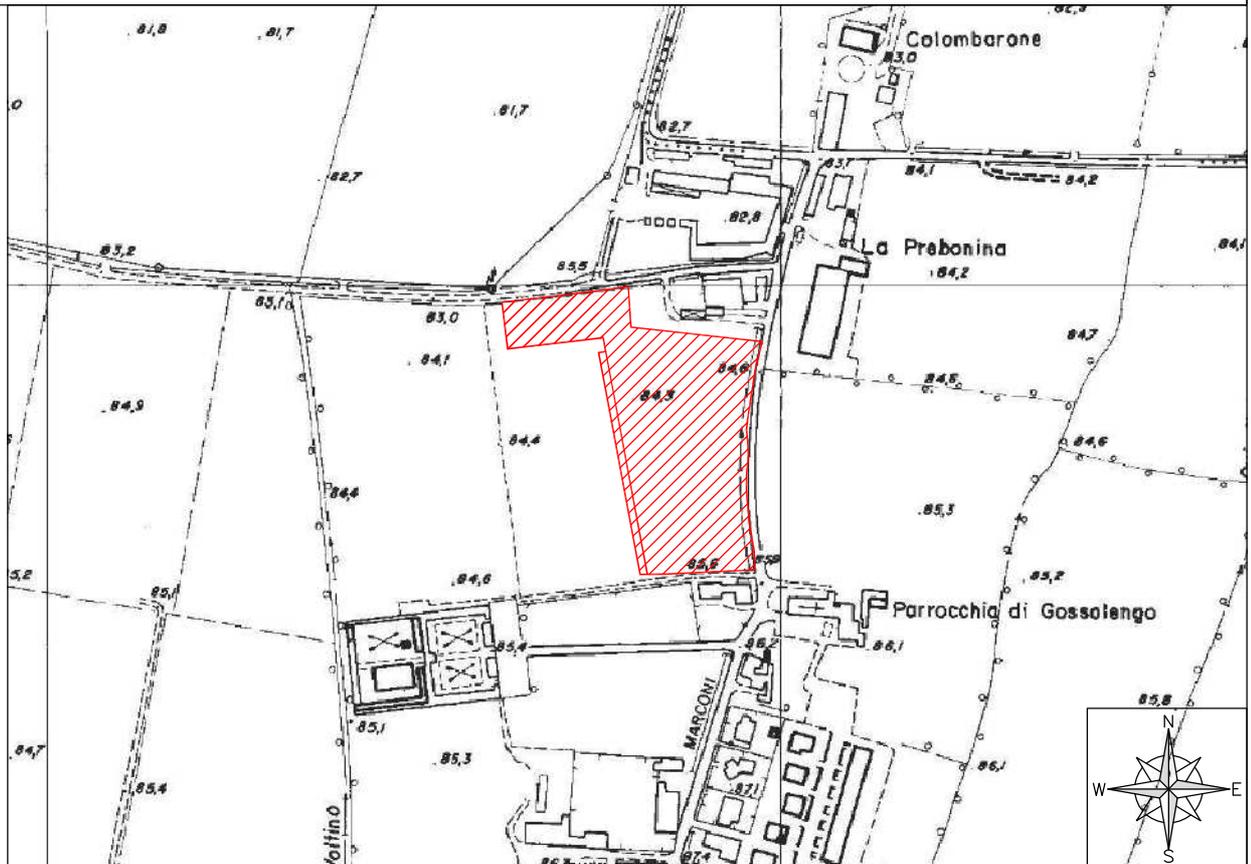


Comune di Gossolengo

Provincia di Piacenza



INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Foglio 4 Mappali 124-129-130-132-135



OGGETTO



LOT T I Z Z A Z I O N E
L E R O B I N I E

DOCUMENTO

AII.10

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Data: 23/02/2016

COMMITTENTE

EMMEGI S.R.L.

Galleria Piazza Cavalli, n.7/B
29121 Piacenza
C.F.- P.IVA: 01227620331

STUDIO TECNICO INCARICATO

 **GEOM. SALA & BRAGHI**
STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Marconi 40 - 29020 Gossolengo (PC) - Tel. 0523.579239

PROGETTISTA

Architetto Claudia Sartori
Via Balsamo, n.15
29121 Piacenza
C.F.: SRTCLD83T70G842A
P.IVA: 01651750331

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UNPIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un 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 Gossolengo 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.S.C. vigente prevede la destinazione delle aree interessate a Zona "TERRITORIO URBANIZZABILE AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (ART. 13 N.T.S.)";
- che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata risulta conforme alle prescrizioni del P.O.C e del R.U.E.;
- 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 Gossolengo e la ditta EMMEGI s.r.l. con sede in Piacenza, Galleria Piazza Cavalli 7/B, proprietaria dei mappali n. 124 – 129 – 130 – 132 – 135 Foglio n. 4, che prosieguo del presente atto verrà indicata 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 Gossolengo la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al Piano Particolareggiato di cui in premessa secondo gli allegati alla presente convenzione (elaborati: Tavole grafiche dalla 01 alla 17; documenti: estratto PSC e POC, doc. fotografica, relazione generale, relazione geologico-sismica, valutazione di clima acustico, pareri sotto-servizi ed enti, ValSAT, sintesi non tecnica, computo metrico, relazione idraulica e norme tecniche d'attuazione del PUA), 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 Gossolengo gli stessi obblighi previsti al presente articolo e dai seguenti, con conseguente immediata totale liberazione della ditta EMMEGI s.r.l dagli obblighi medesimi.

Il Piano Particolareggiato di Intervento Privato denominato "LE ROBINIE" – ANS_R_02 possiede le seguenti caratteristiche progettuali:

Superficie territoriale comparto		15.255,09 mq
Superficie fondiaria lotti		9.939,83 mq
Superficie Utile Lorda		3.810,00 mq
Volume Utile Lordo		11.430,00 mc
Abitanti Teoricamente Insediabili		95,34 ab
Superficie aree di urbanizzazione		
Parcheggio pubblico minimo ammesso	95,3443 x 10 mq/ab =	953,44 mq
Parcheggio pubblico di progetto		976,67 mq
Altre dotazioni territoriali minime ammesse	95,3443 x 40 mq/ab =	3.813,77 mq
Altre dotazioni territoriali di progetto		1.192,50 mq
di cui:		
Verde pubblico di progetto	1.088,62 mq	
Piazzole ecologiche di progetto	103,88 mq	
“Area studio per vasca di laminazione”		2.185,00 mq
Eccedenza superficie Area studio per vasca di laminazione	(2.185,00-2.000,00) =	185,00 mq
	185,00 x 15 €/mq =	2.775,00 €
Valore del verde da monetizzare	(3.813,77 mq – 1.192,50 mq) =	2.621,27 mq
	2.621,27 mq x 37 €/mq =	96.986,99 €
	96.986,99 € - 2.775,00 € =	94.211,99 €
Strada pubblica di progetto in comparto		2.149,85 mq
Marciapiedi di progetto in comparto		995,64 mq
Strada pubblica di progetto fuori comparto (Via Marconi)		2.336,48 mq
di cui:		
Di proprietà pubblica (attuale via Marconi)	477,18 mq	
Di altra proprietà	1.859,30 mq	
Marciapiedi di progetto fuori comparto (Via Marconi)		530,11 mq
di cui:		
Di proprietà pubblica (attuale via Marconi)	295,95 mq	
Di altra proprietà	234,16 mq	
Pista ciclabile di progetto fuori comparto (Via Marconi)		311,07 mq
Superficie fuori comparto “Mitigazione ambientale di previsione”		830,00 mq

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 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 10,2436 mq/abitante convenzionale insediabile
- spazi di verde pari a 11,4178 mq/abitante convenzionale insediabile
- spazi di piazzole ecologiche pari a 1,0895 mq/abitante convenzionale insediabile
- spazi vasca di laminazione pari a 22,9169 mq/abitante convenzionale insediabile

Per il calcolo degli abitanti convenzionali insediabili si procede valutando una stanza uguale a mc. 120.

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° 95,3443 x 10,2436 = mq. 976,67 di parcheggi pubblici

abitanti conv. ins. n° 95,3443 x 11,4178 = mq. 1.088,62 di verde pubblico

abitanti conv. ins. n° 95,3443 x 1,0895 = mq. 103,88 di piazzole ecologiche

abitanti conv. ins. n° 95,3443 x 22,9169 = mq. 2185,00 di vasca di laminazione

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 del gas;
- rete telefonica;
- rete dell'energia elettrica;
- rete dell'illuminazione pubblica;

realizzandole secondo il progetto allegato (vedi tavole da n. 07 a n. 17 e doc.) con le modalità fissate dal capitolato, e secondo i seguenti tempi:

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 Emilia s.p.a. in qualità di Ente gestore del Comune di Gossolengo.

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 3 (tre) anni dal loro inizio e sarà determinata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la ditta lottizzante.

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 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 entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo delle opere stesse.

Art. 7 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, le piazzole ecologiche ed i parcheggi di urbanizzazione secondaria, come indicato nelle planimetrie allegate (tav. 04) nelle seguenti misure:

abitanti 95,3443 x mq. 22,7509 = mq 2.169,17

La ditta lottizzante si impegna altresì a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree necessarie alla vasca di laminazione, come indicato nelle planimetrie allegate (tav. 04) nelle seguenti misure:

abitanti 95,3443 x mq. 22,9169 = mq 2.185,00

Dette aree saranno cedute al Comune entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo delle opere così come convenuto nel successivo art. 10.

Art. 8 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.9 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. 10 Collaudo

Il Comune di Gossolengo su richiesta della ditta lottizzante sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui al precedente art. 5 entro un 1 (anno) 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 ai sensi della normativa vigente in materia.

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.11 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 condizione di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui ai due commi finali del precedente art. 10.

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 del gas, rete dell'illuminazione pubblica, rete elettrica, spazi di verde attrezzato di uso pubblico, vasca di laminazione) di cui l'art. 5 della presente convenzione passerà in deroga alle modalità stabilite al precedente art. 10 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 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. 14 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.15 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 o assicurativa fino all'ammontare di €..... pari al 100% dell'importo globale delle opere di cui all'art.5.

Art. 16 Cessione volumetria nel PUA

E' consentita la cessione del volume utile lordo, entro il 10% del Vul previsto in convenzione di PUA, fra ogni lotto del PUA attraverso la stipula di un atto sottoscritto tra le parti, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale per l'aggiornamento della tabella parametrica di lottizzazione.

Ogni lotto non può prevedere un aumento superiore a 200,00 mc del proprio parametro di volume utile lordo previsto in convenzione di PUA e contestualmente non può superare l'Df 1,5 mc/mq.

Art. 17 Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico delle ditte lottizzanti 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. 18 Ipoteca legale

La ditta lottizzante 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.

Letto, confermato e sottoscritto.