

COMUNE DI VIGOLZONE

PROVINCIA DI PIACENZA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Ambito – R23

MALVICINI

ubicazione:

COMUNE DI VIGOLZONE (PC)
Via Cantone - Loc. Grazzano Visconti

proprietà:

Due M di Malvicini Gian Carlo & C. S.a.S.

Località Due Bandiere – Travo (PC) C.F. 01185720339

ALLEGATO 3

BOZZA DI CONVENZIONE

progettista:

BORLENGHI arch. NICOLA
Via XXV Aprile, 5 – 29027 Maiano di Podenzano (PC)
tel: 0523 550340 – cell: 335 8309173
e-mail: borlenghi.nicola@libero.it
pec: borlenghinicola@pec.cafpiacenza.it

firme:

la proprietà

il progettista
(Borlenghi arch. Nicola)



SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A DESTINAZIONE PREVALENTMENTE RESIDENZIALE - IN LOC. GRAZZANO VISCONTI - VIGOLZONE - COMPARTO POC R23"

Regolante i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata a, di seguito denominato PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A DESTINAZIONE PREVALENTMENTE RESIDENZIALE - IN LOC. GRAZZANO VISCONTI - VIGOLZONE COMPARTO POC R 23 ex artt. 31 e 35 della L.R. 27.03.2000 n. 20 e ss.mm.

PREMESSO

- che il Comune di Vigolzone è in possesso dei requisiti per autorizzare, ai sensi della vigente normativa urbanistica regionale un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata;
- che il Comune di Vigolzone è in possesso dei requisiti per autorizzare, ai sensi della L.R. 24/2017 e successive modifiche ed integrazioni, l'attuazione di previsioni urbanistiche pregresse già autorizzate dai vigenti strumenti urbanistici comunali;
- che, in particolare, la Legge regionale n. 24/2017 ha modificato le modalità attuative delle previsioni urbanistiche dettate dagli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua approvazione, definendo un periodo transitorio in cui rendere comunque attuabili le trasformazioni dei comparti già classificati come edificabili e, quindi, fissando un termine massimo per la prestazione degli strumenti attuativi dei PSC approvati ai sensi della previgente L.R. 27.03.2000 fino al 31/12/2021 (termine prorogato causa pandemia rispetto all'originaria data fissata dalla legge 31/12/2020);
- che, in ottemperanza a quanto previsto dalla suddetta L.R. 24/17, il Comune di Vigolzone si è attivato al fine di predisporre tutti gli atti necessari al fine di consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche degli strumenti vigenti nell'arco del suddetto periodo transitorio;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 53 del 29/06/2018 è stato approvato il documento recante ad oggetto "L.R. n. 24/2017 attuazione degli strumenti urbanistici vigenti - approvazione avviso esplorativo per manifestazione di interesse", procedendo quindi all'approvazione e pubblicazione dell'avviso di invito alla presentazione di proposte costituenti "manifestazione di interesse";
- che, con delibera di Giunta Comunale n. 31 del 06/04/2019 avente per oggetto "L.R. 21.12.2017, N. 24, ART. 4, CC. 2 E 3. Presa d'atto della relazione d'ufficio dello sportello unico per l'edilizia sulle manifestazioni di interesse pervenute e sugli indirizzi per i conseguenti accordi operativi" l'Amministrazione sebbene non specificato dalla nuova Legge Regionale ha ritenuto opportuno procedere a promuovere anche le previsioni ancora inattuate del POC, utilizzando, lo stesso avviso pubblico e ha fissato i termini per la presentazione degli strumenti attuativi (31/12/2021) in modo da definire un cronoprogramma che permetta di rispettare i tempi fissati dalla Legge 24/17;
- che il succitato POC è scaduto ma la Legge 24/17 identifica modalità di attuazione delle previsioni residue del PSC vigente se la presentazione degli strumenti attuativi avviene entro il termine di scadenza del periodo transitorio (31/12/2021);
- che la società agricola "DUE M DI MALVICINI GIAN CARLO E C. - S.A.S.". (di seguito

anche solo il "**Soggetto attuatore**") è proprietaria delle aree (più sotto identificate catastalmente), che corrispondono al citato compartodenumerato R23 classificati nel vigente PSC come "ambiti per nuovi insediamenti residenziali" assoggettati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo;

- che, in data, il Soggetto Attuatore ha presentato istanza per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo del comparto R12a chiedendo all'ente l'attivazione della procedura di approvazione di un "POC stralcio con effetti di PUA" conformemente a quanto definito nella L.R. 24/17;
- che il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto risulta conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle delibere più sopra richiamate, nonché sostanzialmente conforme al POC 2015;
- che il Consiglio Comunale con delibera n° del, ha adottato lo strumento attuativo del PSC in oggetto;
- che lo strumento attuativo del PSC in oggetto è stato depositato per 60 giorni dal al presso l'ufficio urbanistica comunale di Vigolzone per la consultazione ed eventuale formulazione osservazioni;
- che il Consiglio Comunale con delibera n° del, dopo il regolare periodo di deposito ha approvato lo strumento attuativo del PSC in oggetto;

TRA

il **Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Vigolzone** con sede in Piazza Serena, 18, 29020 Vigolzone PC, codice fiscale e partita I.V.A. 00308460336 in persona dell'**Geom. Roberto Foppiani** nato a (Pc) il, con domicilio per l'incarico presso la sede municipale, cittadino italiano, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, il quale interviene giusta i poteri di rappresentanza attribuiti dall'art. 107 e 109 del D.Lgs. n. 267/18.8.2000 e dell'art. dello Statuto del Comune di Vigolzone; nonché in esecuzione di delibera della Giunta Comunale in data, n., esecutiva ai sensi di legge, che ha approvato il progetto in oggetto;

E

La società "**DUE M DI MALVICINI GIAN CARLO E C. - S.A.S.**", con sede in Travo (PC), Località Due Bandiere Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 01185720339; società iscritta presso il Registro delle Imprese di Piacenza al n. 01185720339 e al R.E.A. n. PC-133013; al presente atto autorizzato in forza dei patti sociali, in persona del Legale Rappresentante **Malvicini Gian Carlo** nato a Bettola in data 21/03/49, con domicilio per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nell'esclusiva qualità di Socio Accomandatario e quindi in nome, per conto ed in rappresentanza della "DUE M DI MALVICINI GIAN CARLO E C. - S.A.S." di seguito e nel proseguo del presente atto denominato "**Soggetto Attuatore**";

La società suddetta è di seguito e nel proseguo del presente atto denominate congiuntamente "**Lottizzante**" o "**Soggetto attuatore**";

che il suddetto Soggetto Attuatore è proprietario dei terreni di seguito descritti, censiti al Catasto Terreni del Comune Vigolzone al Foglio 02

- Mappale 220 (di 1.320,00 m²);
- Mappale 221 (di 10.000,00 m² parte);

- Mappale 223 (di 1.375 m²);
- Mappale 298 (di 350,00 m² parte);
- Mappale 299 (di 98,00 m² parte).

che tali terreni sono in parte compresi in un'area perimetrata dal vigente POC come AMBITO R23,

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:
IN PRIMO LUOGO**

Art. 1 Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 Attuazione del Piano

Il Soggetto Attuatore che presta al Comune di Vigolzone la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà dei terreni sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di cui in premessa secondo gli allegati 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 il Soggetto Attuatore vendesse i terreni costituenti uno stralcio o l'intera zona inclusa nel Piano Urbanistico Attuativo, il nuovo Soggetto Attuatore si assumerà nei confronti del Comune di Vigolzone gli stessi obblighi previsti al presente articolo e dai seguenti, con conseguente immediata totale liberazione del Soggetto Attuatore dagli obblighi medesimi.

Il Piano Urbanistico Attuativo di Intervento Privato denominato "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A DESTINAZIONE PREVALENTMENTE RESIDENZIALE IN LOC. GRAZZANO V. - VIGOLZONE - COMPARTO POC R23" possiede le seguenti caratteristiche progettuali:

Superficie territoriale	mq	5.400,00
Superficie aree di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici)	mq	380,48
Superficie a verde pubblico	mq	910,23
Superficie a viabilità	mq	192,40
Superficie aree da monetizzare	mq	330,00
Superficie fondiaria (comprensiva di quota di verde privato)	mq	3.916,89
Superficie utile massima realizzabile a destinazione residenziale	mq	3.916,89
Indice fondiario	mq/mq	0,459

Art. 3 Atti di proprietà

Il Soggetto Attuatore allega alla presente convenzione i seguenti documenti:

- certificato di attuale intestazione.
- tipi di frazionamento aree da cedere al Comune.

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

Si definiscono aree per opere di urbanizzazione quelle necessarie alla realizzazione delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio e del verde a servizio diretto dell'insediamento.

Nell'ambito del presente PUA la quantificazione delle aree di cessione è stata effettuata in conformità alla scheda d'ambito R23 del POC 2015 che prescrive le seguenti quantità minime di aree di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere:

Superficie aree di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici)	mq 380,00
Superficie a verde pubblico	mq 910,00
Superficie aree da monetizzare	mq 330,00
Totale superficie aree di urbanizzazione primaria da cedere	mq 1.620,00

In conseguenza a quanto precedentemente stabilito, il Soggetto Attuatore si impegnano a realizzare a proprie spese e cedere le seguenti superfici:

Superficie aree di urbanizzazione primaria (parcheggi pubblici)	mq 380,48
Superficie a verde pubblico	mq 910,23
Totale superficie aree di urbanizzazione primaria da cedere	mq 1.290,71

In aggiunta alle aree suddette il Soggetto Attuatore cederà ulteriori aree che verranno attrezzate a viabilità che avranno le seguenti superfici:

Superficie a viabilità comprensivi di marciapiedi	mq 192,40
---	-----------

La posizione delle aree di cessione sopra descritte è individuato negli elaborati di progetto con apposita simbologia.

Art. 5 Esecuzione di tombatura di parte del Rio Grazzano

Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, previo permesso da **Consorzio Rivo Grazzano**, la tombatura del Rio Grazzano lungo via Cantone dell'asta che parte dalla lottizzazione e prosegue verso la strada Strada Statale, porzione individuata nell'elaborato "Tav. 12 Opere fuori comparto".

Art. 6 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire previo rilascio permesso di costruire comunale richiesto sui progetti definitivi, le opere di urbanizzazione primaria, nelle quantità precedentemente descritte, e precisamente:

- viabilità di accesso alle aree;
- parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti;
- reti di raccolta e scarico acque reflue e meteoriche;
- rete idrica;
- rete telefonica/dati;

- rete dell'energia elettrica;
- rete dell'illuminazione pubblica;
- sistemazione aree a verde pubblico con funzione ricreativa ed ecologico – ambientale; realizzandole secondo gli schemi di progetto allegati con le modalità fissate dal computo metrico descrittivo allegato (fatti salvi gli aggiustamenti esecutivi richiesti dagli Enti/Società che gestiscono i servizi di rete).

Per quanto concerne la realizzazione delle reti idrica e fognaria, necessarie per l'asservimento del nuovo insediamento, e dei relativi allacciamenti alle utenze, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a relazionarsi con IRETI S.p.a. in qualità di Ente gestore del Comune di Vigolzone.

In relazione ai tempi di realizzazione delle opere suddette dovrà essere rispettato il seguente cronoprogramma:

- a. entro la data di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli immobili residenziali/commerciali dovranno essere eseguiti:
 - il picchettamento di tutte le zone destinate a viabilità;
 - lo spianamento e la livellazione delle aree di cui al precedente punto precedente;
 - la formazione della massicciata di base delle strade;
- b. contestualmente al rilascio dei permessi di costruire, con un massimo del 60% della superficie utile lorda edificabile realizzabile, dovranno essere eseguite le opere relative alla fognatura, all'acquedotto, 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 di urbanizzazione dovrà avvenire entro il termine di 3 (tre) anni dal loro inizio e sarà determinata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e il Soggetto Attuatore.

La non adempimento 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. 7 Cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

La ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo delle opere stesse.

Art. 8 Quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria

L'onere finanziario relativo alla quota residua di opere di urbanizzazione secondaria verrà assolto mediante il versamento presso la tesoreria Comunale delle quote proporzionali alle superfici utili che di volta in volta saranno costruite dai richiedenti i singoli permessi di costruire per gli immobili da realizzare all'interno delle superfici fondiarie a destinazione residenziale/commerciale.

Nel caso di adeguamento degli oneri relativi al rilascio dei singoli permessi di costruire, ai sensi delle deliberazioni consiliari vigenti in materia, dovranno essere proporzionalmente aumentati gli importi ancora dovuti in base alla presente convenzione per quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 9 Realizzazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione

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

Art. 10 Collaudo

Il Comune di Vigolzone su richiesta della ditta lottizzante sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui al precedente art. 5 entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei relativi lavori.

Per tale collaudo il sindaco si avvarrà dell'Ufficio Tecnico Comunale o di singoli professionisti esterni. Il Comune potrà, se lo riterrà necessario, demandare al Soggetto Attuatore la realizzazione del collaudo delle opere che si dovrà avvalere per tale attività di un professionista esterno che garantisca la terzietà. La scelta del professionista esterno sarà a carico del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che selezionerà la figura all'interno di una terna di soggetti, muniti di idoneo titolo ed esperienza, fornita dal Soggetto Attuatore.

Le spese di collaudo sono per intero a carico del Soggetto Attuatore.

In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo, la controversia sarà deferita ai sensi della normativa vigente in materia.

Il Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore, il Responsabile del Servizio provvede d'ufficio con spesa a carico della ditta medesima.

Art.11 Manutenzione delle opere

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo 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 del Soggetto Attuatore. La manutenzione delle opere di cui l'art. 5 resta a carico del Soggetto Attuatore 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. 9.

Art. 12 Acquisizione anticipata delle opere di urbanizzazione primaria

Gli impianti e tutte le opere (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete dell'illuminazione pubblica, rete elettrica, spazi a verde) di cui l'art. 5 della presente convenzione passerà in deroga alle modalità stabilite al precedente art. 9 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. 13 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 allegato alla presente convenzione, qualora siano riscontrate difformità, il Responsabile del Servizio Tecnico diffida il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini stabiliti nella presente convenzione.

In caso di inadempienza grave e comprovata il Sindaco revocherà il permesso all'esecuzione delle opere.

Art.14 Cauzione

Prima del ritiro del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione relative all'area il Soggetto Attuatore dovrà presentare, a garanzia degli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione assunti con la firma della convenzione, una fidejussione, bancaria o assicurativa, pari al 100% dell'importo globale delle opere di cui all'art.5 ovvero pari a € 76.562,46 (Euro settantaseimilacinquecentosessantadue/46).

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 del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti.

Art. 15 Cessione volumetria nel PUA

È consentita la cessione della superficie utile lorda prevista in convenzione fra ogni lotto previsto dal piano attuativo attraverso la stipula di un atto sottoscritto tra le parti previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale per l'aggiornamento della tabella parametrica di lottizzazione.

La cessione di superficie può avvenire nel rispetto della superficie massima realizzabile come prevista dai vigenti strumenti urbanistici comunali e dal piano attuativo regolato dalla presente convenzione.

Art. 16 Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge n. 666 del 28/6/1943.

Art. 17 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Il Soggetto Attuatore dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del progetto i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune.

Art. 18 Ipoteca legale

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia alla ipoteca legale e con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità.

Art. 19 Entrata in vigore della convenzione

La presente convenzione mentre è fin da ora impegnativa per il Soggetto Attuatore, diverrà tale per il Comune di Vigolzone al momento della stipula dell'atto notarile.

Letto, confermato e sottoscritto.