

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "MOLINO"

Regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata/Pubblica, di seguito denominato P.U.A., ex artt. 31 e 35 della L.R. 27.03.2000 n. 20 e ss.mm.

PREMESSO

- che il Comune di Calendasco è in possesso dei requisiti per autorizzare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 27.03.2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni, un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;
- che il P.R.G. vigente prevede la destinazione delle aree interessate a Zona C2.b di espansione (residenziale) Art.43.2;
- che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata risulta conforme alle prescrizioni del P.R.G.;
- che il Piano Particolareggiato è stato esaminato dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del verbale n. ..., la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;
- che il C.C. con delibera n° del, dopo il regolare periodo di pubblicazione del Piano Particolareggiato, ai sensi della L.R. 27.03.2000 n°20 e successive modifiche ed integrazioni, ha approvato il Piano Particolareggiato in oggetto;
- tra il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Calendasco e la Sig.ra Monica Zangrandi in qualità di legale rappresentante della Società: & ENERGIA s.r.l. con sede in località Case Marchesi 10, Travo (PC) C.F. 01497400331, proprietaria delle aree poste nel Comune di Calendasco in località MOLINO FRATI ed indicate nel N.C.T. del Comune di Calendasco al foglio n. 25 mappali n. 54 e 125 per una superficie complessiva da catasto di mq. 11.570,00, che nel testo del presente atto verranno indicati come ditta lottizzante,

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premessa

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - Attuazione del Piano

La ditta lottizzante che presta al Comune di Calendasco la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà delle aree sopra descritte, si impegna a dare esecuzione al Piano Particolareggiato di cui in premessa secondo gli allegati (Relazione, Tavv.1,2,3 e 4, Relazione idraulica, Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, Relazione geologica/geotecnica e sismica, Verifica di assoggettabilità e valutazione ambientale e strategica - VAS) alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante, assumendone in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da quest'articolo e dai seguenti.

Qualora la ditta lottizzante vendesse il terreno costituente uno stralcio o l'intera zona inclusa nel Piano Particolareggiato, la nuova ditta lottizzante si assumerà nei confronti del Comune di

Calendasco gli stessi obblighi previsti al presente articolo e dai seguenti, con conseguente immediata totale liberazione della Società & ENERGIA s.r.l. dagli obblighi medesimi.

Il Piano Particolareggiato di Intervento Privato denominato "MOLINO" possiede le seguenti caratteristiche progettuali:

- (Superficie da catasto mq. 11.570,00)
- Superficie fondiaria comparto mq. 11.462,00
- Superficie aree di urbanizzazione primaria mq. 942,96 (al netto della viabilità) > di mq. 400,00 richiesti (Art.30.3 PRG)
- Superficie a viabilità mq. 2.004,76
- Superficie aree di urb. Secondaria mq. 1.575,60 > di mq. 975,00 richiesti (Art.30.3 PRG)
- Superficie aree di urb. Secondaria monetizzate mq. 1.575,60 oltre a pensiline fotovoltaiche a copertura dei parcheggi pubblici
- Volume edificabile mc. 8.596,50

La ditta lottizzante, in relazione alle recenti normative nazionali in materia di appalti, si impegna inoltre a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione nel rispetto degli artt. 32 comma 1, lettera g) e art. 122 comma 8 del D.Lgs 163/2006 come modificato dal D.Lgs 152/2008; in tal senso ogni atto emesso dovrà essere inviato in copia al comune per i dovuti controlli.

La gara per le opere di urbanizzazione primaria sarà indetta dalla ditta lottizzante nel rispetto della disciplina prevista dal codice dei contratti, sulla base del progetto definitivo-esecutivo e relativo computo metrico predisposto dalla ditta lottizzante e approvato dal comune con delibera di C.C. num.....del.....

Il contratto di appalto sarà sottoscritto direttamente dalla ditta lottizzante con l'aggiudicatario il quale assumerà anche l'obbligo della direzione lavori, la sicurezza (individuando i relativi responsabili) ed il rispetto dei contratti di lavoro; almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori il soggetto attuatore deve fornire tutta la documentazione sull'espletamento della gara al fine di permettere al comune i dovuti controlli.

La ditta lottizzante in qualità di stazione appaltante è esclusiva responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando la vigilanza da parte dell'Amministrazione Comunale consistente, fra l'altro, nell'approvazione di eventuali varianti al progetto; la ditta lottizzante assume inoltre l'onere di tutti i lavori necessari per rendere agevole e sicura la circolazione secondo quanto verrà eventualmente prescritto dagli uffici comunali.

Art. 3 - Atti di proprietà

La ditta lottizzante allega alla presente convenzione i seguenti documenti:

- certificato di attuale intestazione
- tipi di frazionamento.

Art. 4 - Quantificazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Si definiscono aree per opere di urbanizzazione primaria quelle necessarie alla realizzazione delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio e del verde a servizio diretto dell'insediamento, che ad integrazione di quanto stabilito dall'art. 46, 1° comma, della ex - legge n°47/78 e successive modifiche ed integrazioni, si quantificano, al netto della superficie per la viabilità nei seguenti rapporti:

- spazi di sosta e parcheggio pari a 4,00 mq./abitante convenzionale insediabile;
- spazi di verde pari a 4,00 mq./abitante convenzionale insediabile.

Per il calcolo degli abitanti convenzionali insediabili si procede valutando una stanza uguale a mc. 130 ed assegnando ad ogni stanza un indice di affollamento uguale a 0,75 abitante/stanza.

In conseguenza a quanto precedentemente stabilito, la ditta lottizzante si impegna a reperire e realizzare a proprie spese le seguenti superfici così calcolate:

- abitanti conv. ins. n° 49,59 arrotondato a 50 x 4,00 = mq. 200,00 di parcheggi
 - abitanti conv. ins. n° 49,59 arrotondato a 50 x 4,00 = mq. 200,00 di verde pubblico
- complessivamente = mq. 400,00 quale dotazione minima,
- in quanto la Committenza, nella definizione progettuale di qualità, ha individuato una maggiore superficie di U1 pari a mq. 942,96 di cui al precedente Art.1.

Il posizionamento di tali aree è individuato nelle tavole con apposita simbologia.

Art. 5 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

La ditta lottizzante si impegna ad eseguire previo permesso di costruire comunale richiesta sui progetti esecutivi, le opere di urbanizzazione primaria e precisamente:

- viabilità;
- fognatura;
- rete idrica;
- rete telefonica;
- rete dell'energia elettrica;
- rete dell'illuminazione pubblica;

realizzandole secondo il progetto allegato (vedi TAV.4) con le modalità fissate dal capitolato, e secondo i tempi seguenti.

Per quanto concerne la realizzazione delle reti idrica e fognaria, necessarie per l'asservimento del nuovo insediamento, e dei relativi allacciamenti alle utenze, la ditta lottizzante dovrà rivolgersi a IREN Piacenza s.p.a. in qualità di Ente gestore del Comune di Calendasco.

a) all'atto del rilascio dei permessi di costruire dovranno essere eseguiti:

- 1) il picchettamento di tutte le zone destinate a viabilità;
- 2) lo spianamento e la livellazione delle aree di cui al precedente punto 1);
- 3) la formazione della massicciata stradale;

- b) contestualmente al rilascio dei permessi di costruire, con un massimo del 60% della volumetria edificabile realizzabile, dovranno essere eseguite le opere relative alla fognatura, all'acquedotto, al gasdotto, alla rete telefonica ed elettrica;
- c) prima del rilascio dei permessi di costruire, per il restante 40% della volumetria edificabile realizzabile, dovranno essere eseguite e collaudate, conformemente alle previsioni di progetto ed alle prescrizioni del capitolato speciale tutte le opere di urbanizzazione primaria, e successivamente cedute al Comune.

L'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro 5 (cinque) anni dal loro inizio e sarà determinata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la ditta lottizzante ad eccezione del manto d'usura stradale che verrà eseguito entro 6 mesi dalla data di completamento delle opere a richiesta dell'Amministrazione Comunale e non oltre i 6 mesi successivi alla scadenza della presente convenzione e comunque prima della dichiarazione di Agibilità dell'ultimo fabbricato previsto nel P.U.A.

La non adempienza del lottizzante ad una delle tre specifiche fasi (fine lavori – collaudo delle opere – cessione gratuita delle aree al Comune) comporterà l'impedimento al rilascio di ulteriori permessi di costruire per il rimanente 40% della volumetria edificabile realizzabile.

Art. 6 – Trasferimento a terzi degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La Ditta Lottizzante s'impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso del Comune, ed alle condizioni dello stesso posto, gli oneri per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria contenuti nella presente convenzione e si dichiara unica responsabile per la corretta esecuzione di tutte le opere e per la realizzazione di esse entro limiti prestabiliti.

S'impegna inoltre, prima dell'inizio dei lavori, a comunicare all'Amministrazione Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori.

La Ditta s'impegna ad inserire negli atti di compravendita dei lotti i patti qui sotto descritti, dandone tempestiva comunicazione al Comune.

Art. 7 - Cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria

La ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria contestualmente alla stipula della presente convenzione, mentre la presa in possesso delle stesse, da parte del Comune, avverrà all'avvenuto collaudo delle opere.

Pertanto la ditta lottizzante & ENERGIA s.r.l., come sopra rappresentata, cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Calendasco, che, come sopra rappresentato, accetta, la piena proprietà delle seguenti aree poste in Comune di Calendasco in località Molino Frati e precisamente: Catasto Terreni: Fg. 25 Mapp. della superficie complessiva di mq. giusta il tipo di frazionamento n° presentato all'UTE di Calendasco il; il tutto confinante in circondario con.....

Le aree di cui sopra, vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti e gli obblighi relativi, salvo, comunque, gli obblighi assunti con la Convenzione, così

come pervenute e possedute fino ad oggi dalla ditta lottizzante e dai suoi danti causa, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

La cessione delle aree in oggetto avviene a titolo gratuito così come previsto dall'art. 4 della Convenzione di cui al primo luogo del presente atto.

La consegna al Comune delle opere di Urbanizzazione Primaria (Strade di lottizzazione con relativi servizi, parcheggi, ecc. dovrà avvenire entro 6 mesi dalla loro totale ultimazione, a perfetta regola d'arte ed a efficiente funzionamento, da verificarsi mediante collaudo definitivo da parte dell'Amministrazione Comunale tramite i tecnici incaricati dal Comune, entro il termine di 60 giorni dalla richiesta da parte della Ditta Lottizzante.

Le spese relative al trasferimento in proprietà all'Amministrazione Comunale delle aree e delle opere di Urbanizzazione Primaria sono a totale carico della Ditta Lottizzante, compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: visure, frazionamenti catastali, accatastamenti, atti di restrizione ipotecaria, stipula dell'atto ecc.

Art.8 - Cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria

La ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree necessarie per il verde e i parcheggi di urbanizzazione secondaria, come indicato nelle planimetrie allegate (tav. 2) nelle seguenti misure:

- abitanti 49,59 arrotondato a 50 x mq.19,50 = mq. 975,00 quale dotazione minima, in quanto la Committenza, nella definizione progettuale di qualità, ha individuato una maggiore superficie di U2 pari a mq. 1.575,60 oltre a pensiline fotovoltaiche a copertura dei parcheggi pubblici, di cui al precedente Art.1.

Dette aree saranno cedute al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, mentre la presa in possesso delle stesse, avverrà all'avvenuto collaudo delle opere, così come convenuto nel successivo art. 11.

Pertanto la ditta lottizzante & ENERGIA s.r.l., come sopra rappresentata, cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Calendasco, che, come sopra rappresentato, accetta, la piena proprietà delle seguenti aree poste in Comune di Calendasco in località MOLINO FRATI e precisamente: Catasto Terreni: Fg. 25 Mapp. della superficie complessiva di mq. giusta il tipo di frazionamento n°..... Presentato all'UTE di Calendasco il; il tutto confinante in circondario con.....

Le aree di cui sopra, vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti e gli obblighi relativi, salvo, comunque, gli obblighi assunti con la Convenzione, così come pervenute e possedute fino ad oggi dalla ditta lottizzante e dai suoi danti causa, con le relative accessioni e pertinenze, nonché con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Art. 9 - Quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria

Tale onere finanziario verrà assolto mediante il versamento presso la tesoreria Comunale di quote proporzionali alle superfici utili che di volta in volta saranno costruite dai richiedenti i singoli permessi

di costruire. Nel caso di adeguamento degli oneri relativi al rilascio dei singoli permessi di costruire ai sensi della sopracitata delibera consigliare, dovranno essere proporzionalmente aumentati gli importi ancora dovuti in base alla presente convenzione per quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria.

Art.10 - Realizzazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione primaria

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti della legge e dai regolamenti in vigore, quanto esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

Art. 11 - Collaudo

Il Comune di Calendasco su richiesta della ditta lottizzante sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui al precedente art. 5 entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei relativi lavori. Per tale collaudo il sindaco si avvarrà dell'Ufficio Tecnico Comunale o dei singoli professionisti.

Le spese di collaudo sono per intero a carico delle ditte lottizzanti.

In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di arbitri nominati il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo dal presidente del Tribunale di Piacenza.

La ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendosene a proprio carico tutte le spese a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, il Responsabile del Servizio provvede d'ufficio con spesa a carico della ditta medesima.

Art.12 - Manutenzione delle opere

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato e sino alla cessione delle stesse al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione e all'uso della lottizzazione sono a totale carico della ditta lottizzante.

La manutenzione delle opere di cui l'art. 5 resta a carico delle ditte lottizzanti fino alla consegna al Comune.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui ai due commi finali del precedente art. 10.

Art. 13 - Acquisizione anticipata delle opere di urbanizzazione primaria

Gli impianti e tutte le opere (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete del gas, rete dell'illuminazione pubblica, rete elettrica, spazi di verde attrezzato di uso pubblico) di cui l'art. 5 della presente convenzione passerà in deroga alle modalità stabilite al precedente art. 11 gratuitamente di proprietà al Comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per

l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge qualora sia accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 14 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione, salvo per le parti per le quali siano già iniziati i lavori di urbanizzazione.

In tal caso la presente convenzione verrà adeguata in proporzione all'entità della o delle parti realizzate o comunque realizzabili.

Art. 15 - Vigilanza

Il Responsabile del Servizio Tecnico si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la corrispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale allegato alla presente convenzione, qualora siano riscontrate difformità, il Responsabile del Servizio Tecnico diffida le ditte lottizzanti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini stabiliti nella presente convenzione. In caso di inadempienza il sindaco revocherà il permesso a lottizzare.

Art. 16 - Convenzione definitiva

La ditta lottizzante si impegna a stipulare la convenzione definitiva sulla base della presente convenzione preliminare entro 60 gg. dalla approvazione del Piano Particolareggiato.

Art. 17 - Cauzione

Prima del rilascio del permesso a lottizzare, la ditta lottizzante si impegna a costituire, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria fino all'ammontare di €..... pari al 100% dell'importo globale delle opere di cui all'art.5.

Il Comune rinuncerà alla garanzia prestata sia per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria che secondaria, soltanto quando avrà accertato nelle forme dovute l'esatto adempimento da parte delle ditte lottizzanti degli obblighi assunti.

Art. 18 - Regime fiscale

Tutte le spese di registrazione, trascrizione, notari, fiscali e quant'altro, inerenti e conseguenti alla presente convenzione e cessione sono a carico della ditta lottizzante.

Tali cessioni come stabilito dall'art. 51 della Legge n° 342/2000 non sono soggette ad IVA.

Ai fini della registrazione del presente atto si chiede l'applicazione dei benefici di cui all'art. 1 tar. 1 del DPR 26.04.86 n°131.

Art. 19 - Ipoteca legale

La ditta lottizzante, come sopra rappresentata, rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale per quest'atto e garantisce la piena ed esclusiva proprietà delle aree che con il presente atto vengono trasferite; dichiara che le stesse sono libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali, anche parziali, a terzi spettanti.

Art. 20 - Controversie

Le parti concordano di definire bonariamente qualsiasi vertenza che possa nascere dalla interpretazione ed esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione.

Nel caso in cui non fosse possibile raggiungere un accordo, qualsiasi controversia sarà risolta dalla Giurisdizione Ordinaria con competenza unica del Foro di Piacenza.

Art. 21 - Sanzioni

Nel caso di violazione alle norme contrattuali tutte del presente atto, ivi comprese le difformità del progetto approvato e dalle destinazioni di uso ammesse, saranno applicate le sanzioni previste al Capo I della legge 28.02.1985 n. 47.

Art. 22 - Dichiarazione ai sensi del DPR n. 380 del 6 giugno 2001

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, la Sig.ra Monica Zangrandi nella sua qualità di legale rappresentante della società & ENERGIA s.r.l., dichiara e garantisce che le aree di terreno, che con il presente atto trasferisce, hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica num..... prot. n°..... rilasciato dal Comune di Calendasco in data che si allega al presente atto sotto la lettera "...", con dichiarazione dello stesso che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Art. 23 - Possesso

Il Comune di Calendasco è immesso da oggi nel possesso delle aree ad esso trasferite ferma restandone, comunque la detenzione e la responsabilità civile verso terzi alla Ditta lottizzante che ha assunto l'onere del costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione menzionate.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso la Sede del Comune di Calendasco, in Via Mazzini n°4 - Calendasco

Con riferimento alla Legge 31,12,1996, N. 675, le parti costituite autorizzano il Notaio Rogante al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.

Per espresso consenso gli intervenuti mi esonerano dalla lettura degli allegati a loro ben noti.

Di quanto sopra viene redatto il presente atto, che viene letto ai comparenti, approvato dalle parti interessate, che lo hanno dichiarato in tutto conforme alla loro volontà e con me, Notaio Rogante, lo sottoscrivono ai sensi di legge.

Art. 24 - Entrata in vigore della convenzione

La presente convenzione mentre è fin da ora impegnativa per la ditta lottizzante, diverrà tale per il Comune di Calendasco al momento della stipula dell'atto notarile.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'UFFICIALE ROGANTE

LA DITTA LOTTIZZANTE