____ interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune per una Slu pari a mq. _____;

- a presentare richiesta di permesso di costruire (o Dia nel caso ricorra la fattispecie) relativa agli interventi di edilizia convenzionata preordinatamente all'attuazione degli interventi di edilizia libera.

I concessionari si impegnano a convenzionarsi ai sensi dell'art. _____ delle NTA del POC vigente, ovvero in coerenza ai contenuti dello schema tipo di convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale in data _____ con delib. C.C. _____, i cui contenuti si devono intendere qui integralmente richiamati.

Per effetto dell'avvenuta sottoscrizione di tale convenzione, il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e art. 29 L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., è commisurato alla sola quota afferente gli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi del precedente art. 7.

Art. 12 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4 e 4bis, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativi, fatto salvo quanto stabilito al precedente articolo 10 per le opere di urbanizzazione funzionali alla realizzazione dei lotti E.R.P..

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà del concessionario e autorizzati con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 13 - Termini per l'attuazione del P.U.A.

Il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 5 anni (cinque anni) dalla approvazione dello stesso, fatto salvo, quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al precedente articolo 12.

La realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Art. 14 – Garanzie

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 e art. 4 bis;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 5;

documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Podenzano, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al valore presunto:

- delle opere di urbanizzazione interne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per €. _____ (euro _____);
- delle opere di urbanizzazione esterne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di piano urbanistico attuativo, in

applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per €. _____ (euro _____);

- (eventuale) delle indennità di esproprio relative all'acquisizione delle aree non disponibili interessate dalla realizzazione di opere pubbliche e/o di urbanizzazione, come presuntivamente determinate, e quindi per €. _____ (euro _____);
- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5 quindi per €. _____ (euro.);
- dei costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nei lotti ERP nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, stimati in via cautelativa in €/mq 200 di sup. Fondiaria ERP e quindi per €. _____ (euro _____).

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi €. _____ (euro _____).

In luogo della presentazione della garanzia relativa agli aspetti di indagine archeologica, ferme restando le obbligazioni relative alla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, il concessionario potrà documentare, al momento delle sottoscrizione della presente convenzione, l'avvenuto rilascio, da parte della competente Soprintendenza Archeologica, di nulla-osta attestante l'inesistenza di reperti archeologici nei lotti ERP riscontrata a seguito dell'effettuazione di indagini preliminari, condotte di concerto con la Soprintendenza stessa.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

L'ammontare delle fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del piano urbanistico attuativo.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5.
- per gli eventuali costi derivanti da ritrovamenti archeologici ovvero bonifica dei lotti destinati ad ERP, al momento della richiesta del Certificato di Conformità Edilizia dei fabbricati.

E' facoltà del Comune di Podenzano di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 6. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Per quanto riguarda la garanzia fideiussoria circa il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e art. 29 L.R. 15/2013 e ss.mm, per la sola quota parte di

edilizia residenziale convenzionata da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori, gli stessi si impegnano a consegnare al Comune di Podenzano, prima del rilascio del titolo edilizio di ogni edificio, adeguata polizza a copertura del 100% di tale onere dovuto, ovvero devono documentare l'avvenuta sottoscrizione della relativa convenzione edilizia.

Tali garanzie saranno svincolate automaticamente anche parzialmente all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia relativa.

Art. 15 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A.;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

Nei suddetti casi di inottemperanza i concessionari dovranno corrispondere al Comune una pena pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 12 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla delib. _____ del _____.

Per quanto riguarda le sanzioni derivanti da inadempienze o violazioni relative agli obblighi che derivano dalla realizzazione dell'edilizia convenzionata di cui all'art. 11 si richiama quanto stabilito dalla convenzione edilizia tipo approvata dall'Amministrazione Comunale con delib. C.C. _____ del _____.

Art. 16 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Podenzano.

I concessionari potranno trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano Urbanistico Attuativo che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 17 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Podenzano.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Piacenza.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il _____.