

COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO
Provincia di Piacenza

Allegato delibera Consiglio Comunale 26/09/2013, n. 39

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ALLEGATO "A"

**Schema tipo
Convenzione urbanistica per piani attuativi**

Convenzione urbanistica per la realizzazione del PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA a destinazione denominato "....." In relativo all'area posta in Comune di Carpaneto Piacentino, loc./via di proprietà della ditta con sede in via

L'anno, il giorno del mese di
In Carpaneto Piacentino, Piazza XX Settembre n. 1.

Dinanzi a me dottor, Notaio in Piacenza, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Piacenza, sono personalmente comparsi i signori:

-, nato a il , domiciliato per la carica a Carpaneto Piacentino, Piazza XX Settembre n. 1, che dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia, Territorio e Ambiente in forza dell'art. 51 comma 3, secondo periodo, della Legge 8 giugno 1990, n. 142, novellato dall'art. 6 comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, e quindi in nome e per conto del:

- **"COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO"**, con sede in Carpaneto Piacentino, Piazza XX Settembre n. 1, codice fiscale 00150060333, in rappresentanza dell'Ente anzidetto ai sensi di legge ed in conformità a quanto stabilito dal decreto di nomina n. emesso dal Sindaco di detto Comune in data, in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale di Carpaneto Piacentino in data n., esecutiva ai sensi di legge, della delibera della Giunta Comunale n. del nonché delle determinazioni del responsabile del Servizio urbanistica, edilizia, territorio e ambiente n. in data, determinazione che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa volontà dei comparenti;

-, nato a
(.....) il, domiciliato a
(.....), via n., codice fiscale

-, nato a
(.....) il, domiciliato a
(.....), via n., codice fiscale

-, nato a
(.....) il, domiciliato a
(.....), via n., codice fiscale

il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura nella sua esclusiva qualità di e come tale Legale Rappresentante della società:

-, con sede in (.....), via n., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di: capitale sociale Euro (.....) interamente versato; munita degli occorrenti poteri a quanto infra in forza di

Detti comparenti, della cui identità, qualità e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO:

- che i signori ,
....., e/o la ditta nel
prosieguo definiti come "Concessionari" o "Ditta concessionaria" sono comproprietari,
ciascuno per le rispettive ragioni e precisamente:

* il signor per la quota di/
(.....);

* il signor per la quota di/
(.....);

* la ditta per la quota di/
(.....);

dell'area di seguito descritta posta in Comune di Carpaneto Piacentino,
via/loc....., identificata e descritta nel Catasto Terreni del detto
Comune come segue:

- Foglio

* **mappale** di ettari/are , ,
cl., R.D. Euro , R.A. Euro

* **mappale** di ettari/are , ,
cl., R.D. Euro , R.A. Euro

della superficie catastale complessiva di metri quadrati
(.....), con la precisazione che la
metratura reale oggetto di convenzione corrisponde a metri quadrati

..... (.....)
arrotondati a metri quadrati

(.....), come risulta dalla Tavola
n. ".....", che identifica le
misure reali ed il calcolo delle aree, già agli atti del Comune di Carpaneto Piacentino;

- che dette aree confinano con: mappali,,,, del Foglio del
Catasto Terreni del Comune di Carpaneto Piacentino;

- che dette aree risultano classificate dai vigenti Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), Piano
Operativo Comunale (P.O.C.) e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) come segue:

.....
.....

che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica,
idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione
del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

(oppure in alternativa)

che sull'area gravano i seguenti vincoli:

che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____ ⁽ⁱ⁾, è
gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi della parte seconda del decreto
legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____ ⁽ⁱⁱ⁾, è
gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto
legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

che sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre
1923, n. 3267, e all'articolo 57 della legge regionale n. 12 del 2005; ⁽ⁱⁱⁱ⁾

e.4) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri
vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, ^(iv) o altri
vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la
subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

- che in data, protocollo n., ai sensi del comma 1 dell'art. 35 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000, e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari hanno presentato il progetto definitivo del Piano Particolareggiato (P.U.A.) in attuazione degli interventi di nuova urbanizzazione disposti dal P.O.C., e che lo stesso, a conclusione del procedimento, è stato approvato dalla Giunta Comunale con atto n.....del
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare del comma 6 dell'art. 31 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione per l'attuazione del Piano Particolareggiato è subordinata alla stipula di una Convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune di Carpaneto Piacentino e i Concessionari;
- che lo schema di Convenzione presentato è conforme allo schema-tipo approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale n. del, in atti del Comune di Carpaneto P.o, salvo le modifiche introdotte per adeguare il testo alle modifiche normative intervenute;
- che il progetto di piano particolareggiato, come previsto dallo stesso comma 1 dell'art. 35 della Legge Regionale n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, è stato depositato, unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 5 L.R. n° 20/2000, secondo le disposizioni della parte II del D.Lgs 152/2006 e successive modifiche e integrazioni, presso la Segreteria del Comune di Carpaneto Piacentino dal al per complessivi 60 (sessanta) giorni consecutivi;
- che il deposito è stato reso noto anche al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio on-line dello stesso Comune il giorno e fino al giorno nonché mediante pubblicazione su un quotidiano a diffusione locale in data (art. 35, comma 1, LR 20/2000);
- che contestualmente al deposito il progetto di piano particolareggiato corredato con il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica è stato trasmesso alla Provincia per la formulazione di eventuali osservazioni per quanto di competenza, come previsto dal comma 4 dell'art. 35 della Legge Regionale n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni e per l'espressione del parere motivato VAS ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs n.152/2006;
- che il piano ed il rapporto ambientale sono stati pubblicati sul sito web del Comune con avviso sul sito istituzionale della Provincia, sul Bollettino Ufficiale della regione e sui siti web della autorità interessate (art. 17 DLgs 152/2006 – il quotidiano si può fare per dare maggiore divulgazione ma non è prescritto dal decreto);
- che entro la scadenza del termine di deposito di 60 (sessanta) giorni successivi alla data del compiuto deposito sono/ non sono pervenute osservazioni al piano;
- che entro la scadenza del termine di pubblicazione dell'avviso di deposito della Valsat sono/non sono pervenute osservazioni;
- che con deliberazione n..... del..... la Giunta Provinciale ha formulato le osservazioni ai sensi dell'art. 35, comma 4, della L.R. 20/2000, ha espresso il parere motivato VAS ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs n.152/2006 e s.m.i., corredato di tutti i pareri degli Enti competenti in materia ambientale e ha espresso il parere sismico ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;
- che la Giunta Comunale ha approvato il piano con propria deliberazione n..... del, integrato con le modifiche inserite a seguito dell'accoglimento delle osservazioni pervenute, prendendo atto delle dichiarazioni di sintesi della VAS;
- che la stessa deliberazione n. del è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Carpaneto Piacentino dal al per consecutivi giorni 15 (quindici);
- che l'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale

della Regione in data;
- che inoltre è stata data notizia dell'avvenuta approvazione del piano sul quotidiano in data

VISTE

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare del Ministero LL.PP. - Direzione Generale dell'Urbanistica del 28 ottobre 1967 - DIV. XXIII, n. 3210;
- i Decreti Ministeriali in data 1 aprile 1968 e 2 aprile 1968 n. 1444;
- la Legge Regionale 12 gennaio 1978 n. 2;
- la Legge 5 agosto 1978 n. 457;
- la Legge Regionale 29 marzo 1980 n. 23;
- la Legge Regionale 8 novembre 1988 n. 46;
- la Legge Regionale 30 gennaio 1995 n.6;
- la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni;
- il D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni compreso art. 16 così come modificato dal D.L. 201/11, convertito in legge n°214/11;
- le Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C., del P.O.C. e del R.U.E.;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 28 ottobre 1999, con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione da porsi a carico dei titolari di Permesso di Costruire di edilizia abitativa, industriale, artigianale, agricolo-industriale, commerciale, direzionale e turistica, assunti sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. del, con la quale il Comune di Carpaneto Piacentino ha approvato lo schema di Convenzione-tipo per l'attuazione degli interventi urbanistici preventivi a cui il presente atto si uniforma;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. del, con la quale è stato approvato il progetto di Piano Particolareggiato e l'allegata convenzione;

ESAMINATO

il progetto di Piano Particolareggiato costituito dagli elaborati previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale e dalle norme tecniche di attuazione del POC e più precisamente dai seguenti documenti:

ELENCO ELABORATI

-;
-;
-;
-;
-;
-;
-;
-;

documenti tutti già depositati agli atti del Comune di Carpaneto Piacentino.

I Concessionari, che prestano al Comune di Carpaneto Piacentino la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, si impegnano per sé e per i propri eredi e aventi causa, a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "....." in via/loc secondo gli elaborati di progetto e secondo quanto disposto dalle normative vigenti in materia, assumendo tutti gli impegni e gli obblighi previsti negli articoli di seguito elencati, che vengono dai Concessionari stessi accettati senza alcuna riserva;

CIO' PREMESSO

ritenuto e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto,
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

PARTE PRIMA

DETERMINAZIONE INTERVENTO COMPLESSIVO DEL COMPARTO

ART. 1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO GENERALE.

L'intera area interessata dall'intervento, che risulta destinata dal Piano Operativo Comunale vigente del Comune di Carpaneto Piacentino a "zona _____" è ricompresa in un unico comparto soggetto ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, secondo quanto specificato dalla disciplina per le aree soggette alla Zonizzazione Preventiva, dell'estensione effettiva di metri quadrati arrotondati a metri quadrati (..... virgola zero), come risulta dalla tavola n. "....." già depositata agli atti del Comune di Carpaneto Piacentino.

Il citato progetto di piano particolareggiato prevede la seguente suddivisione:

1. metri quadrati (..... virgola) a strade e marciapiedi residenziali;
 2. metri quadrati (..... virgola) a dotazioni territoriali, suddivise in:
 - a. metri quadrati (..... virgola) di parcheggio pubblico;
 - b. metri quadrati (..... virgola) di verde pubblico attrezzato;
 - c. metri quadrati (..... virgola) di
 3. metri quadrati (..... virgola) di superficie fondiaria;
- metri quadrati (..... virgola zero) area complessiva Piano Particolareggiato.

ART.2 DETERMINAZIONE DEL VOLUME/SUPERFICIE EDIFICABILE COMPLESSIVA DEL COMPARTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

Il volume/la superficie totale realizzabile nell'ambito del comparto, è pari a metri cubi/metri quadrati (..... virgola) utili derivante dall'applicazione di un Indice di Fabbricabilità/Utilizzazione Territoriale (I.T.)/(U.T.) di (.....) metri cubi su metri quadrati/metri quadrati su metri quadrati.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico-costruttive delle aree previste è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, alla proposta progettuale allegata alla Delibera del Consiglio Comunale n. del

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Piano Particolareggiato sono quelle previste dall'art. delle NTA di POC e RUE: i Concessionari, loro eredi e aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto di Piano Particolareggiato ed ai progetti esecutivi d'intervento, per le aree oggetto di attuazione.

ART. 3 DOTAZIONI TERRITORIALI DEL COMPARTO

I Concessionari, ai sensi dell'art. A-26 della L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000 e s.m. e i., si obbligano, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, con le modalità di cui alla Parte seconda relativa all'attuazione del piano, le dotazioni territoriali

correlate all'intervento, definite dall'art. A-22 e seguenti della citata L.R. n. 20/2000, così come risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato.

La Ditta Concessionaria per sé, e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso del Comune di Carpaneto Piacentino e salvo quanto previsto all'art. 14, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella presente Convenzione, dichiarandosi fin da ora unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere nei confronti del Comune di Carpaneto Piacentino.

Alla stessa stregua la presente convenzione non è cedibile senza il consenso dell'Amministrazione Comunale e comunque sempre salvi gli adempimenti del successivo art. 14.

3.1. Oneri ed opere di urbanizzazione – quantificazione complessiva

Nell'ambito dell'area sottoposta a piano particolareggiato descritta in premessa, i Concessionari si obbligano, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Particolareggiato stesso, alle modalità evidenziate nella Parte seconda relative ai singoli stralci funzionali, nonché ai progetti esecutivi degli stessi, le opere di urbanizzazione occorrenti e previste nell'allegato progetto di P.P.I.P. secondo le normative vigenti in materia:

1. rete fognaria
2. rete idrica
3. rete telefonica
4. rete dati
5. rete elettrificazione
6. rete di pubblica illuminazione
7. strade con relativi marciapiedi
8. parcheggi
9. verde pubblico attrezzato
10. allacci di tutti gli impianti alle reti generali esistenti.

In particolare, le opere di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 saranno eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ENTE PER L'ENERGIA ELETTRICA, ENTE PER LA TELEFONIA, AZIENDE MUNICIPALIZZATE, CONSORZI, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

3.2 Aree di urbanizzazione

3.2.1 – Aree di urbanizzazione individuate nel piano all'interno del comparto intervento – quantificazione complessiva

In ottemperanza ai disposti della normativa Urbanistica vigente e del D.P.R. n. 380/2001, della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni, nonché di quanto disposto dall'art. 132 delle NTA del PSC del Comune di Carpaneto P.no e dall'art. 25 delle NTA del POC del Comune di Carpaneto P.no, i Concessionari, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Carpaneto Piacentino, con le modalità di cui alla Parte seconda relativa all'attuazione del piano, le aree di urbanizzazione dei singoli stralci, risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato pari a mq.,

(..... virgola), come di seguito elencate:

1. metri quadrati (..... virgola) a parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento ed interno al comparto d'intervento;
2. metri quadrati (..... virgola) a verde pubblico a diretto servizio dell'insediamento ed interno al comparto d'intervento;

3. metri quadrati (..... virgola) a strade e marciapiedi residenziali interni al comparto d'intervento;
4. metri quadrati (..... virgola) area destinata a
per un totale di metri quadrati (..... virgola) di area complessiva.

Le aree e le relative opere, costituenti le dotazioni territoriali, verranno effettivamente consegnate complete dai Concessionari al comune di Carpaneto P.no, dopo l'effettuazione di regolare collaudo, da effettuarsi secondo tempi e modalità di cui al successivo art. 12, con spese di cessione inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, a carico della Ditta Concessionaria e secondo le modalità e le tempistiche di cui alla Parte seconda della presente convenzione relativa all'attuazione del piano.

La quantificazione delle aree descritte ai precedenti punti è stata determinata con i criteri stabiliti dalle legislazioni statali e regionali, come analiticamente dimostrato nella relazione tecnica allegata al Piano, secondo quanto disposto dalle norme di PSC e di POC.

3.2.2 Aree di urbanizzazione individuate nel piano all'esterno del comparto d'intervento – quantificazione complessiva

In ottemperanza ai disposti della normativa Urbanistica vigente, del D.P.R. n. 380/2001, della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modificazioni, nonché di quanto disposto dall'art. 132 delle NTA del PSC del Comune di Carpaneto P.no e dall'art. 25 delle NTA del POC del Comune di Carpaneto P.no, la Ditta Concessionaria, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Carpaneto Piacentino, con le modalità di cui alla Parte seconda relativa all'attuazione del piano, le aree per l'urbanizzazione secondaria risultanti dalla Tavola n. "....." pari nel complesso a metri quadrati (..... virgola), come di seguito elencate:

1. mq (..... virgola) per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
2. mq (..... virgola) per i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
3. mq (..... virgola) per chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
4. mq (..... virgola) per spazi pubblici a parco e per lo sport (verde sportivo);
mq (..... virgola) totali per aree di urbanizzazione secondaria.

Le sopra descritte aree, poste in Comune di Carpaneto Piacentino in via ed identificate in Catasto Terreni del detto Comune al Foglio mappali,,,, per un totale di superficie effettiva di metri quadrati (..... virgola), risultano classificate dal Vigente RUE del Comune di Carpaneto Piacentino, come ed inserite nel "Piano della Qualità Urbana" approvato dal Comune di Carpaneto con atto C.C. n. del

Le sole aree, prive delle relative opere, la cui quantificazione è stata determinata con i criteri stabiliti dalle legislazioni statali e regionali, come analiticamente dimostrato nella relazione tecnica allegata al Piano, verranno effettivamente consegnate complete dai Concessionari al Comune di Carpaneto P.no secondo le modalità e le tempistiche di cui alla Parte seconda relativa all'attuazione del piano.

Per tali aree, al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, dovrà essere corrisposta la quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria di cui al successivo art. 4.2 relativa alla realizzazione delle opere

3.2.3 – Monetizzazione delle aree di urbanizzazione non individuate nel comparto d'intervento – quantificazione complessiva

Le aree di urbanizzazione costituenti le dotazioni territoriali, determinate nel Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 25 delle NTA del POC, che non sono individuate per la cessione né all'interno né all'esterno del comparto d'intervento saranno monetizzate in luogo della loro cessione per totali metri quadrati (..... virgola) di aree, corrispondenti, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. del giorno, alla somma di monetizzazione di euro, (..... virgola).

All'atto della stipula della presente convenzione, la ditta concessionaria si impegna a versare al Comune di Carpaneto Piacentino, in luogo della cessione delle relative aree di urbanizzazione non individuate nel comparto d'intervento, le somme corrispondenti, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. del e secondo le modalità di cui alla Parte seconda.

ART. 4 ONERI DI URBANIZZAZIONE

La progettazione del Piano Particolareggiato oggetto della presente convenzione, in tutte le sue fasi, preliminare, definitiva ed esecutiva, comprese eventuali varianti in corso d'opera, anche sostanziali, risulta ad esclusivo carico dei Concessionari; pertanto essa non potrà essere in alcun modo ed in nessuna fase compensato con gli oneri di urbanizzazione e non potrà, quindi, in nessun caso avere carattere di onerosità per l'Amministrazione.

4.1 – Oneri di urbanizzazione primaria

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota degli oneri di urbanizzazione primaria.

Da tale importo verranno scomutate, ai sensi del comma 4 bis dell'art. A-26 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 ed in base alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", le quote delle opere effettivamente realizzate dai concessionari, previste dal progetto di Piano Particolareggiato :

- 22%: realizzazione delle strade;
- 10%: realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio;
- 8%: realizzazione delle fognature;
- 7%: realizzazione del sistema di distribuzione dell'acqua;
- 17%: realizzazione del sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
- 10%: realizzazione della pubblica illuminazione;
- 16%: realizzazione del verde attrezzato;

totale scomputo 90%.

Restano pertanto da corrispondere, escluse dallo scomputo di cui sopra, le quote relative a:

- realizzazione degli impianti di depurazione: 3% (tre per cento);
- realizzazione del sistema di distribuzione del gas: 7% (sette per cento);

pari al 10% (dieci per cento) del totale. Tale quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

4.2 – Oneri di urbanizzazione secondaria

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, i Concessionari o i loro eredi ed aventi causa si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Da tale importo verranno scomutate, ai sensi del comma 4 bis dell'art. A-26 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 ed in base alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di

urbanizzazione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, le quote delle opere effettivamente realizzate dai concessionari, previste dal progetto di Piano Particolareggiato :

- 7%: realizzazione dei parcheggi pubblici;
 - 25%: realizzazione degli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- totale scomputo 32%.

Restano pertanto da corrispondere, escluse dallo scomputo di cui sopra, le quote relative a:

- realizzazione degli asili nido e scuole materne: 10% (dieci per cento);
- realizzazione delle scuole dell'obbligo: 38% (trentotto per cento);
- chiese ed edifici per servizi religiosi: 7% (sette per cento);
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie: 7% (sette per cento);
- mercati di quartiere e delegazioni comunali: 6% (sei per cento);

pari al 68% (sessantotto per cento) del totale.

Tale quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

ART. 5 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota del contributo di concessione afferente al costo di costruzione. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

ART. 6 MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

I Concessionari si impegnano ad eseguire, secondo le normative vigenti in materia, con le modalità di cui alla seconda parte, le opere di urbanizzazione, in conformità alle prescrizioni e caratteristiche tecniche contenute all'interno dell'ALLEGATO – Disciplinare opere di urbanizzazione, disciplinare nel prosieguo, nonché nei pareri forniti dai vari enti gestori dei servizi, ed in ogni caso da approfondire in sede di progetto esecutivo.

L'Amministrazione Comunale si impegna, fin d'ora, al rilascio delle necessarie autorizzazioni per l'attraversamento delle strade comunali per la realizzazione degli allacci alle reti tecnologiche già esistenti (acquedotto, gas metano, fognatura, eccetera).

6.1 - Fognature

Per quanto riguarda il sistema fognario dell'intervento, come previsto dalle normative vigenti, dovranno essere realizzate due reti distinte, una per le acque chiare e l'altra per le acque nere. La rete per le acque chiare riceverà quelle di lottizzazione e quelle piovane stradali; essa potrà recapitare in qualunque canale di scolo od irriguo. La rete per le acque nere dovrà recapitare nella pubblica fognatura e quindi all'impianto di depurazione.

In entrambi i casi, le condutture principali con diametro inferiore di \varnothing 50 cm, saranno eseguite mediante posa di tubi in PVC rigidi con giunto a bicchiere a norma U.N.I. 7447 tipo 303/2 per condotte interrato scarico acque civili ed industriali comprensive di rinfilo completo di bauletto in sabbia dello spessore minimo di cm.20, dell'anello di neoprene e relative sigillature, dei pezzi speciali quali curve, imbocchi, uscite, ecc., il tutto compreso ogni onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Per le condotte con diametro maggiore di \varnothing cm 50 la rete sarà realizzata con tubazioni in conglomerato cementizio non armato con giunti a bicchiere sigillati ed opportunamente sottofondate e rinfilate con calcestruzzo magro o con tubazioni autoportanti con adeguata armatura. Lungo i tratti della linea principale saranno interposte camerette di ispezione in conglomerato cementizio prefabbricato aventi dimensioni variabili da cm. 80 x 80 a cm. 120 x 150 con altezza variabile e dotati di gradini alla marinara; detti manufatti saranno accessibili posando sulla soletta portante appositi chiusini circolari o rettangolari in ghisa carrabile sferoidale classe D400 con dimensione minima 60 cm. Sia gli allacciamenti ai singoli lotti, sia il collegamento con le caditoie stradali saranno

eseguiti con tubazioni in p.v.c. tipo 303/1 rispondenti alle norme UNI 7447 7448 7449. I pozzetti di raccolta delle acque stradali, aventi dimensioni cm. 50 x 50 x 90, saranno sifonati e posizionati nel marciapiede, delimitati da cordoli in conglomerato cementizio con bocca di lupo per raccolta acque. I pozzetti di raccolta delle acque meteoriche dell'area di parcheggio esterna alla sede stradale avrà dimensioni cm 50x50x90 e sarà sifonato e fornito di griglia carrabile in ghisa cm 50x50. . (Seguono altre e più specifiche descrizioni se necessarie).

Eventuali ulteriori specifiche sia per i tracciati che per i materiali potranno essere impartite dall'ente gestore del servizio in fase di approvazione del progetto esecutivo.

In merito al progetto, calcolo e dimensionamento della rete fognaria, il gestore della rete di pubblica fognatura del Comune di Carpaneto Piacentino, ha espresso parere favorevole in data, con nota prot. del.....

Il collaudo della rete fognaria sarà effettuato dal Comune e dall'Ente Gestore con spese a carico del Concessionario che dovrà richiedere la presa in carico delle reti e produrre gli esiti della video ispezione e gli elaborati as-built delle reti.

In sede di presentazione del P.d.C. relativo alle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale, dovranno essere presentati gli elaborati progettuali di dettaglio relativi ai sistemi di laminazione adottati, la loro localizzazione, i calcoli inerenti il dimensionamento, nel rispetto del principio di invarianza idraulica.

6.2 - Linee acquedotto e gasdotto

Le tubazioni di dette linee saranno posate seguendo le modalità previste all'interno del Disciplinare delle opere di urbanizzazione allegato, tenendo conto delle prescrizione impartite dagli enti gestori all'interno dei pareri forniti. Esse saranno posate diametralmente opposte tra loro ed alloggiate nella sezione stradale a cm. 100 (cento) dal cordolo del marciapiede.

La linea dell'acquedotto si collegherà con la condotta Comunale esistente in via/loc. Il punto di allaccio sarà costituito da pozzetto di cm. 60 (sessanta) x 60 (sessanta) x 60 (sessanta) con coperchio carrabile dal quale, successivamente, partiranno le diramazioni lungo le strade di Piano; le nuove utenze saranno servite da condotta in polietilene tipo AD 10 atm. da 140 mm. Per una corretta esecuzione della nuova linea si prevede di interporre prese a staffa in prossimità degli allacciamenti.

Eventuali ulteriori specifiche sia per i tracciati che per i materiali potranno essere impartite dall'ente gestore del servizio. In merito al progetto, calcolo e dimensionamento della linea di distribuzione dell'acqua, l'Ente gestore dell'acquedotto comunale, ha espresso parere favorevole pervenuto in data, prot. Il collaudo di tale linea sarà effettuato dal Comune e dall'Ente Gestore a spese della Ditta Concessionaria che dovrà richiedere la presa in carico delle reti e allegare le risultanze delle prove in pressione delle reti e gli elaborati as-built.

La linea del gasdotto si collegherà con la linea BP(bassa pressione) esistente in via.....

In base a quanto concordato all'interno dell'accordo stipulato tra il Comune di Carpaneto Piacentino ed il gestore del Servizio di Distribuzione gas in data 20/12/2011, tutte le opere inerenti la realizzazione ed il collaudo del sistema di distribuzione del gas saranno realizzate, previo scambio formale di preventivo tecnico ed economico da parte della Concessionaria del sistema distribuzione gas e previo formale assenso dell'Ente, interamente a cura e spese del gestore del servizio GAS PLUS RETI s.r.l., la quale manterrà la proprietà degli impianti relativi

6.3 - Linee telefoniche, linea DATI e linee elettriche

Saranno predisposte opportune canalizzazioni al fine di formare le reti relative ai servizi elettrico, dati e telefonico, seguendo le modalità previste all'interno del Disciplinare opere di urbanizzazione allegato, tenendo conto delle prescrizione impartite dagli enti gestori all'interno dei pareri forniti.

Lungo lo sviluppo saranno interposti opportuni pozzetti in conglomerato cementizio per

ispezione ed allacciamento aventi dimensioni cm. 40 x 40 x 40 oppure dimensioni cm. 60 x 60 x 60, dotati di coperchi in ghisa carrabile. (Seguono altre e più specifiche descrizioni se necessarie).

La rete elettrica verrà collegata intercettando la rete MT (media tensione) esistente in via/loc. con una nuova linea MT in entra-esci e la posa di una cabina secondaria di trasformazione in muratura.

La rete telefonica verrà collegata con la rete esistente in via/loc.

La linea DATI correrà parallela alla rete telefonica, su due canali in tubo corrugato distinti e verrà collegata con la rete esistente in via/loc.

In merito al progetto, calcolo e dimensionamento delle reti telefonica ed elettrica, gli enti titolari dei servizi hanno espresso rispettivamente i seguenti pareri favorevoli: per la linea elettrica in data, prot., per la rete elettrica in data, rif.n. Il collaudo delle reti in parola sarà effettuato dagli enti titolari a spese della Ditta Concessionaria.

6.4 - Illuminazione pubblica

Le reti di illuminazione pubblica, comprendente sia i centri luminosi stradali che i centri luminosi della pista ciclo-pedonale e delle aree verdi, saranno realizzate con tecnologia a basso consumo energetico e secondo le specifiche contenute nello specifico progetto impianto illuminazione pubblica, Allegato, nella TAVOLA “.....” saranno alimentate da cavo corrente in conduttura separata rispetto alla linea ENEL principale, partendo dal punto di consegna da allocare in I cavidotti saranno realizzati in p.v.c. o similare protetti da cappa in cls spessore minimo cm. 10, diametro \varnothing mm 100 e lungo il tracciato saranno intercettati ai piedi dei centri luce in opportuno pozzetto in conglomerato cementizio prefabbricato avente dim. cm. 70 x 70 x 90 dotato di coperchio in ghisa carrabile.

In corrispondenza dell'area di parcheggio esterna alla sede stradale verranno previsti dei centri luminosi in numero tale da garantire il necessario illuminamento dell'area stessa.

I centri d'illuminazione stradale e dei parcheggi saranno su sostegni del tipo tubolare rastremato con potenzialità Watt cd.. .

I centri d'illuminazione della pista ciclo-pedonale saranno posizionati preferibilmente lungo la linea di separazione tra la pista e l'area a verde attrezzato.

6.5 – Strade, marciapiedi e parcheggi

Le superfici carrabili, pedonali e di parcheggio saranno formate e realizzate secondo le specifiche contenute nella TAVOLA “.....”, nella TAVOLA “.....”; saranno formate, previo sbancamento, pulizia e costipamento del terreno sottostante, da iniziale strato anticapillare di sabbia di cm. 20, cassonetto con ghiaia di torrente di media pezzatura scevra da impurità e materiale terroso costipata e rullata spessore minimo cm. 50. Le superfici carrabili, le strade ed i parcheggi saranno completate con strato di misto granulare stabilizzato rullato dello spessore minimo di cm. 10, strato di misto bitumato dello spessore minimo di cm 8 e finale tappetino di usura spessore cm. 3. I marciapiedi saranno invece completati da soletta in conglomerato di cemento con aggiunta del manto bituminoso per la formazione del tappetino d'usura dello spessore finito di almeno cm 2. La pista ciclo-pedonale avrà le medesime caratteristiche delle superfici pedonali ma sarà pavimentata con masselli autobloccanti di calcestruzzo vibrocompresso. Le aree pedonali, la pista ciclo-pedonale, l'area di parcheggio e le aree verdi saranno delimitate da cordoli in conglomerato cementizio spessore cm. 12/15 x 25 posati su sottofondo in calcestruzzo. All'interno dei marciapiedi dovranno essere previste apposite rientranze cordolate per l'alloggiamento dei cassonetti portarifiuti; le dimensioni, il numero e la posizione di tali rientranze verranno concordate con l'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico. (Seguono altre e più specifiche descrizioni se necessarie).

In merito alle strade ed ai parcheggi gli uffici comunali competenti hanno espresso parere favorevole in data prot. n.

6.6 – Spazi di verde pubblico attrezzato

Le aree di verde pubblico attrezzato, con particolare riferimento alla formazione del tappeto erboso, all'irrigazione del prato ed alla piantumazione, saranno realizzate secondo le specifiche contenute nella TAVOLA “.....”, nella TAVOLA “.....”; saranno realizzate tramite apporto di terreno agrario privo di materiali incongrui (pietre, radici, cotico erboso) che dovrà essere prelevato nei primi 15 cm di terreno dopo l'asporto del cotico erboso. Il terreno dovrà essere perfettamente livellato in modo da non presentare conche dove si producano ristagni d'acqua.

La formazione di tappeto erboso su terreno agrario avverrà con preparazione meccanica del terreno (pulizia dell'area, vangatura, erpicature), con concimazione di fondo, semina manuale o meccanica, compreso fornitura di 100 g/mq di concime composto ternario, di 40 g/mq di seme, semina, rullatura, compreso eventuale ammendante organico.

Irrigazione prato

L'irrigazione avverrà con irrigatori statici comandati da elettrovalvola dimensionati in modo tale da garantire uniformità di acqua su tutta l'area interessata. L'impianto di irrigazione dovrà comunque possedere tassativamente le caratteristiche di seguito esposte:

- I vari settori irrigui dovranno essere formati in modo che l'adacquamento dell'area nel suo complesso avvenga nel più breve tempo possibile, tenendo ovviamente conto della portata disponibile di presa.
- La rete di distribuzione dell'acqua irrigua, totalmente interrata, deve essere costituita da tubi in PVC e tubi in polietilene ad alta densità (PeAD). A monte della rete dovrà essere installato un gruppo di filtrazione costituito da un filtro a vortice, uno a sabbia e uno a rete opportunamente dimensionato in funzione della portata da erogare.
- La rete sarà dotata, oltre che delle necessarie valvole di sezionamento a comando elettrico, di valvole di scarico per lo svuotamento della rete a fine stagione.
- Il programmatore elettronico dell'impianto dovrà essere alimentato ad energia elettrica ed avere capacità di programmazione per un numero di settori adeguati alle portate minime di funzionamento. Esso sarà di tipo fisso, dovrà essere posizionato in apposita conchiglia di alloggiamento in modo tale da non poter venire in alcun modo manomesso e dovrà risultare completamente stagno all'immersione.
- Le elettrovalvole saranno dotate di regolatore di flusso, di dispositivo di apertura e chiusura lenta contro il colpo d'ariete e di filtro antisporco sulla membrana.
- I pozzetti di alloggiamento dei vari elementi dell'impianto avranno corpo e coperchio verde e saranno costituiti in materiale plastico addizionato con fibra di vetro garantito carrabile; il coperchio sarà dotato di serratura con chiave.
- Tutti i cavi e i dispositivi ad alimentazione elettrica dovranno essere conformi alle norme CEI oltre che a tutte le altre disposizioni di legge, decreti e circolari ministeriali in vigore al momento dell'installazione, che regolano la specifica materia.

Piantumazione

Le aree a verde saranno piantumate con messa a dimora di essenze tipo ippocastani, aceri, tigli, querce o altre tipiche del nostro territorio, aventi un fusto medio di diametro variabile 16 - 25 cm. secondo la specie, misurato ad un metro da terra. Dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche:

- la pianta dovrà essere forte, sana, ben nutrita e ricca di riserve;
- il fusto dovrà essere dritto dalla base alla vetta;
- devono essere assenti le riprese vegetative cosiddette a “pipa” che ne discostino la linea da quella centrale;
- le ramificazioni devono avere una buona distribuzione spaziale sul tronco;

- ogni singola branca deve avere una regolare disposizione e dimensione dei rami che la compongono (non sono accettate le “forcelle” i “succhioni” ed i “mazzetti”);
- la vetta non deve manifestare dominanza sproporzionata sulle componenti apicali delle ramificazioni laterali;
- la chioma deve essere iscritta in una figura regolare, a seconda delle caratteristiche proprie della specie impiegata;
- le piante dovranno aver subito almeno 2 trapianti per quelle con circonferenza inferiore ai 20 cm., ed almeno 3 per le altre; in ogni caso l'ultimo trapianto non dovrà essere avvenuto da più di tre anni.
- tutti gli alberi dovranno essere forniti in zolla, che dovrà presentarsi compatta, salda, imballata in juta e rete non zincata; le dimensioni della zolla saranno in rapporto alla circonferenza della pianta;
- tutti gli alberi dovranno iniziare l'impalcatura delle ramificazioni almeno a 4 metri dalla base;

Le piante a dimora dovranno essere ancorate a pali tutori in legno di conifera trattato di altezza mt. 3,00 e diametro cm 8-10 con legature morbide che non causino danneggiamenti alla corteccia.

La Ditta Concessionaria si impegna a fornire una garanzia di attecchimento del 100% per tutte le piante: l'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di 90 giorni a decorrere dall'inizio della prima vegetazione successiva alla messa a dimora, le piante si presentino sane ed in buono stato vegetativo. Le piante non attecchite in tale periodo dovranno essere sostituite a cura e a spese della Ditta Concessionaria

Verde attrezzato con piste ciclo-pedonali

Lungo la viabilità principale sarà realizzata una fascia di verde attrezzato di larghezza pari a mt. 5,00 di cui mt. 2,50 a verde e mt. 2,50 a pista ciclo-pedonale, il tutto ad una quota di circa + cm 15 rispetto alla quota della strada. La pista ciclo-pedonale sarà realizzata con le caratteristiche di cui al precedente punto 7.5, delimitata da un lato dalle recinzioni private e dall'altra da un cordolo in calcestruzzo. La fascia a verde sarà attuata con tappeto erboso secondo quanto stabilito al precedente punto 7.6.1, sarà piantumata con messa a dimora di essenze tipo *Carpinus betulus* aventi tronco con diametro medio, misurato a cm. 100 da terra, di cm 18-20 e posati con interasse pari a mt. 6-8. Restano intese le caratteristiche di cui al precedente punto 7.6.3. L'illuminazione della pista ciclo-pedonale sarà garantita dalla presenza di centri luminosi del tipo posati sulla fascia verde lungo il confine con la pista ciclo-pedonale stessa, ad un interasse di circa mt. 15-20, secondo il progetto allegato.

La fascia a verde sarà dotata di doppio impianto di irrigazione, uno per il prato e uno per le piante. L'impianto di irrigazione per il prato verrà realizzato con irrigatori statici posti frontalmente su entrambi i lati del perimetro ad una distanza di ml 2,5 e secondo le caratteristiche di cui al precedente punto 7.6.2.

Dovrà essere previsto anche un apposito impianto d'irrigazione delle piante comandato da elettrovalvole dedicate. L'impianto sarà costituito da una linea di portata e da stacchi in ogni singola pianta a cui sarà collegato un tubo poroso o ala gocciolante che sarà da inserire in un tubo corrugato forato interrato e posto intorno alla pianta. Il tutto dovrà essere sotterraneo e rispondere tassativamente alle caratteristiche di cui al precedente punto 7.6.2.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nel presente articolo saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e sulla base dei progetti esecutivi allegati alla relativa richiesta di permesso di costruire, comprendente l'apposito Capitolato descrittivo delle modalità esecutive e dei costi presunti delle singole opere.

6.7 - Segnaletica orizzontale, verticale e viaria

Prima dell'apertura al transito dei nuovi tratti stradali e delle relative aree di pertinenza i Concessionari dovranno provvedere alla predisposizione di tutta la segnaletica orizzontale e

verticale nonché di quella viaria (segnaletica verticale su palo a norma di legge con indicazione del nome della via o piazza), secondo le specifiche contenute nella TAVOLA “.....” e secondo le indicazioni concordate con l'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico. (Seguono altre e più specifiche descrizioni se necessarie).

L'Amministrazione Comunale si impegna, fin d'ora, al rilascio delle necessarie autorizzazioni per l'attraversamento delle strade comunali per la realizzazione degli allacci alle reti tecnologiche già esistenti (acquedotto, gas metano, fognatura, ecc...).

PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 7 DETERMINAZIONE INTERVENTI STRALCI FUNZIONALI

La realizzazione per stralci funzionali dovrà avvenire nel rispetto del PUA approvato con atto Giunta comunale n. del riferito all'intero ambito e rappresentativo delle superfici interessate dai singoli interventi.

Nell'ipotesi che il comparto sia attuato in un unico stralcio funzionale, le modalità operative e le tempistiche d'intervento corrispondono a quelle individuate nel primo stralcio funzionale secondo le indicazioni che seguono. Nel caso invece che sia attuato per stralci funzionali, sono ammessi fino ad un massimo di n° 3 (tre) e comunque di superficie territoriale non inferiore a mq. 8000. Quale che sia o sarà il numero degli stralci, gli stessi dovranno essere completati entro i dieci anni di validità della presente Convenzione. Ciascuno stralcio funzionale dovrà in ogni caso assicurare l'attuazione organica delle strade, delle reti e dei servizi in continuità funzionale con le infrastrutture esistenti, oltreché rispettare le quantità minime di dotazioni territoriali definite all'art. A-22 e seguenti della L.R. n. 20/2000, così come risultanti dal Progetto di Piano Particolareggiato

7.1 – Modalità d'attuazione del piano per stralci funzionali

L'intervento complessivo del Piano, così come identificato nella prima parte, verrà attuato attraverso n. (.....) stralci funzionali, come risulta dalla TAVOLA n. “.....” e come meglio individuati e descritti nel seguente art. 8.

Ogni singolo stralcio funzionale sarà oggetto di un proprio progetto esecutivo e relativo Permesso di Costruire (P.d.C.) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste al suo interno.

Al termine della validità della presente convenzione, stabilito in anni 10 (dieci) dalla data della stipula, per le aree oggetto di stralci funzionali non avviate, le previsioni dei piani attuativi approvati decadranno e pertanto la loro attuazione sarà subordinata all'approvazione di un nuovo PUA, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici e le disposizioni legislative vigenti a tale data.

Nel caso in cui tali aree siano oggetto di passaggi o di occupazione di impianti o servizi funzionali agli stralci già eseguiti i Concessionari concedono fin d'ora la relativa servitù di passaggio e si impegnano a sottoscrivere i conseguenti atti.

Sono comunque fatti salvi, per quanto necessario, gli obblighi di cui al successivo art. 14.

ART. 8 INDIVIDUAZIONE E MODALITÀ ATTUATIVE DEGLI STRALCI FUNZIONALI

8.1 – PRIMO STRALCIO FUNZIONALE

8.1.1 Descrizione dell'intervento

L'area interessata dal primo stralcio ha una estensione effettiva di metri quadrati (..... virgola), come risulta dalla TAVOLA n. “.....” già depositata agli atti del Comune di Carpaneto Piacentino.

Il primo stralcio del progetto di piano particolareggiato prevede la seguente suddivisione:

1. metri quadrati (..... virgola) a strade e

marciapiedi residenziali interni al comparto d'intervento;

2. metri quadrati (..... virgola) a dotazioni territoriali, suddivise in:

a. metri quadrati (..... virgola) di parcheggio pubblico;

b. metri quadrati (..... virgola) di verde pubblico attrezzato;

c. metri quadrati (..... virgola) di

3. metri quadrati (..... virgola) di superficie fondiaria;

metri quadrati (..... virgola zero) area complessiva primo stralcio di Piano Particolareggiato.

8.1.2 – Determinazione del volume edificabile

Il volume/la superficie realizzabile nel primo stralcio è pari a metri cubi/metri quadrati (..... virgola) utili derivante dall'applicazione dell'Indice di Fabbricabilità/Utilizzazione Territoriale (I.T./U.F.) dell'intero comparto, pari a (.....) metri cubi su metri cubi/metri quadrati su metri quadrati.

8.1.3 – Dotazioni Territoriali

I Concessionari, ai sensi dell'art. A-26 della L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000 e s.m. e i., si obbligano, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, secondo le normative vigenti in materia, le dotazioni territoriali correlate al primo stralcio funzionale dell'intervento, così come risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato.

8.1.3.1 – Oneri ed opere di urbanizzazione

Nell'ambito dell'area del primo stralcio sopra descritta, i Concessionari si obbligano, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Particolareggiato stesso e del progetto esecutivo dello stralcio funzionale, le opere di urbanizzazione occorrenti e previste nell'allegato progetto di P.P.I.P., relativamente al primo stralcio funzionale, secondo le normative vigenti in materia:

1. rete fognaria
2. rete idrica
3. rete telefonica
4. rete dati
5. rete elettrificazione
6. rete di pubblica illuminazione
7. strade con relativi marciapiedi
8. parcheggi
9. verde pubblico attrezzato
10. allacci di tutti gli impianti alle reti generali esistenti.

In particolare, le opere di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 saranno eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ente per l'energia elettrica, ente per la telefonia, aziende municipalizzate, consorzi, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

8.1.3.2 – Cessione aree di urbanizzazione

8.1.3.2.1 – Cessione AREE di urbanizzazione individuate all'INTERNO del perimetro del comparto e trasferimento delle relative OPERE di urbanizzazione

I Concessionari, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Carpaneto Piacentino le aree di urbanizzazione risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato relative al primo stralcio funzionale,

complessivamente pari a metri quadrati (.....
virgola), come di seguito elencate:

1. metri quadrati (..... virgola) a parcheggio pubblico del primo stralcio funzionale interno al comparto d'intervento;

2. metri quadrati (..... virgola) a verde pubblico del primo stralcio funzionale interno al comparto d'intervento;

3. metri quadrati (..... virgola) a

4. metri quadrati (..... virgola) a strade e marciapiedi residenziali del primo stralcio funzionale interni al comparto d'intervento;

per un totale di metri quadrati (..... virgola) di area complessiva del primo stralcio funzionale.

Le aree e le relative opere di cui ai precedenti punti 1-2-3, dotazioni territoriali del primo stralcio da ultimarsi entro il, verranno effettivamente cedute complete dai Concessionari al Comune di Carpaneto P.no, dopo l'effettuazione di regolare collaudo, da effettuarsi secondo tempi e modalità di cui al successivo art. 12

Tutte le spese di cessione inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, saranno a carico dei Concessionari.

La quantificazione delle aree descritte ai precedenti punti è stata determinata con i criteri stabiliti dalle legislazioni statali e regionali, come analiticamente dimostrato nella relazione tecnica allegata al Piano, secondo quanto disposto dalle norme di PSC e di POC.

8.1.3.2.2 – Cessione AREE di urbanizzazione individuate all'ESTERNO del perimetro del comparto

Nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente art. 3.2.2 i Concessionari, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Carpaneto Piacentino le aree per l'urbanizzazione secondaria, risultanti dalla TAVOLA n. "....." pari a metri quadrati (..... virgola), come di seguito elencate:

1. metri quadrati (..... virgola) di aree per spazi di verde pubblico;

2. metri quadrati (..... virgola) di aree per

metri quadrati (..... virgola) area complessiva.

L'area in oggetto, posta in Comune di Carpaneto Piacentino in via identificata e descritta in Catasto Terreni del detto Comune al Foglio mappali,,, per un totale di superficie effettiva di metri quadrati (..... virgola), risulta classificata dal Vigente RUE del Comune di Carpaneto Piacentino, come "..... ed inserite nel "Piano della Qualità Urbana" approvato dal Comune di Carpaneto con atto C.C. n. del

Le aree di cui ai precedenti punti 1-2 verranno effettivamente cedute dalla Ditta Concessionaria al Comune di Carpaneto Piacentino, dopo l'effettuazione di regolare collaudo del primo stralcio funzionale, in ogni caso entro e non oltre il termine massimo di validità della presente convenzione stabilito in anni 10 (dieci) dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

Tutte le spese di cessione inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, saranno a carico dei Concessionari.

Il controllo della superficie reale delle aree di cessione sarà effettuato dal collaudatore sulla base di un rilievo celerimetrico con spese a carico dei concessionari.

Qualora la superficie reale risultasse inferiore a mq i concessionari, prima dell'approvazione delle risultanze del collaudo, dovranno compensarla con la cessione di nuove aree aventi classificazione idonea o con la monetizzazione delle aree in difetto, applicando il prezzo in vigore al momento della monetizzazione.

La quantificazione delle aree descritte ai precedenti punti è stata determinata con i criteri stabiliti dalle legislazioni statali e regionali, come analiticamente dimostrato nella relazione tecnica allegata al Piano, secondo quanto disposto dalle norme di PSC e di POC.

Le aree in oggetto verranno cedute prive della relativa quota parte di opere di urbanizzazione, per la quale verrà quindi corrisposta la quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

8.1.3.2.3 – Monetizzazione AREE di urbanizzazione NON individuate nel perimetro del comparto

Le aree di urbanizzazione costituenti le dotazioni territoriali, determinate nel Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 25 delle NTA del POC, che non sono individuate per la cessione né all'interno né all'esterno del comparto d'intervento, saranno monetizzate in luogo della loro cessione per totali metri quadrati (..... virgola) di aree, corrispondenti, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. del giorno, alla somma di monetizzazione di euro,..... (..... virgola);

All'atto della stipula della presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a versare al Comune di Carpaneto Piacentino la somma di Euro,..... (..... virgola) in luogo della cessione dell'area di metri quadrati,..... (..... virgola) corrispondente alla quota di urbanizzazione non individuata nel primo stralcio funzionale del Piano Particolareggiato, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. del

8.1.4 – Oneri di urbanizzazione

La progettazione esecutiva del primo stralcio funzionale del Piano Particolareggiato oggetto della presente convenzione, in tutte le sue fasi, comprese eventuali varianti in corso d'opera, anche sostanziali, risulta ad esclusivo carico dei Concessionari; pertanto non potrà essere in alcun modo ed in nessuna fase compensato con gli oneri di urbanizzazione, e non risulterà quindi in nessun caso avere carattere di onerosità per l'Amministrazione.

8.1.4.1 – Oneri di urbanizzazione primaria

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, relativi ai fabbricati da edificare sui lotti del primo stralcio funzionale, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota degli oneri di urbanizzazione primaria.

Da tale importo verranno scomutate, ai sensi del comma 4 bis dell'art. A-26 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 ed in base alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", le quote delle opere effettivamente realizzate dai concessionari, previste dal progetto di Piano Particolareggiato :

- 22%: realizzazione delle strade;
- 10%: realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio;
- 8%: realizzazione delle fognature;
- 7%: realizzazione del sistema di distribuzione dell'acqua;
- 17%: realizzazione del sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
- 10%: realizzazione della pubblica illuminazione;

- 16%: realizzazione del verde attrezzato;
totale scomputo 90%.

Restano pertanto da corrispondere, escluse dallo scomputo di cui sopra, le quote relative a:

- realizzazione degli impianti di depurazione: 3% (tre per cento);
 - realizzazione del sistema di distribuzione del gas: 7% (sette per cento);
- pari al 10% (dieci per cento) del totale.

Tale quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

8.1.4.2 – Oneri di urbanizzazione secondaria

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire relativi ai fabbricati da edificare sui lotti del primo stralcio funzionale, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Da tale importo verranno scomputate, ai sensi del comma 4 bis dell'art. A-26 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 ed in base alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", le quote delle opere effettivamente realizzate dai concessionari, previste dal progetto di Piano Particolareggiato :

- 7%: realizzazione dei parcheggi pubblici;
 - 25%: realizzazione degli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- totale scomputo 32%.

Restano pertanto da corrispondere, escluse dallo scomputo di cui sopra, le quote relative a:

- realizzazione degli asili nido e scuole materne: 10% (dieci per cento);
- realizzazione delle scuole dell'obbligo: 38% (trentotto per cento);
- chiese ed edifici per servizi religiosi: 7% (sette per cento);
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie: 7% (sette per cento);
- mercati di quartiere e delegazioni comunali: 6% (sei per cento);

pari al 68% (sessantotto per cento) del totale.

Tale quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

8.1.5 – Contributo sul costo di costruzione

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire relativi ai fabbricati da edificare sui lotti del primo stralcio funzionale, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota del contributo di concessione afferente al costo di costruzione. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

8.2 – SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

8.2.1 Descrizione dell'intervento

L'area interessata dal secondo stralcio ha una estensione effettiva di metri quadrati (..... virgola), come risulta dalla TAVOLA n. "....." già depositata agli atti del Comune di Carpaneto Piacentino.

Il secondo stralcio del progetto di piano particolareggiato prevede la seguente suddivisione:

1. metri quadrati (..... virgola) a strade e marciapiedi residenziali interni al comparto d'intervento;
2. metri quadrati (..... virgola) a dotazioni territoriali, suddivise in:
 - d. metri quadrati (..... virgola) di parcheggio pubblico;

e. metri quadrati (..... virgola)
di verde pubblico attrezzato;
f. metri quadrati (..... virgola
.....) di;
3. metri quadrati (..... virgola)
di superficie fondiaria;
metri quadrati (..... virgola zero) area complessiva
secondo stralcio di Piano Particolareggiato.

8.2.2 – Determinazione del volume edificabile

Il volume/la superficie realizzabile nel secondo stralcio è pari a metri cubi/metri quadrati (..... virgola) utili derivante dall'applicazione dell'Indice di Fabbricabilità/Utilizzazione Territoriale (I.T./U.F.) dell'intero comparto, pari a (.....) metri cubi su metri cubi/metri quadrati su metri quadrati.

8.2.3 – Dotazioni Territoriali

I Concessionari, ai sensi dell'art. A-26 della L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000 e s.m. e i., si obbligano, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, secondo le normative vigenti in materia, le dotazioni territoriali correlate al secondo stralcio funzionale dell'intervento, così come risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato.

8.2.3.1 – Oneri ed opere di urbanizzazione

Nell'ambito dell'area del secondo stralcio sopra descritta, i Concessionari si obbligano, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Particolareggiato stesso e del progetto esecutivo dello stralcio funzionale, le opere di urbanizzazione occorrenti e previste nell'allegato progetto di P.P.I.P., relativamente al secondo stralcio funzionale, secondo le normative vigenti in materia:

1. rete fognaria
2. rete idrica
3. rete telefonica
4. rete dati
5. rete elettrificazione
6. rete di pubblica illuminazione
7. strade con relativi marciapiedi
8. parcheggi
9. verde pubblico attrezzato
10. allacci di tutti gli impianti alle reti generali esistenti.

In particolare, le opere di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 saranno eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ente per l'energia elettrica, ente per la telefonia, aziende municipalizzate, consorzi, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

8.2.3.2 – Cessione aree di urbanizzazione

8.2.3.2.1 – Cessione AREE di urbanizzazione individuate all'INTERNO del perimetro del comparto e trasferimento delle relative OPERE di urbanizzazione

I Concessionari, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Carpaneto Piacentino le aree di urbanizzazione risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato relative al secondo stralcio funzionale, complessivamente pari a metri quadrati (..... virgola), come di seguito elencate:

1. metri quadrati (..... virgola) a parcheggio pubblico del primo stralcio funzionale interno al comparto d'intervento;
2. metri quadrati (..... virgola) a verde

pubblico del primo stralcio funzionale interno al comparto d'intervento;
3. metri quadrati (..... virgola) a;
4. metri quadrati,..... (..... virgola) a strade e marciapiedi residenziali del primo stralcio funzionale interni al comparto d'intervento;
per un totale di metri quadrati (..... virgola) di area complessiva del primo stralcio funzionale.

Le aree e le relative opere di cui ai precedenti punti 1-2-3, dotazioni territoriali del secondo stralcio da ultimarsi entro il, verranno effettivamente cedute complete dai Concessionari al Comune di Carpaneto P.no, dopo l'effettuazione di regolare collaudo, da effettuarsi secondo tempi e modalità di cui al successivo art. 12

Tutte le spese di cessione inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, saranno a carico dei Concessionari.

La quantificazione delle aree descritte ai precedenti punti è stata determinata con i criteri stabiliti dalle legislazioni statali e regionali, come analiticamente dimostrato nella relazione tecnica allegata al Piano, secondo quanto disposto dalle norme di PSC e di POC.

8.2.3.2.2 – Cessione AREE di urbanizzazione individuate all'ESTERNO del perimetro del comparto

Nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente art. 3.2.2 i Concessionari, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Carpaneto Piacentino le aree per l'urbanizzazione secondaria, risultanti dalla TAVOLA n. "....." pari a metri quadrati (..... virgola), come di seguito elencate:

1. metri quadrati (..... virgola) di aree per spazi di verde pubblico;
2. metri quadrati (..... virgola) di aree per;
metri quadrati (..... virgola) area complessiva.

L'area in oggetto, posta in Comune di Carpaneto Piacentino in via identificata e descritta in Catasto Terreni del detto Comune al Foglio mappali,,,, per un totale di superficie effettiva di metri quadrati (..... virgola), risulta classificata dal Vigente RUE del Comune di Carpaneto Piacentino, come "....." ed inserite nel "Piano della Qualità Urbana" approvato dal Comune di Carpaneto con atto C.C. n. del

Le aree di cui ai precedenti punti 1-2 verranno effettivamente cedute dalla Ditta Concessionaria al Comune di Carpaneto Piacentino, dopo l'effettuazione di regolare collaudo del secondo stralcio funzionale, in ogni caso entro e non oltre il termine massimo di validità della presente convenzione stabilito in anni 10 (dieci) dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

Tutte le spese di cessione inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, saranno a carico dei Concessionari.

Il controllo della superficie reale delle aree di cessione sarà effettuato dal collaudatore sulla base di un rilievo celerimetrico con spese a carico dei concessionari.

Qualora la superficie reale risultasse inferiore a mq i concessionari, prima dell'approvazione delle risultanze del collaudo, dovranno compensarla con la cessione di nuove aree aventi classificazione idonea o con la monetizzazione delle aree in difetto, applicando il prezzo in vigore al momento della monetizzazione.

La quantificazione delle aree descritte ai precedenti punti è stata determinata con i criteri

stabiliti dalle legislazioni statali e regionali, come analiticamente dimostrato nella relazione tecnica allegata al Piano, secondo quanto disposto dalle norme di PSC e di POC.

Le aree in oggetto verranno cedute prive della relativa quota parte di opere di urbanizzazione, per la quale verrà quindi corrisposta la quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

8.2.3.2.3 – Monetizzazione AREE di urbanizzazione NON individuate nel perimetro del comparto

Le aree di urbanizzazione costituenti le dotazioni territoriali, determinate nel Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 25 delle NTA del POC, che non sono individuate per la cessione né all'interno né all'esterno del comparto d'intervento, saranno monetizzate in luogo della loro cessione per totali metri quadrati (..... virgola) di aree, corrispondenti, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. del giorno, alla somma di monetizzazione di euro (..... virgola);

All'atto della stipula della presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a versare al Comune di Carpaneto Piacentino la somma di Euro (..... virgola) in luogo della cessione dell'area di metri quadrati,..... (..... virgola) corrispondente alla quota di urbanizzazione non individuata nel secondo stralcio funzionale del Piano Particolareggiato, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. del

8.2.4 – Oneri di urbanizzazione

La progettazione esecutiva del secondo stralcio funzionale del Piano Particolareggiato oggetto della presente convenzione, in tutte le sue fasi, comprese eventuali varianti in corso d'opera, anche sostanziali, risulta ad esclusivo carico dei Concessionari; pertanto non potrà essere in alcun modo ed in nessuna fase compensato con gli oneri di urbanizzazione, e non risulterà quindi in nessun caso avere carattere di onerosità per l'Amministrazione.

8.2.4.1 – Oneri di urbanizzazione primaria

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, relativi ai fabbricati da edificare sui lotti del secondo stralcio funzionale, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota degli oneri di urbanizzazione primaria.

Da tale importo verranno scomputate, ai sensi del comma 4 bis dell'art. A-26 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 ed in base alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", le quote delle opere effettivamente realizzate dai concessionari, previste dal progetto di Piano Particolareggiato :

- 22%: realizzazione delle strade;
- 10%: realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio;
- 8%: realizzazione delle fognature;
- 7%: realizzazione del sistema di distribuzione dell'acqua;
- 17%: realizzazione del sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
- 10%: realizzazione della pubblica illuminazione;
- 16%: realizzazione del verde attrezzato;

totale scomputo 90%.

Restano pertanto da corrispondere, escluse dallo scomputo di cui sopra, le quote relative a:

- realizzazione degli impianti di depurazione: 3% (tre per cento);
- realizzazione del sistema di distribuzione del gas: 7% (sette per cento);

pari al 10% (dieci per cento) del totale.

Tale quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

8.2.4.2 – Oneri di urbanizzazione secondaria

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire relativi ai fabbricati da edificare sui lotti del secondo stralcio funzionale, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Da tale importo verranno scomputate, ai sensi del comma 4 bis dell'art. A-26 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 ed in base alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", le quote delle opere effettivamente realizzate dai concessionari, previste dal progetto di Piano Particolareggiato :

- 7%: realizzazione dei parcheggi pubblici;
 - 25%: realizzazione degli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- totale scomputo 32%.

Restano pertanto da corrispondere, escluse dallo scomputo di cui sopra, le quote relative a:

- realizzazione degli asili nido e scuole materne: 10% (dieci per cento);
- realizzazione delle scuole dell'obbligo: 38% (trentotto per cento);
- chiese ed edifici per servizi religiosi: 7% (sette per cento);
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie: 7% (sette per cento);
- mercati di quartiere e delegazioni comunali: 6% (sei per cento);

pari al 68% (sessantotto per cento) del totale.

Tale quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

8.2.5 – Contributo sul costo di costruzione

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire relativi ai fabbricati da edificare sui lotti del secondo stralcio funzionale, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota del contributo di concessione afferente al costo di costruzione. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

8.3 – TERZO STRALCIO FUNZIONALE

8.3.1 Descrizione dell'intervento

L'area interessata dal terzo stralcio ha una estensione effettiva di metri quadrati (..... virgola), come risulta dalla TAVOLA n. "....." già depositata agli atti del Comune di Carpaneto Piacentino.

Il terzo stralcio del progetto di piano particolareggiato prevede la seguente suddivisione:

1. metri quadrati (..... virgola) a strade e marciapiedi residenziali interni al comparto d'intervento;
2. metri quadrati (..... virgola) a dotazioni territoriali, suddivise in:
 - g. metri quadrati (..... virgola) di parcheggio pubblico;
 - h. metri quadrati (..... virgola) di verde pubblico attrezzato;
 - i. metri quadrati (..... virgola) di
3. metri quadrati (..... virgola)

di superficie fondiaria;
metri quadrati (..... virgola zero) area complessiva primo stralcio di Piano Particolareggiato.

8.3.2 – Determinazione del volume edificabile

Il volume/la superficie realizzabile nel terzo stralcio è pari a metri cubi/metri quadrati (..... virgola) utili derivante dall'applicazione dell'Indice di Fabbricabilità/Utilizzazione Territoriale (I.T./U.F.) dell'intero comparto, pari a (.....) metri cubi su metri cubi/metri quadrati su metri quadrati.

8.3.3 – Dotazioni Territoriali

I Concessionari, ai sensi dell'art. A-26 della L.R. Emilia-Romagna n. 20/2000 e s.m. e i., si obbligano, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente, secondo le normative vigenti in materia, le dotazioni territoriali correlate al terzo stralcio funzionale dell'intervento, così come risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato.

8.3.3.1 – Oneri ed opere di urbanizzazione

Nell'ambito dell'area del terzo stralcio sopra descritta, i Concessionari si obbligano, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Particolareggiato stesso e del progetto esecutivo dello stralcio funzionale, le opere di urbanizzazione occorrenti e previste nell'allegato progetto di P.P.I.P., relativamente al terzo stralcio funzionale, secondo le normative vigenti in materia:

1. rete fognaria
2. rete idrica
3. rete telefonica
4. rete dati
5. rete elettrificazione
6. rete di pubblica illuminazione
7. strade con relativi marciapiedi
8. parcheggi
9. verde pubblico attrezzato
10. allacci di tutti gli impianti alle reti generali esistenti.

In particolare, le opere di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 saranno eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ente per l'energia elettrica, ente per la telefonia, aziende municipalizzate, consorzi, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

8.3.3.2 – Cessione aree di urbanizzazione

8.3.3.2.1 – Cessione AREE di urbanizzazione individuate all'INTERNO del perimetro del comparto e trasferimento delle relative OPERE di urbanizzazione

I Concessionari, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Carpaneto Piacentino le aree di urbanizzazione risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato relative al terzo stralcio funzionale, complessivamente pari a metri quadrati (..... virgola), come di seguito elencate:

1. metri quadrati (..... virgola) a parcheggio pubblico del primo stralcio funzionale interno al comparto d'intervento;
2. metri quadrati (..... virgola) a verde pubblico del primo stralcio funzionale interno al comparto d'intervento;
3. metri quadrati (..... virgola) a
4. metri quadrati (..... virgola) a strade e marciapiedi residenziali del primo stralcio funzionale interni al

comparto d'intervento;
per un totale di metri quadrati (..... virgola)
.....) di area complessiva del primo stralcio funzionale.

Le aree e le relative opere di cui ai precedenti punti 1-2-3, dotazioni territoriali del terzo stralcio da ultimarsi entro il, verranno effettivamente cedute complete dai Concessionari al Comune di Carpaneto P.no, dopo l'effettuazione di regolare collaudo, da effettuarsi secondo tempi e modalità di cui al successivo art. 12

Tutte le spese di cessione inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, saranno a carico dei Concessionari.

La quantificazione delle aree descritte ai precedenti punti è stata determinata con i criteri stabiliti dalle legislazioni statali e regionali, come analiticamente dimostrato nella relazione tecnica allegata al Piano, secondo quanto disposto dalle norme di PSC e di POC.

8.3.3.2.2 – Cessione AREE di urbanizzazione individuate all'ESTERNO del perimetro del comparto

Nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente art. 3.2.2 i Concessionari, per sé e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Carpaneto Piacentino le aree per l'urbanizzazione secondaria, risultanti dalla TAVOLA n. "....." pari a metri quadrati (..... virgola), come di seguito elencate:

1. metri quadrati (..... virgola) di aree per spazi di verde pubblico;

2. metri quadrati (..... virgola) di aree per

metri quadrati (..... virgola) area complessiva.

L'area in oggetto, posta in Comune di Carpaneto Piacentino in via identificata e descritta in Catasto Terreni del detto Comune al Foglio mappali,,,, per un totale di superficie effettiva di metri quadrati (..... virgola), risulta classificata dal Vigente RUE del Comune di Carpaneto Piacentino, come "..... ed inserite nel "Piano della Qualità Urbana" approvato dal Comune di Carpaneto con atto C.C. n. del

Le aree di cui ai precedenti punti 1-2 verranno effettivamente cedute dalla Ditta Concessionaria al Comune di Carpaneto Piacentino, dopo l'effettuazione di regolare collaudo del terzo stralcio funzionale, in ogni caso entro e non oltre il termine massimo di validità della presente convenzione stabilito in anni 10 (dieci) dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

Tutte le spese di cessione inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, saranno a carico dei Concessionari.

Il controllo della superficie reale delle aree di cessione sarà effettuato dal collaudatore sulla base di un rilievo celerimetrico con spese a carico dei concessionari.

Qualora la superficie reale risultasse inferiore a mq i concessionari, prima dell'approvazione delle risultanze del collaudo, dovranno compensarla con la cessione di nuove aree aventi classificazione idonea o con la monetizzazione delle aree in difetto, applicando il prezzo in vigore al momento della monetizzazione.

La quantificazione delle aree descritte ai precedenti punti è stata determinata con i criteri stabiliti dalle legislazioni statali e regionali, come analiticamente dimostrato nella relazione tecnica allegata al Piano, secondo quanto disposto dalle norme di PSC e di POC.

Le aree in oggetto verranno cedute prive della relativa quota parte di opere di urbanizzazione, per la quale verrà quindi corrisposta la quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria di cui al precedente articolo al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

8.3.3.2.3 – Monetizzazione AREE di urbanizzazione NON individuate nel perimetro del comparto

Le aree di urbanizzazione costituenti le dotazioni territoriali, determinate nel Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 25 delle NTA del POC, che non sono individuate per la cessione né all'interno né all'esterno del comparto d'intervento, saranno monetizzate in luogo della loro cessione per totali metri quadrati (..... virgola) di aree, corrispondenti, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. del giorno, alla somma di monetizzazione di euro,..... (..... virgola);

All'atto della stipula della presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a versare al Comune di Carpaneto Piacentino la somma di Euro,..... (..... virgola) in luogo della cessione dell'area di metri quadrati,..... (..... virgola) corrispondente alla quota di urbanizzazione non individuata nel terzo stralcio funzionale del Piano Particolareggiato, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. del

8.3.4 – Oneri di urbanizzazione

La progettazione esecutiva del terzo stralcio funzionale del Piano Particolareggiato oggetto della presente convenzione, in tutte le sue fasi, comprese eventuali varianti in corso d'opera, anche sostanziali, risulta ad esclusivo carico dei Concessionari; pertanto non potrà essere in alcun modo ed in nessuna fase compensato con gli oneri di urbanizzazione, e non risulterà quindi in nessun caso avere carattere di onerosità per l'Amministrazione.

8.3.4.1 – Oneri di urbanizzazione primaria

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, relativi ai fabbricati da edificare sui lotti del terzo stralcio funzionale, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota degli oneri di urbanizzazione primaria.

Da tale importo verranno scomutate, ai sensi del comma 4 bis dell'art. A-26 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 ed in base alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", le quote delle opere effettivamente realizzate dai concessionari, previste dal progetto di Piano Particolareggiato :

- 22%: realizzazione delle strade;
- 10%: realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio;
- 8%: realizzazione delle fognature;
- 7%: realizzazione del sistema di distribuzione dell'acqua;
- 17%: realizzazione del sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
- 10%: realizzazione della pubblica illuminazione;
- 16%: realizzazione del verde attrezzato;

totale scomputo 90%.

Restano pertanto da corrispondere, escluse dallo scomputo di cui sopra, le quote relative a:

- realizzazione degli impianti di depurazione: 3% (tre per cento);
- realizzazione del sistema di distribuzione del gas: 7% (sette per cento);

pari al 10% (dieci per cento) del totale.

Tale quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

8.3.4.2 – Oneri di urbanizzazione secondaria

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire relativi ai fabbricati da edificare sui lotti

del terzo stralcio funzionale, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Da tale importo verranno scomutate, ai sensi del comma 4 bis dell'art. A-26 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 ed in base alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", le quote delle opere effettivamente realizzate dai concessionari, previste dal progetto di Piano Particolareggiato :

- 7%: realizzazione dei parcheggi pubblici;
 - 25%: realizzazione degli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- totale scomputo 32%.

Restano pertanto da corrispondere, escluse dallo scomputo di cui sopra, le quote relative a:

- realizzazione degli asili nido e scuole materne: 10% (dieci per cento);
- realizzazione delle scuole dell'obbligo: 38% (trentotto per cento);
- chiese ed edifici per servizi religiosi: 7% (sette per cento);
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie: 7% (sette per cento);
- mercati di quartiere e delegazioni comunali: 6% (sei per cento);

pari al 68% (sessantotto per cento) del totale.

Tale quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

8.3.5 – Contributo sul costo di costruzione

All'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire relativi ai fabbricati da edificare sui lotti del terzo stralcio funzionale, i Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Carpaneto Piacentino, nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota del contributo di concessione afferente al costo di costruzione. La quota di contributo commisurata al costo di costruzione, sarà determinata e corrisposta in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

ART. 9 - MANUTENZIONE DELLE OPERE.

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione e fino alla cessione al Comune di Carpaneto Piacentino, tutti gli oneri di manutenzione e di esercizio ed ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico dei Concessionari.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il Comune di Carpaneto Piacentino potrà provvedere d'ufficio con spese a carico dei Concessionari.

ART. 10 - TEMPI DI ATTUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE E CERTIFICATI DI AGIBILITA'

L'esecuzione degli interventi dovrà avvenire nel suo complesso, così come previsto nelle tavole allegate alla deliberazione della Giunta Comunale n. e secondo le norme vigenti in materia, a regola d'arte.

Le opere relative a ogni singolo stralcio funzionale dovranno essere iniziate, previa comunicazione scritta al Comune, entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio del medesimo permesso, in conformità a quanto stabilito al comma 3, art. 14 della legge regionale 25 novembre 2002, n.31; su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta e per un massimo di anni 1 (uno), con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dei Concessionari. In ogni caso i Concessionari si impegnano ad eseguire entro dieci anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativi al Piano Particolareggiato nel suo complesso anche nel caso in cui sia attuato progressivamente mediante stralci funzionali.

Unica deroga, in caso di realizzazione per stralci funzionali, è concessa per il completamento del tappeto di usura, degli autobloccanti e della segnaletica orizzontale che potranno essere realizzati entro 10 anni dalla data della convenzione qualora non fossero stati edificati tutti i lotti.

Nel caso di attuazione per stralci funzionali, i Concessionari potranno realizzare la volumetria stabilita dal progetto di ogni singolo stralcio nei modi di seguito stabiliti:

a) prima del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti nel singolo stralcio funzionale, i Concessionari dovranno per lo stralcio in oggetto:

- eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e parcheggi e comunque di tutte le aree pubbliche, con l'apposizione di picchetti inamovibili;

- eseguire la costruzione della massicciata stradale e dei relativi impianti principali nelle sedi di cui al punto precedente, nonché provvedere allo spianamento delle aree destinate a verde;

- ottenere la presa in carico delle reti di acquedotto e fognatura dagli Enti gestori, previa esecuzione delle prove in pressione delle reti acquedotto, video ispezione delle fognature, predisposizione della documentazione tecnica e profili as-built.

- dimostrare di aver versato al gestore del servizio elettrico la quota per l'elettrificazione delle aree comprese in ogni singolo stralcio avere installato la cabina elettrica secondo le specifiche tecniche fornite dal gestore e perfezionato tutte le pratiche amministrative e notarili per consentire l'avvio dei lavori di elettrificazione da parte del gestore del servizio elettrico.

b) Una volta eseguite le opere di cui al **punto a)**, i Concessionari dovranno richiederne il collaudo parziale il cui esito favorevole sarà oggetto di presa d'atto da parte della Giunta Comunale. A questo punto i Concessionari potranno ottenere permessi di costruire per un volume/superficie pari al 50% di quello previsto ed ammesso da ogni singolo stralcio funzionale in cui è stato suddiviso il Piano Attuativo del Comparto in oggetto.

c) La realizzazione della volumetria/superficie edificabile rimanente di ogni singolo stralcio potrà essere autorizzata solo dopo che le opere di urbanizzazione (ad eccezione, del tappetino d'usura, della pavimentazione in autobloccanti e della segnaletica orizzontale) siano state collaudate. Il tappetino di usura, la pavimentazione in autobloccanti e la segnaletica orizzontale dovranno essere realizzati dopo che tutti i cantieri relativi ai predetti permessi di costruire saranno stati ultimati e comunque prima dello scadere della presente convenzione (10 anni dalla stipula). Resta comunque l'obbligo ai Concessionari di provvedere a tutti i ripristini necessari alla buona regola d'arte, prima della realizzazione del tappetino di usura.

La consegna delle opere di urbanizzazione di ogni singolo stralcio funzionale (strade, parcheggi, verde attrezzato, fognature, rete idrica, ecc.) al Comune dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dal collaudo delle opere ultimate a perfetta regola d'arte e ad efficiente funzionamento, scaduto inutilmente tale termine per diretta responsabilità del Concessionario, e fino ad avvenuta cessione non potranno essere rilasciati ulteriori permessi di costruire.

Fino al momento in cui il Comune, ovvero gli enti istituzionalmente preposti, prenderanno in carico i manufatti stradali e tutte le opere predette, la relativa manutenzione e responsabilità civile, nonché eventuali oneri economici, saranno a carico dei Concessionari; solo dalla data di consegna delle opere il Comune assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le opere e i manufatti così trasferiti, i Concessionari sono in ogni caso tenuti a favore del Comune, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

Le spese relative al trasferimento in proprietà all'Amministrazione Comunale delle aree e delle opere di urbanizzazione sono a carico dei Concessionari.

Il rilascio dei Certificati di conformità edilizia ed agibilità resta subordinato all'esecuzione e collaudo di tutte le opere di Urbanizzazione primaria, con eccezione per il tappeto di usura, la posa degli autobloccanti, l'ultimazione del verde pubblico e la segnaletica stradale orizzontale e

verticale

ART. 11 – VARIANTI

Qualsiasi variante che si configuri come sostanziale, secondo quanto stabilito dalla legge in materia e che pertanto modifichi significativamente l'impianto urbanistico e tipologico del Piano Particolareggiato, dovrà essere autorizzata dal Comune di Carpaneto Piacentino previa approvazione della Giunta Comunale, con procedura identica all'approvazione del Piano Particolareggiato originario. Le tipologie edilizie indicate nel progetto di Piano e le relative suddivisioni delle aree fondiarie corrispondono ad indicazioni di massima: esse hanno carattere indicativo e potranno subire modifiche conseguenti all'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, atte a recepire reali e comprovate esigenze legate al tipo di domanda ed al fabbisogno di mercato, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico previsto. Fatto salvo il volume/superficie utile massimo/a realizzabile nel Piano, le varianti alle dimensioni dei singoli lotti o alle quantità edificabili negli stessi, anche se di stralci funzionali diversi, potranno essere richieste dai soggetti attuatori del piano e sono soggette ad approvazione da parte della Giunta Comunale.

Fermo il numero di stralci, l'eventuale proposta di modifica della suddivisione degli stralci funzionali, fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo del comparto, pur non costituendo variante sostanziale da sottoporre alle procedure di cui all'art. 35 della Legge Regionale n.20/2000, dovrà assicurare la funzionalità d'insieme delle previsioni urbanistiche, sarà soggetta a verifica delle dotazioni territoriali e di tutti i parametri, in proporzione alla suddivisione ed all'attuazione dei singoli stralci e, previa approvazione da parte della Giunta Comunale, sarà sottoposta a rettifica della presente convenzione urbanistica. La modifica del numero di stralci funzionali costituisce, peraltro, variante sostanziale ed è soggetta ad identica procedura di approvazione seguita per il Piano Particolareggiato originario

ART. 12 COLLAUDO

Il Comune, a mezzo del settore competente, sottoporrà le opere di urbanizzazione di ogni singolo stralcio funzionale a collaudo in corso d'opera in contraddittorio col Tecnico designato dalla Ditta Concessionaria, suoi eredi od aventi causa.

Il Comune, a semplice richiesta della Ditta Concessionaria o dei suoi eredi o aventi causa, sottoporrà a collaudo finale le opere di urbanizzazione in contraddittorio col tecnico designato dalla Ditta stessa non prima di 30 giorni e tassativamente non oltre 90 giorni dall'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale provvederà, a mezzo di collaudatori regolarmente nominati nel rispetto delle procedure di cui al D.Lgs. n. 163/2006, ad eseguire tutti i collaudi parziali e finali relativi a tutti gli stralci funzionali, ad eseguire i collaudi in corso d'opera ed il collaudo finale. I Collaudatori saranno scelti tra quelli in possesso di specifica qualificazione in riferimento al tipo di lavoro, alla loro complessità ed all'importo degli stessi. I collaudatori nominati sono obbligati a espletare l'incarico entro 90 gg. dalla data dell'avvenuta fine dei lavori. Tutte le spese di collaudo saranno a carico della Ditta Concessionaria, o dei suoi aventi causa.

La Ditta Concessionaria, per sé o per i suoi aventi causa, si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, al ripristino delle imperfezioni o al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito nell'atto di approvazione delle risultanze dello stesso. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempimento della Ditta Concessionaria, il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia provvederà d'ufficio a spese della Ditta Concessionaria, suoi eredi o aventi causa.

Le parti concordano di definire bonariamente qualsiasi vertenza che possa nascere dalle risultanze del collaudo. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Giudice Amministrativo presso il Tribunale di Piacenza.

ART. 13 VIGILANZA

Il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia si riserva la facoltà di vigilare

sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste da ogni singolo stralcio funzionale del Piano per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al computo metrico già allegato al progetto di piano particolareggiato e depositato agli atti del Comune.

Qualora fossero riscontrate difformità, il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia provvederà a segnalarle alla ditta Concessionaria che diffiderà la ditta aggiudicataria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

ART.14 GARANZIE E IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

14.1 - Garanzie primo stralcio funzionale

A garanzia della corretta realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale attivato, di cui ai precedenti articoli e di tutti gli obblighi della presente Convenzione, i Concessionari per sé e per i loro eredi e aventi causa, all'atto della stipula della presente convenzione urbanistica producono a favore del Comune di Carpaneto Piacentino le seguenti **garanzie finanziarie**, rilasciate da istituto bancario o primaria compagnia assicurativa o intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, (a ciò autorizzati dal Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica):

fideiussione n. in data emessa da per Euro la cui quantificazione è stata calcolata a garanzia:

- dell'esatta e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (100% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di ogni stralcio funzionale);
- del rimborso delle competenze tecniche per il collaudo e la validazione (pari al 2% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere da collaudare);
- del rimborso dell'Iva (10% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di ogni stralcio funzionale salvo conguaglio in caso di variazione dell'imposta)
- del rimborso delle spese tecniche per la progettazione di opere di urbanizzazione residuali (pari al 1% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di ogni stralcio funzionale);
- del rimborso per eventuali spese legali a carico del Comune in caso di contenzioso (pari al 1% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di ogni stralcio funzionale);
- del versamento delle quote afferenti alle monetizzazioni del primo stralcio, se non già versate all'atto della stipula della convenzione , pari ad €.....

Le garanzie di cui sopra sono soggette ad integrazione e conguaglio qualora al momento dell'approvazione dei progetti esecutivi il costo delle opere ed i costi da esse derivanti risultassero superiori rispetto a quanto preventivato al momento della stipula della presente convenzione.

Le garanzie di cui sopra contengono espressamente le seguenti clausole:

a) automatico rinnovo sino a quando il Comune, verificato l'avvenuto adempimento degli obblighi convenzionali, non emetta apposita dichiarazione liberatoria; detta dichiarazione potrà essere emessa solo previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

L'omesso o ritardato pagamento dei premi non comporta mai l'inefficacia delle garanzie;

b) sono immediatamente operative e soggette ad escussione a prima e semplice richiesta del Comune, con pagamento a quest'ultimo entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento dalla richiesta, senza opporre eccezioni o dilazioni, con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, 2° comma, del codice civile. Nell'ipotesi di inadempimento, il Concessionario autorizza sin da ora il Comune a disporre delle garanzie con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e

stragiudiziale;

c) le garanzie quantificate come sopra, sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto "iure privatorum", sia come Autorità che cura il pubblico interesse. Le garanzie coprono altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Concessionario, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

d) in caso di alienazione, in tutto o in parte, di aree o immobili compresi nello stralcio funzionale, le garanzie prestate dal Concessionario non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie prestate con le medesime modalità a sostituzione di quelle originariamente prestate ed il Comune le abbia accettate.

e) Si da atto che il fideiussore ha **espressamente** richiamato ed accettato il contenuto del presente articolo **all'interno** del titolo di garanzia.

14.2 - Garanzie secondo e/o del terzo stralcio funzionale

All'atto del ritiro del Permesso di Costruire relativo alle opere del secondo e/o del terzo stralcio funzionale i Concessionari per sé e per i loro eredi e aventi causa producono a favore del Comune di Carpaneto Piacentino le seguenti **garanzie finanziarie** calcolate sull'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere dei successivi stralci con le identiche modalità di cui al punto 14.1.

14.3 - Svincoli delle garanzie

Qualora i lavori afferenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di ogni singolo stralcio funzionale procedano regolarmente, l'Amministrazione comunale, su richiesta dei Concessionari, si impegna a ridurre le corrispondenti garanzie fidejussorie proporzionalmente agli stati d'avanzamento dei lavori degli stralci funzionali collaudati in corso d'opera. La garanzia fideiussoria di ogni singolo stralcio funzionale rimane in essere anche dopo la cessione delle opere al Comune per la quota relativa al tappetino d'usura, agli autobloccanti e alla segnaletica orizzontale, fino alla loro perfetta esecuzione accertata dal collaudatore. Salvo quanto precisato all'art. 14.1 lo svincolo della somma definitiva, per ogni stralcio funzionale, avverrà entro 60 (sessanta) giorni dall'avvenuto collaudo.

L'incompletezza, la difformità rispetto alle prescrizioni tecniche della presente convenzione e, in ogni caso, l'inidoneità dell'opera ad adempiere alla sua funzione, riscontrate dall'Ufficio Tecnico e/o dal collaudatore, autorizzerà l'Amministrazione Comunale di Carpaneto Piacentino, previo preavviso notificato ai Concessionari o agli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, contenente un adeguato termine per l'espletamento degli adempimenti da eseguire, a provvedere d'Ufficio utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sugli stessi Concessionari la eventuale maggiore spesa.

14.4 - Autorizzazione all'immissione in possesso delle aree

Al fine di assicurare la possibilità di accedere alle aree per l'esecuzione dei lavori in caso di inadempienze contrattuali, con la firma del presente atto il concessionario autorizza fin da ora il Comune di Carpaneto Piacentino, direttamente o attraverso ditte appositamente incaricate, previa semplice comunicazione, all'immissione in possesso delle aree per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e per l'esecuzione degli interventi di manutenzione.

14.5 - Polizza assicurativa

I Concessionari per sé e per i loro eredi e aventi causa, all'atto della stipula della presente convenzione urbanistica consegnano al Comune di Carpaneto Piacentino polizza assicurativa n.

..... in data emessa da per Euro a copertura della responsabilità civile dell'Operatore per danni causati a terzi (intendendosi esplicitamente per terzo anche il Comune) nel corso dell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo.

ART.15 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI E DEGLI OBBLIGHI PER LA REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In caso di cessione a titolo definitivo dell'area o di parte di essa e, conseguentemente, degli oneri e degli obblighi di cui alla presente convenzione di urbanizzazione, la Ditta Concessionaria si impegna a dare comunicazione dell'avvenuta cessione mediante dichiarazione unilaterale recettizia da depositarsi al protocollo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita dell'area.

Nel caso di cessione di cui sopra la Ditta Concessionaria potrà procedere alla sostituzione delle garanzie di cui al precedente art. 14 con analoghe garanzie prestate dalla ditta concessionaria subentrante.

Solo all'acquisizione delle garanzie finanziarie di cui al punto precedente, la Ditta Concessionaria resterà liberata dai corrispondenti oneri ed obblighi nei confronti del Comune, senza residui in capo ad essa, per qualsiasi ragione o responsabilità.

ART.16 TRASCRIZIONI

I Concessionari dovranno trascrivere o richiamare i patti della presente convenzione negli atti di compravendita di aree oggetto di lottizzazione ed in particolare quelli relativi agli oneri di urbanizzazione, dandone contemporaneo avviso al Comune. In ogni caso, per eventuali oneri assunti nei riguardi del Comune di Carpaneto Piacentino e non ancora adempiuti al momento dell'alienazione delle aree da parte dei Concessionari, essi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa detti oneri.

L'esplicita conoscenza degli obblighi ed oneri di cui sopra dovrà risultare dagli atti di compravendita unitamente all'esplicito assenso degli acquirenti a subentrare integralmente ai Concessionari relativamente all'assunzione degli impegni di cui alla presente convenzione e non ancora soddisfatti.

Il trasferimento degli obblighi ed oneri non produrrà alcun effetto giuridico nei confronti del Comune e comunque i Concessionari, unitamente ai propri eredi ed aventi causa, rimarranno obbligati nei confronti del Comune medesimo, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 15 relativamente alla cessione di tali obblighi.

ART. 17 MODIFICAZIONI ALLA PRESENTE CONVENZIONE

Solo comprovate esigenze di concreto pubblico interesse possono indurre l'Amministrazione Comunale a dare un diverso assetto al territorio regolato con il presente Piano Particolareggiato con provvedimento ampiamente ed esaurientemente motivato.

ART. 18 - SANZIONI.

La violazione degli obblighi assunti con il presente atto, in particolare per quanto concerne i tempi e i modi di esecuzione di tutte le opere, nessuna esclusa, nonché il puntuale pagamento dei contributi dovuti al Comune e fatte salve le sanzioni amministrative (nonché penali) stabilite dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali in materia urbanistica, implica la risoluzione di diritto del contratto medesimo e quindi la revoca dei permessi di costruire eventualmente rilasciati, con tutte le conseguenze di legge.

ART. 19 REGIME FISCALE

Tutte le spese di registrazione, trascrizione, notarili, fiscali e quant'altro, inerenti e conseguenti alla presente convenzione e alla cessione delle aree e delle opere pubbliche a titolo gratuito, vengono assunte dalla Ditta Concessionaria, la quale richiede fin d'ora l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti e comunque di eventuali altri benefici più favorevoli.

I Concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

ART. 20 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la Ditta Concessionaria, diverrà impegnativa per il Comune di Carpaneto Piacentino non appena avrà ottenuto le approvazioni di legge.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di Carpaneto Piacentino.

ART. 21 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Con riferimento alla Legge 31 dicembre 1996, n. 675 le Parti costituite autorizzano al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto, per adempiere a doveri di legge e/o per esigenze organizzative d'ufficio.

Del presente atto scritto con mezzo meccanico da persona di mia fiducia ed integrato di mio pugno su fogli per facciate e parte della presente, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e sottoscrivono alle ore

Il presente atto è sottoscritto alle ore

Firmato:

.....
.....
..... notaio (L.S.)

LOTTE n.

edilizia residenziale convenzionata e/o agevolata e/o sovvenzionata e/o in locazione permanente/ a termine all'interno

(la presente sezione è da stipulare insieme alla convenzione solo per i comparti individuati come "PPCIC" con capacità edificatoria maggiore o uguale a mc 12.000)

Premesso

- che l'art. 48 punto 4) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG prevede che i comparti di espansione residenziale di nuovo impianto con potenzialità edificatoria maggiore o uguale a mc 12.000 sono tenuti ad individuare al loro interno una quota minima pari al 15% da destinare ad edilizia convenzionata e/o agevolata e/o sovvenzionata e/o in locazione permanente/ a termine;
- che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui alla presente convenzione interessa una superficie fondiaria $S_f = m_q$ e comporta una capacità edificatoria massima pari a mc
- che pertanto il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, in ottemperanza al citato art. 48 delle NTA, è tenuto a prevedere un volume minimo pari a mc da destinare ad edilizia convenzionata e/o agevolata e/o sovvenzionata e/o in locazione permanente/ a termine;
- che tale volume è stato individuato come di seguito specificato:
 - lotto n. mc
 - lotto n. mc
 - totale mc
- che la Ditta Concessionaria deve convenzionarsi ai sensi dell'art. 7 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o affitto degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della citata legge 10/77;
- che, limitatamente ai lotti n., per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 27 della legge regionale 25.11.2002, n.31, è commisurato soltanto

all'incidenza delle spese di urbanizzazione, così come indicato al precedente art.5;
Tutto ciò premesso le parti come sopra specificate convengono quanto segue:

ART. 22 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

Le caratteristiche dei nuovi alloggi dovranno rispondere, per tipi costruttivi, tipologia e superficie, alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione, ed in particolare essi dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 16 e 43 della L. 457/78:

- Art. 16: superficie massima nuove abitazioni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non superiore a mq. 95, oltre a mq. 18 per autorimessa o posto macchina;
- Art. 43: a) altezza virtuale non superiore a mt. 4,50, calcolata come rapporto tra i mc. totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi; b) altezza netta degli alloggi e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste dai vigenti regolamenti edilizi, non superiore a mt. 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a mt. 2,40.

Il volume totale convenzionato è pari a mc ed è individuato come segue:

- lotto n. mc
- lotto n. mc

totale mc, così come risulta dalla tav. allegata alla presente convenzione.

ART. 23 – TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I termini di inizio e ultimazione dei lavori sono quelli riportati sul Permesso di Costruire. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

ART. 24 – OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Ai sensi del secondo comma art. 31 della L.R. 47/78 e ss.mm., la Ditta Concessionaria assume a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, ecc. per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino ai costruendi edifici, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

ART. 25 – DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo massimo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva Sc, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/1977, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

- a. € quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:
- in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n.97 del 23/12/1999 e successivi aggiornamenti, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione (L. 10/77, art. 8 comma 2);
 - in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L. 10/77 art. 8 comma 3, modificato con L. 47/88, art. 14);
 - in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà della Ditta Concessionaria ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L. 10/77 art. 8 comma 3; L. 179/92, art. 23, comma 6; delibera CER 4/11/93, punto 4);
- b. € per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo, asseverati

da un tecnico

c. € quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77 e art.28 della L.R. 31/2002, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. 88 del 28/10/1999 e ss.mm.;

d. € per spese generali fra cui quelle tecniche, promozionale, commerciali, oneri finanziari ecc. non superiore al 20% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

ART. 26 – PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione è ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art. 25 per la superficie complessiva Sc: tale prezzo, espresso in € a mq, è individuato e fissato in sede di Permesso di Costruire relativo agli alloggi convenzionati.

Detto prezzo può essere considerato “medio” e potrà pertanto variare in diminuzione o in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma.

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, la Ditta Concessionaria può apportare migliorie ed adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 25.

ART. 27 – REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

1. parziale aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (L. 10/77 art. 8 comma 4);
2. riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari al 1% all'anno a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori e fino al 20° anno, e invece pari al 0,5% all'anno dal 21° anno fino al termine di validità degli obblighi di cui alla presente convenzione e comunque non oltre il 30° anno (L. 392/78, art. 20 comma 1);
3. aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, art. 31 della L. 457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

ART. 28 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 5,50% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 26 ed è aggiornato ai sensi dell'art. 27.

Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

ART. 29 – FORMAZIONE DELL'UTENZA

Il Comune può eventualmente concordare requisiti specifici per tutta o parte dell'utenza.

ART. 30 – DURATA DEGLI OBBLIGHI

La convenzione vincola la Ditta Concessionaria ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 dalla data di stipula. La Ditta Concessionaria può recedere dalla convenzione, previo versamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/77 e

art.27 della L.R. 31/2002. La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo di incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.

A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 31.

ART. 31 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del concessionario.

ART. 32 – SANZIONI

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli art. 26, 27, 28 nel periodo di validità degli obblighi di cui al precedente art. 29, è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5 della legge 28/1/1977, n. 10.

L'annullamento o la decadenza del Permesso di Costruire nonché la violazione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al precedente comma, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.

Nell'ipotesi di risoluzione della presente convenzione per colpa della Ditta Concessionaria il contributo di cui all'art. 3 della L.10/77 e art. 27 della L.R. 31/2002 è dovuto nella misura stabilita al momento del verificarsi dell'evento risolutivo ed è maggiorato a titolo di penale secondo quanto stabilito dall'art. 3, comma 2 della L. 47/85, oltre agli interessi legali.

ART. 32 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Con riferimento alla Legge 31 dicembre 1996, n. 675 le Parti costituite autorizzano al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto, per adempiere a doveri di legge e/o per esigenze organizzative d'ufficio.

i

in caso di presenza di vincolo storico-architettonico;

ii

in caso di presenza di vincolo paesistico;

iii

in caso di presenza di vincolo idrogeologico;

iv

adeguare a seconda del caso specifico;