



COMUNE DI POZZOLO FORMIGARO

(provincia di Alessandria)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«Piano di lottizzazione e destinazione d'uso logistica »

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 43 e 45, legge regionale 56/1977 e s.m.i.

Accolto con Determinazione Area Tecnica n. 10 del 28/02/2024
Approvato con deliberazione della Giunta comunale ⁽¹⁾ n. ____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaventiquattro, addì _____ del mese di _____
(___/___/200___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio
in _____
si sono costituiti i Signori:

in rappresentanza della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Pozzolo Formigaro (provincia di Alessandria), individuata all'Agenzia del Territorio mappali n. 11-49-50 del foglio n. 9 N.C.T.R., della superficie complessiva di mq 121.134,00 risultanti da rilievo topografico ;
tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;
e il sig. Alfredo Rosina, nato a Alessandria il 13/02/1967, in qualità di responsabile dell'Area Tecnica pro tempore del Comune di Pozzolo Formigaro (AL), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. 05/2023 in data 31/03/2023 ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO CHE

- a) i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti, in effetto di atto n. 12028 di Rep. del Dott. Roberto Forino, Notaio in Brescia, stipulato in data 06/09/2022, dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 121.134,00 e nella vigente Variante Strutturale al Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 14-1044 in data 24/11/2010, successive Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 20 del 31/07/2018 e Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 18 del 18/05/2023 sono classificati come zona omogenea "D1a – Boero";
- c) lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano di lottizzazione e destinazione d'uso logistica»;
- d) le destinazioni d'uso delle aree ed i vincoli gravanti sulle stesse sono riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente , di cui costituisce parte integrante e sostanziale;
- e) in data 13/02/2013 prot. 1579 è stata presentata richiesta di Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi artt. 43 e 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i., e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 32/13, e le successive integrazioni documentali , l'ultima presentata in data 13/06/2023 prot. 5210, con cui viene altresì volturata a nome dell'attuale Soc. Proponente la richiesta di approvazione dello stesso, avente per oggetto l'area di intervento , finalizzato alla realizzazione di insediamenti produttivi per attività di logistica, costituito dai seguenti documenti, che vengono depositati agli atti comunali e fanno parte integrante e sostanziale del presente atto :
 - Elaborato n. 1B Rilievo – Planimetria Generale;
 - Elaborato n. 2B Progetto – Planimetria Generale e sezione laghetto;
 - Elaborato n. 3B bis Progetto – Planimetria con calcolo superfici e verifica dei parametri urbanistici;
 - Elaborato n. 4B Progetto - Planivolumetrico;
 - Elaborato n. 5B Progetto – Planimetria generale con individuazione delle opere di urbanizzazione;

- Elaborato n. 6B Progetto – Schema smaltimento acque bianche;
- Elaborato n. 7B Progetto – Dettaglio tubazioni rete acque nere e potabili;
- Elaborato n. 8B Progetto – Stralcio planimetria generale con indicazione nuova viabilità su S.P. 35 bis dei Giovi;
- Relazione Tecnica;
- Norme di Attuazione del PEC;
- Documentazione cartografica;
- Documentazione fotografica;
- Fotoinserimento;
- Relazione geologica geotecnica aggiornata 2023;
- Relazione idraulica;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione aggiornato 2023;
- Schema di Convenzione;

- f) con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica in data 28/02/2024, esecutiva, veniva adottato il piano attuativo e lo schema di Convenzione, in virtù dell'ultima soluzione proposta e della variazione della proprietà proponente;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- i) la Deliberazione della Giunta Comunale ⁽²⁾ n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo unitamente allo schema di Convenzione;

**TUTTO CIO' PREMESSO
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. L'inizio delle opere relative alla viabilità dovrà essere contestuale con l'avvio lavori dell'immobile e dovranno essere ultimate prima della presentazione della S.C.A., ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dell'ultimo immobile. Resta inteso l'impegno dei Proponenti a garantire la praticabilità della viabilità di accesso esistente.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano attuativo, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.

4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere avviate contestualmente all'avvio dei lavori ed ultimate prima della presentazione della S.C.A. ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. previo rilascio del C.R.E. da parte del Direttore dei Lavori.
5. In ogni caso prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativo agli interventi previsti dal piano attuativo, si rende necessario protocollare la pratica per l'ottenimento del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
6. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.
7. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) ⁽³⁾ anni. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
8. L'impegno dei Proponenti o dei subentranti aventi titolo con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, rimborso o risarcimento a qualunque titolo alla cessione delle aree per le urbanizzazioni, a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai Proponenti è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere stesse realizzate direttamente su aree per le quali i Proponenti si sono impegnati alla cessione e che in seguito al collaudo, con esito positivo, diverranno, mediante atti di cessione, di proprietà del Comune.
9. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 8 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte: ⁽⁴⁾
 - A.1. strade veicolari, sia quelle previste dallo strumento urbanistico generale che quelle previste dal piano attuativo e relativa segnaletica stradale;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui al punto C.1 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - F.1. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati ; ⁽⁵⁾
2. Le potenzialità minime delle opere di cui sopra devono essere distribuite razionalmente e, in ogni caso, la loro distribuzione tra le diverse unità immobiliari è esclusiva responsabilità dei proponenti da cui il Comune è esonerato da ogni responsabilità o competenza al riguardo. Ogni maggiore richiesta di potenze o capacità che si rendesse necessaria nel futuro, rispetto a quanto previsto dal progetto delle opere di urbanizzazione, è sempre a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
4. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:
 - a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, in conformità alle norme vigenti al momento della realizzazione;
 - b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
 - c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme attuative da questo richiamate.
5. I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo: ⁽⁶⁾
 - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico in base alle previsioni del piano attuativo;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;
 - d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI ⁽⁷⁾

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 10, comma 2, di seguito descritte: ⁽⁸⁾
 - A. strada veicolare di interesse prevalentemente superiore al comparto oggetto del piano attuativo, come prevista dallo strumento urbanistico generale, al servizio di un territorio più vasto;
 - B. potenziamento/realizzazione della condotta dell'acquedotto fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile interna al piano attuativo;
 - C. potenziamento/realizzazione del collettore fognario delle acque nere fino alla rete di fognatura interna al piano attuativo;
 - E. potenziamento/realizzazione di illuminazione pubblica ;
2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 3, secondo periodo.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, qualora siano riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 11, comma 5, gli stessi ne curano l'approvazione della progettazione esecutiva redatta da tecnici incaricati dai Proponenti e il collaudo tecnico e funzionale.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria. Qualora per le opere di cui al comma 1, il regime di esclusiva di cui ai commi 3 e 4 preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico dei proponenti.
3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, comma 1, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6 comma 1, i proponenti provvedono tempestivamente, e comunque entro novanta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I proponenti provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, e ne sia stata fornita prova mediante fattura o altro documento di spesa debitamente quietanzato, le garanzie di cui all'articolo 17 sono

ridotte di conseguenza.

5. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
6. Restano in ogni caso a carico dei proponenti, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa di cui ai commi 3 e 4, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi proponenti o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.

ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) strade interne al PEC e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto delle opere di urbanizzazione primaria integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche vigente;
2. Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti, a spese di questi ultimi, e approvato dal Comune.
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con la procedura di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380 del 2001.
4. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva di cui al comma 4 devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in formato DWG, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.
5. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, potranno essere poste a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria laddove ce ne fossero da monetizzare, diversamente i Proponenti se ne

dovranno comunque fare carico.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, in conformità a progetto esecutivo approvato dal Comune. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune, copia di tutti gli elaborati del piano attuativo, ivi compresa copia della presente convenzione, corredata da una relazione che dimostri, in via comparativa, il costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come determinato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, calcolato, e gli oneri di urbanizzazione, calcolati sull'intera potenzialità edificatoria del comparto in base alle disposizioni e alle tariffe vigenti alla data dell'inizio dei lavori.
2. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.
3. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Codice dei contratti approvato con decreto legislativo n. 36/2023. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 12 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 23.098,80, salvo conguaglio a seguito del frazionamento delle aree. ⁽⁹⁾
2. Tali aree sono monetizzate, come da Determinazione Area Tecnica n. 59 del 25/05/2023, al prezzo unitario di euro 10,64 (euro dieci/64) ⁽¹⁰⁾ al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 23.098,80 ⁽¹¹⁾ x euro/mq 10,64 = euro 245.771,23 (euro duecentoquarantacinquemilasettecentosettantuno/23) ⁽¹²⁾

3. L'importo totale della monetizzazione dovrà essere versato dai Proponenti alla Tesoreria del Comune in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione Primaria, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 13 - OBBLIGHI PARTICOLARI ⁽¹³⁾

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART. 14 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 585.351,74 (cinquecentoottantacinquemilatrecentocinquantuno/74), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 10, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito: ⁽¹⁴⁾

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro 585.351,74;

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1 oltre I.V.A., mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa ⁽¹⁵⁾ n. _____ in data _____ emessa da _____ ⁽¹⁶⁾ per euro 585.351,74 + I.V.A. 10% = € 643.887,00 (seicentoquarantatremilaottocentottantasette) ⁽¹⁷⁾ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia deve essere adeguatamente integrata qualora in sede di progetto esecutivo l'importo definitivo dei lavori risulti maggiore, e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 21, comma 4 oppure comma 6.
4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 7 ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 16 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. ⁽¹⁸⁾
6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.

7. L'importo della garanzia potrà essere ridotto in proporzione agli stati di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione, fino al massimo dell'80% (ottanta per cento). Il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato all'approvazione del collaudo favorevole, ai sensi art. 20 comma 3.
8. L'importo di cui al comma 1, lettera a), deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 18, comma 3, sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.

ART. 15 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 con le modalità previste dalla normativa comunale e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12 ⁽¹⁹⁾ in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 21 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 17, comma 8.

ART. 16 - VARIANTI

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul maggior dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione

che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra, previo parere favorevole dell'Ente proprietario dell'asse viario principale;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 17 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 15, comma 2, della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso.
3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 18 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; entro i successivi tre mesi le opere dovranno essere collaudate da Tecnico collaudatore, all'uopo incaricato, a spese dei Proponenti nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e

connessi.

2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 7, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, avvalendosi dei tecnici incaricati, a spese dei proponenti.
4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1.
5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.

ART. 19 - CESSIONI DI AREE AL COMUNE

1. In osservanza ai disposti dell'art. 21 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., i Proponenti si obbligano, in proprio e per i propri aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Pozzolo Formigaro le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli artt. 4,5,8 in forma gratuita direttamente sin d'ora con la firma della Convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue: ⁽²⁰⁾
 - da cedere al Comune per l'urbanizzazione primaria, evidenziate con il colore BLU, per mq 1128;
3. Le aree, previo frazionamento, saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. Sulle aree oggetto di cessione il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuita con il piano attuativo e con la Convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 20 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico dei proponenti fino al collaudo con esito positivo e presa in carico da parte del Comune delle opere realizzate e successiva formale cessione delle aree al Comune.

2. Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati, tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17, comma 7.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale, proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 21, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 21 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo Regione Piemonte . ⁽²¹⁾
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12 ⁽²²⁾, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 22 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati :

- Elaborato n. 1B Rilievo – Planimetria Generale;
- Elaborato n. 2B Progetto – Planimetria Generale e sezione laghetto;
- Elaborato n. 3B bis Progetto – Planimetria con calcolo superfici e verifica dei parametri urbanistici;
- Elaborato n. 4B Progetto - Planivolumetrico;
- Elaborato n. 5B Progetto – Planimetria generale con individuazione delle opere di urbanizzazione;
- Elaborato n. 6B Progetto – Schema smaltimento acque bianche;
- Elaborato n. 7B Progetto – Dettaglio tubazioni rete acque nere e potabili;
- Elaborato n. 8B Progetto – Stralcio planimetria generale con indicazione nuova viabilità su S.P. 35 bis dei Giovi;
- Relazione Tecnica;
- Norme di Attuazione del PEC;
- Documentazione cartografica;
- Documentazione fotografica;
- Fotoinserimento;
- Relazione geologica geotecnica aggiornata 2023;
- Relazione idraulica;

- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione aggiornato 2023;
 - Schema di Convenzione;
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 23 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti il collaudo delle opere di urbanizzazione a scomputo, la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 24 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune

-
- ¹ *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- ² *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- ³ *~~norma di chiusura; in cifre ed in lettere il numero degli anni (in ogni caso mai superiore a 10, consigliabile 5);~~*
- ⁴ *~~adattare l'elenco al caso specifico;~~*
- ⁵ *~~eventualmente sostituire le parole «mediante pannelli solari a cellule fotovoltaiche» con le parole «alimentati a mezzo della linea fornita dal gestore del servizio di pubblica illuminazione»;~~*
- ⁶ *~~adattare l'elenco al caso specifico;~~*
- ⁷ *Corte di Cassazione, Sez. II civile, sent. n. 2458 del 16-04-1984: «A norma dell'art. 8, n. 2, della legge 6 agosto 1967 n. 765 l'autorizzazione comunale alla lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione (da trascriversi a cura del proprietario istante) la quale prevede l'assunzione a carico del proprietario stesso degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione ovvero di quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Tali opere necessarie ai detti allacciamenti a tronchi principali di reti pubbliche di distribuzione, non sono opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ma sono a queste ultime equiparate ai fini dell'attribuzione al proprietario proponente di una quota di spese da corrispondere al Comune indipendentemente da ogni trasferimento di lotti a terzi o dall'utilizzazione da parte di costoro dei lotti stessi per edificarvi, con la conseguenza che il relativo importo può essere recuperato dal proprietario ripartendolo fra gli acquirenti dei lotti, ove ciò non sia escluso dai singoli contratti di vendita dei lotti del comprensorio»;*
- ⁸ *adattare l'elenco al caso specifico;*
- ⁹ *aree per attrezzature e servizi pubblici che non vengono cedute ma vengono monetizzate (totale articolo 14, comma 1 - quantità articolo 14, comma 2);*
- ¹⁰ *in cifre e in lettere l'importo unitario al mq della monetizzazione;*
- ¹¹ *quantità netta articolo 15, comma 1;*
- ¹² *in cifre e in lettere l'importo totale della monetizzazione;*
- ¹³ *adattare alle circostanze specifiche;*
- ¹⁴ *adattare al caso specifico;*
- ¹⁵ *~~sopprimere la fattispecie che non ricorre;~~*
- ¹⁶ *~~possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;~~*
- ¹⁷ *importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;*
- ¹⁸ *è opportuno che le clausole descritte nel comma 5 siano trascritte preventivamente sulla polizza;*
- ¹⁹ *in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12»;*
- ²⁰ *è utile predisporre una planimetria in formato A3 con l'indicazione, anche cromatica, delle aree da cedere; tale unico allegato tecnico (oltre all'eventuale frazionamento catastale), consente una semplificazione degli allegati con minori spese di atto e agevolazioni in sede di rilascio di copie;*
- ²¹ *completare con «Milano» oppure con «Brescia» a seconda della competenza territoriale.*
- ²² *in assenza di opere di urbanizzazione secondaria, sopprimere le parole «e dell'articolo 12»;*