

SCHEMA

CONVENZIONE URBANISTICA

tra il Comune di Rivergaro, la Società Cnosso S.r.l. e la Società Real Estate Strategie Immobiliari S.r.l., per l'attuazione dell'accordo operativo relativo all'ambito APC 4.2 di PSC, Manifestazione di interesse n. 1, Prot. 5265 del 12 maggio 2020, in Rivergaro Collina

L'anno duemilaventitré, il giorno del mese di 2023

In, Via n.

Dinanzi a me, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di,

sono presenti i signori:

TAMENGO Stefano nato a Roma il 26 novembre 1960, domiciliato per la carica a Rivergaro (PC) Via San Rocco n. 24, codice fiscale TMN SFN 60S26 H501Y, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Servizio "Servizi Tecnici" tale nominato in forza di Decreto Sindacale Prot. n. 18315 del 30 dicembre 2022, ai sensi dell'articolo 107 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e come tale, per conto ed in rappresentanza del:

- **"COMUNE DI RIVERGARO"** con sede a Rivergaro (PC), Via San Rocco n. 24, codice fiscale e partita IVA n. 00271960338, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. in data esecutiva ai sensi di legge e giusta Determinazione n. del Registro Generale - Provvedimento interno n.

CALLATRONI Lauletta, nata a Castel San Giovanni il 17 luglio 1970, domiciliata per la carica a Milano, Piazza Cavour n. 3, codice fiscale CLL LTT 70L57 C261Q, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società:

- **"CNOSSO S.R.L."**, con sede in Milano, Piazza Cavour n. 3, capitale sociale euro 10.000 (diecimila) interamente versato e posseduto da unico socio, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi 12572810963, REA MI-2670035 munita degli opportuni poteri a quanto infra in forza dello statuto sociale vigente;

ROSSETTI Giorgio, nato a Piacenza (PC) il 26 marzo 1948, domiciliato a Piacenza, Via Ferdinando di Borbone n. 124, codice fiscale RSS GRG 48C26 G535C, il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità di amministratore unico e, come tale, legale rappresentante della società:

--- **"REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI Società a responsabilità limitata"**, enunciabile anche "REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI S.r.l." o "RE STRATEGIE IMMOBILIARI S.r.l." con sede legale in Milano, piazza Cavour n. 3, capitale sociale euro 2.466.000 (duemilioni quattrocentosessantaseimila) interamente versato e posseduto da unico socio, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza, Lodi: 00264840034, REA MI-2617567,

munito degli opportuni poteri a quanto infra in forza dello statuto sociale

vigente.

Detti componenti, della cui identità personale, qualità e poteri io notaio sono certo:

PREMESSO CHE

- il Soggetto attuatore ha presentato la manifestazione di interesse prot. n. 5265 del 12 maggio 2020, in risposta all'avviso pubblico comunale finalizzato ad acquisire proposte per attuare parte delle previsioni del PSC nel "periodo transitorio" della LR 24/2017 ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale stessa;

- con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 21 aprile 2021 sono stati esplicitati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte da attuarsi mediante accordo operativo pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse;

- la ditta Cnosso S.r.l. (già L'Azzurra S.r.l.) di seguito indicata come Soggetto attuatore, ha presentato la proposta di accordo operativo prot. n.17581 del 28/12/2021 ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, finalizzato all'attuazione di un progetto urbano in località Rivergaro-Collina, a firma Arch. Giuseppe Oddi;

- su tale progetto urbano è stato espresso il parere favorevole della CQAP in data 22/12/2022;

- in data 04/01/2023 la proposta di accordo operativo è stata depositata per 60 giorni (delibera Giunta comunale n. 157 del 23/12/2023) e trasmessa al CUAU;

- entro la scadenza del deposito NON sono pervenute osservazioni da parte di

- in data 22/12/2023 che con atto n.del il CUAU ha formulato il proprio parere motivato e con condizioni e prescrizioni corredato del parere VAS;

- con deliberazione n. del il Consiglio comunale ha provveduto a decidere in merito alle osservazioni presentate, ad adeguare l'accordo operativo al parere del CUAU e ad autorizzarne la stipula;

- in data prot. l'accordo operativo è stato stipulato;

~~- in data l'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo è stato pubblicato sul BURERT e sul sito web dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 39 c. 3 del D.lgs. 33/2013;~~

- si deve ora procedere alla stipulazione della convenzione urbanistica di attuazione dell'accordo operativo avente il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati costitutivi dello stesso, depositati nell'archivio digitale del Comune di Rivergaro presso il polo archivistico regionale PARER, quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed ai quali si fa espresso riferimento a meno di quelli che, per effetto del recepimento delle condizioni espresse dal Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAU e da parte del Consiglio comunale di Rivergaro, di cui al successivo art... della presente Convenzione, devono essere integrati e/o modificati.

Ai fini della firma della Convenzione Urbanistica, il progetto urbanistico, a meno delle integrazioni e/o modifiche che saranno conformate in fase attuativa/esecutiva contestualmente al rilascio dei titoli edilizi subordinando il progetto al parere della competente Soprintendenza, ove previsto, è così composto:

A - SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO (aggiornato come da condizioni contenute nel parere del CUAV)

B - PROGETTO URBANO

01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

02. SCHEMA DI CONVENZIONE (aggiornato come da condizioni contenute nel parere del CUAV)

03. CRONOPROGRAMMA (aggiornato come da condizioni contenute nel parere del CUAV)

04. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

04.a AREA D'INTERVENTO SU BASE PSC

04.b SCHEDA E TAVOLA DEI VINCOLI

05. NORME TECNICHE ATTUATIVE

06. TITOLO DI PROPRIETÀ

07. RILIEVO AREA D'INTERVENTO E PIANO QUOTATO

08. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

09. SCHEMA PLANIVOLUMETRICO DELL'INTERVENTO

09.a PROGETTO SU BASE CATASTALE

10. PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DIMOSTRAZIONE DELLA RAZIONALITÀ URBANISTICA - MASTERPLAN

11. PLANIMETRIA DI PROGETTO CON NUMERAZIONE DEI LOTTI E ATTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE EDIFICABILI

12. PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE AREE DI CESSIONE

13. SCHEMI TIPOLOGICI - SEZIONI E PROFILI

13.a SCHEMI TIPOLOGICI - SEZIONI E PROFILI

14. PLANIMETRIA DETTAGLIO OPERE PUBBLICHE - PROFILI STRADALI

14.a PROGETTO PISTA CICLABILE EXTRA COMPARTO

15. PROGETTO ACQUEDOTTO

16. PROGETTO RETE DI SCARICO ACQUE REFLUE

17. PROGETTO RETE DI SCARICO ACQUE METEORICHE

18. PROGETTO FOGNATURE - PARTICOLARI

19. PROGETTO RETE ELETTRICA

20. PROGETTO RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

20.a RELAZIONE TECNICA

20.b CALCOLO ILLUMINOTECNICO

21. PROGETTO RETE TELEFONICA/FIBRA OTTICA

21.a PROGETTO RETE GAS

22. COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

23. RELAZIONE GEOLOGICA / GEOTECNICA / GEOFISICA ED AMBIENTALE

24. RELAZIONE IDRAULICA

24.a ANALISI IDRAULICA BACINI ESISTENTI E INTEGRAZIONE REL. B.24

24.b INVASO A E INVASO B - PLANIMETRIA E SEZIONI

24.c INVASO A E SEZIONE X-X' - IMMISIONE IN LAGHETTO DA CANALE SCOLMATORE

24.d INVASO A E INVASO B - PIANO DI MANUTENZIONE

24.e INDICAZIONI SCHEMA TIPO POZZETTO SCOLMATORE

25. VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO

26. PROGETTO VERDE PUBBLICO

26.a PROGETTO IRRIGAZIONE VERDE PUBBLICO

27. PROGETTO SISTEMAZIONE SPONDE LAGO EXTRA COMPARTO

28. QUADRO TECNICO ECONOMICO

C - RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

D - VALSAT

01. DOCUMENTO DI VALSAT

02. SINTESI NON TECNICA

E - PAESAGGISTICA

01. RELAZIONE PAESAGGISTICA

01.1 RILIEVO AREA D'INTERVENTO

01.2 PLANIMETRIA DI PROGETTO

02. SEZIONI AMBIENTALI STATO DI FATTO

03. SEZIONI AMBIENTALI STATO DI PROGETTO

04. INSERIMENTO DEL PROGETTO NEL CONTESTO AMBIENTALE

05. PROGETTO AREA LAGO EXTRA COMPARTO

06. PROGETTO PISTA CICLO-PEDONALE EXTRA COMPARTO

07. PLANIMETRIA E RILIEVO FOTOGRAFICO PISTA CICLO-PEDONALE ESISTENTE

F - RELAZIONE ARCHEOLOGICA

G - RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE CARATTERISTICHE DELLA VEGETAZIONE ARBOREO ARBUSTIVA PRESENTE SULL'AREA DI INTERVENTO

ALLEGATI

- ASSEVERAZIONE PROGETTISTA DI CONGRUITA' ALLE NORMATIVE
- ASSEVERAZIONE PROGETTISTA DEL COMPUTO METRICO
- AUTOCERTIFICAZIONE ANTIMAFIA CNOSSO S.R.L.
- AUTOCERTIFICAZIONE ANTIMAFIA REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI S.R.L.
- CERTIFICAZIONE ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI CNOSSO S.R.L.
- BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI S.R.L.
- CERTIFICAZIONE ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI COMMERCIO DITTA REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI S.R.L.
- DICHIARAZIONE SULLA DISPONIBILITA' FINANZIARIA DITTA PROPRIETARIA
- RICEVUTA VERSAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA
- AUTORIZZAZIONE REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI S.r.l. PER PISTA CICLO-PEDONALE EXTRA COMPARTO
- RICEVUTA INVIO RICHIESTA CONCESSIONE PROVINCIA PER PISTA CICLO-PEDONALE EXTRA COMPARTO
- MODULO RICHIESTA PRESTAZIONI ARPAE (EMISSIONI RUMOROSE)

La documentazione di cui sopra risulta essere stata acquisita agli atti del Comune di Rivergaro.

con precisazione che i suddetti elaborati sono agli atti e documenti trovansi conservati presso il Comune di Rivergaro;

- I soggetti attuatori al fine di realizzare le opere di urbanizzazione si impegnano di prestare idonee garanzie per l'esecuzione degli obblighi convenzionali; dando atto che ogni modifica sostanziale che si rendesse necessaria comporterà una revisione dei patti convenzionali,

tutto ciò premesso

il Soggetto attuatore, come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni in ordine alla attuazione dell'accordo operativo relativo all'ambito di PSC APC 4.2 Rivergaro Collina;

Articolo 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

2. Il soggetto attuatore assume **in solido** gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

3. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne fintanto che quest'ultimo non fornisca tutte le garanzie fideiussorie.

7. Sulla base del parere motivato **Favorevole** espresso dalla Amministrazione Provinciale di Piacenza allegato al parere del Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAUV del 22/12/2023 relativamente alla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) ai sensi dell'art. 15, D.Lgs. 152/2006 e succ. mod. ed int., così come disposto dall'art. 19 comma 4 della L.R. 24/2017 e succ. mod. ed int., come indicato all'art. 4 dell'Accordo Operativo, risulta necessario:

- garantire il rispetto delle prescrizioni contenute nel documento di ValSAT e delle azioni di mitigazione definite in riferimento alle specifiche previsioni;
- rispettare le prescrizioni presenti all'interno dei pareri formulati dai soggetti con competenze in materia ambientale coinvolti nel processo di valutazione ambientale dell'Accordo operativo;

Richiamando inoltre il parere espresso dalla Soprintendenza in merito al profilo paesaggistico delle opere oggetto di Accordo operativo, occorre che il progetto sia adeguato attraverso il recepimento delle seguenti prescrizioni:

- le piste ciclabili dovranno essere in materiale drenante e con cromie nei colori delle terre;
- si escludono interventi nell'area boscata, eventuali percorsi ciclopedonali dovranno non alterare il sottofondo, se necessari interventi in prossimità del lago e ricadenti nell'area boscata, questi dovranno realizzarsi con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- Ogni intervento in progetto ricadente negli areali di tutela paesaggistica dovrà necessariamente acquisire l'autorizzazione paesaggistica.
- In merito agli aspetti di tutela archeologica, è necessario che il rilascio del Permesso di costruire sia condizionato all'acquisizione

del parere definitivo da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Parma e Piacenza;

8.

Articolo 2

OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati del progetto urbano da realizzarsi sull'area dell'ambito APC 4.2 Rivergaro Collina, di cui in premessa, estesa per complessivi mq 35.912, e destinata dal PSC vigente ad **Ambiti Specializzati per attività Produttive APC 4.2.**

Articolo 3

DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Tutti gli interventi **sia pubblici che privati** previsti nell'accordo operativo, dovranno essere **perentoriamente** ultimati entro cinque anni dalla stipulazione della presente convenzione che ha pertanto validità e durata cinque anni.

Articolo 4

BENI OGGETTO DEL PROGETTO URBANO

Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione sono catastalmente distinti al **Catasto Terreni del Comune di Rivergaro** come segue:
- **Foglio 23, mappale 792, 782, 778, 777, 776, 770, 771, 774, 772, 775, 769, 881, 882, 893, 789, 790**

SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 35.912 (trentacinquemilanovecentododici)

Coerenze:

La società, come sopra rappresentata, dichiara che gli immobili sopra descritti sono di sua esclusiva proprietà giusti e legittimi titoli e più precisamente pr averli acquistati dalla società "L'AZZURRA SRL" con sede in Piacenza, codice fiscale 02332290341, in forza di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio Angelo Busani in data 24 ottobre 2023 rep. n. 60538/28634, registrato a Milano DPI in data 30 ottobre 2023 al n. 80939 serie 1T e trascritto a Piacenza il 30 ottobre 2023 ai numeri 15514/11673; dichiara che sono liberi da pesi, vincoli, usufrutti, ipoteche, oneri, privilegi anche fiscali, canoni, censi, livelli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- ipoteca legale di euro 137.694,40 (centotrentasettemilaseicentonovantaquattro virgola quaranta) iscritta a Piacenza il 28 luglio 2023 ai numeri 11148/1494 a favore di I.C.A. con sede in Roma, codice fiscale 02478610583 e contro la società AZZURRA SRL, derivante da provvedimento amministrativo dell'importo di euro 68.847 (sessantottomilaottocentoquarantasette) in data 3 dicembre 2018 rep. n. 80/2018.

Articolo 5

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Superficie territoriale mq. 35.912,00 (trentacinquemilanovecentododici virgola zero zero)

Possibilità edificatorie, Superficie Utile **Ricettiva -Turistica** mq. 945,00 (novecentoquarantacinque virgola zero zero)

Possibilità edificatorie, Superficie Utile **Residenziale** mq.2.369,00 (duemilatrecentosessantanove virgola zero zero)

Possibilità edificatorie, Superficie Utile **Totale** mq. 3.314,00

(tremilatrecentoquattordici virgola zero zero)

TOTALE AREE PRIVATE (SF) mq. 22.320,00 (ventiduemilatrecentoventi virgola zero zero)

TOTALE AREE PUBBLICHE da cedere mq. 13.592,00
(tredicimilacinquecentonovantadue virgola zero zero)

così ripartite:

Verde, pista ciclabile e percorso pedonale mq. 9.212,00
(novemiladuecentododici virgola zero zero)

Parcheggi pubblici mq. 1.168,00 (millecentosessantotto virgola zero zero)

Strade e marciapiedi mq. 3.212,00 (tremiladuecentododici virgola zero zero)

Le destinazioni sopra specificate rispettano le capacità edificatorie disposte dall'Accordo Operativo

e sono riportate nell'elaborato grafico **B12** che in scala rappresenta il riferimento al progetto urbano per la redazione dei frazionamenti catastali. Le aree pubbliche di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 7.

Articolo 6

AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE

Sull'area che resterà di uso privato saranno realizzati una struttura TURISTICO-RICETTIVA di mq. **945 (novecentoquarantacinque)** di SU e RESIDENZE per mq. **2.369 (duemilatrecentosessantannove)** di SU per una superficie utile complessiva Su = mq. **3.314 (tremilatrecentoquattordici)** così come individuati nella tavola **B 11**, cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente.

L'edificazione dei lotti può avvenire mediante uno o più titoli abilitativi con la seguente tempistica:

- **Sui lotti numerati dal n. 1 al n.13 entro quattro anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;**

- **Sui lotti numerati n.14 e n.15 a partire dal terzo anno e comunque al raggiungimento del completamento di almeno il 70% (settanta per cento) dei primi 13 (tredici) lotti** ed entro 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della LR 24/2017, a pena di decadenza, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi, come individuato negli elaborati grafici del progetto urbano.

La progettazione di tali edifici dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle NTA del presente progetto urbano nonché nelle norme di cui al PSC, al RUE vigenti e le indicazioni contenute nelle delibere consiglieri n. 59 del 28 novembre 2020 e n. _____ del _____

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi sui singoli lotti è comunque subordinato al rilascio del permesso di costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti riferite all'intero piano come meglio evidenziato nell'elaborato **B 12** del progetto urbano. L'inizio dei lavori per gli interventi privati dovrà avvenire contestualmente a quello relativo alle opere di urbanizzazione.

Gli interventi dovranno rispettare tutto quanto contenuto nel parere del CUM La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità degli interventi privati potrà essere presentata solo in seguito al deposito del collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, pena la sua inefficacia.

Articolo 7

OBLIGAZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi connesse alla realizzazione del piano, ai sensi della Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018, così come individuate negli specifici elaborati del progetto urbano, il cui costo stimato è di seguito riportato.

A - LAVORI - IMPORTI

A1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interni al comparto

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua: euro 51.080,69 (cinquantunomilaottanta virgola sessantanove)

- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche: euro 192.341,79 (centonovantaduemilatrecentoquarantuno virgola settantanove)

- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia: euro 168.944,62 (centosessantottomilanovecentoquarantaquattro virgola sessantadue)

- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: 20.233,00 (ventimiladuecentotrentatré virgola zero zero)

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento: euro 399.625,24 (trecentonovantanovemilaseicentoventicinque virgola ventiquattro)

- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale: euro 51.096,82 (cinquantunomilanovantasei virgola ottantadue)

TOTALE EURO 883.322,16 (ottocentottantatremilatrecentoventidue virgola sedici)

A2 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESTERNI AL COMPARTO CHE RIGUARDANO: - IMPORTI

- lago esistente, aree circostanti da riqualificare: euro 33.700,12 (trentatremilasettecento virgola dodici)

- pista ciclabile: euro 131.345,58 (centotrentunomilatrecentoquarantacinque virgola cinquantotto)

Totale euro 165.045,70 (centosessantacinquemilaquarantacinque virgola settanta)

A1+A2 TOTALE LAVORI euro 1.048.367,86 (unmilionequarantottomilatrecentosessantasette virgola ottantasei)

A3 ONERI RELATIVI ALLA SICUREZZA: EURO 22.000 (ventiduemila)

TOTALE A: EURO 1.070.367,86 (unmilionesettantamilatrecentosessantasette virgola ottantasei).

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

a) cedere a titolo gratuito al Comune di Rivergaro, con le modalità indicate al successivo art. 11, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per una superficie complessiva di circa mq.13.592 (tredicimilacinquecentonovantadue), meglio evidenziata nell'elaborato B12 del progetto urbano, da individuare catastalmente con apposito frazionamento;

b) cedere a titolo gratuito al Comune di Rivergaro, con le modalità indicate dal successivo art. 11, la piena proprietà delle aree della pista ciclo-

pedonale extra comparto attualmente di proprietà della Real Estate Strategie Immobiliari S.r.l. (Foglio 23, Mappali 613/614), di cui si allega l'autorizzazione alla realizzazione e successiva cessione di tale urbanizzazione;

d) eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previste nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera "a" e qui di seguito elencate con una breve descrizione:

1. Strade e Parcheggi;
2. Fognature acque bianche e nere;
3. Verde pubblico
4. Acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica, rete dati e comunicazioni, rete gas.

Tali opere sono subordinate al rilascio del permesso di costruire da richiedere obbligatoriamente entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione ai sensi dell'art. 4 comma 5 della LR 24/2017, a pena di decadenza della stessa;

d) eseguire a propria cura e spese le attrezzature e gli spazi collettivi previste nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera "b" e qui di seguito elencate con una breve descrizione:

1. Pista ciclo-pedonale extra-comparto;

Tali opere sono subordinate al rilascio del permesso di costruire da richiedere obbligatoriamente entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione ai sensi dell'art. 4 comma 5 della LR 24/2017, a pena di decadenza della stessa,

e) versare al Comune il saldo se dovuto, tra la quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della legge regionale n. 15/2013 (U1, U2, D ed S) e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico del soggetto attuatore ed elencate alla precedente lettera c). I contributi che precedono verranno determinati e versati secondo la disciplina di cui alla Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018.

Nessun conguaglio è previsto a favore del Soggetto attuatore nel caso in cui l'importo delle opere a scomputo ecceda l'importo del contributo di cui sopra.

Art. 8

PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dagli strumenti comunali vigenti e dalla presente convenzione.

Le opere progettate dovranno essere complete e funzionali in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per quanto inerente una adeguata segnaletica verticale ed orizzontale. Il progetto dovrà altresì contenere un quadro economico del costo di realizzazione delle opere da redigersi con riferimento al vigente "Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna come previsto dall'art. 33 della L.R. n. 18/2016", che dovrà essere verificato dal Servizio Tecnico competente, il quale procederà alla quantificazione degli importi scomputabili dal contributo di costruzione. L'importo scomputabile non comprende il valore

delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al comune ed è riferito, esclusivamente, al computo metrico estimativo delle opere da realizzare al netto di spese tecniche, sicurezza ed IVA. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono, tassativamente, escluse dallo scomputo. Al progetto definitivo ed esecutivo delle opere potranno essere apportate modifiche non sostanziali per adeguarlo ad esigenze operative sopraggiunte in corso d'opera, concordate con gli uffici comunali preposti e con la Direzione Lavori.

Articolo 9

ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con contestualità temporale agli interventi edificatori privati e comunque entro 3 (tre) anni.

I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dal permesso di costruire ed eventuali proroghe dovranno essere espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

La realizzazione delle opere di cui alle lettere c) e d) del precedente art. 7, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge n. 1150/1942, 16 del D.P.R. n. 380/2001, nonché negli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 15/2013 e nella Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018.

Le opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 7 della presente convenzione, potranno essere direttamente realizzate qualora non superino la soglia minima di cui all'art. 35 del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. - codice dei contratti - e siano direttamente funzionali all'intervento. Le opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 7 della presente convenzione, non potranno essere direttamente realizzate e per esse troveranno applicazione le disposizioni del codice dei contratti, così come nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, cumulativamente considerato, superi il valore di soglia minima di cui all'art. 35 dello stesso.

Per tutto quanto non espressamente richiamato, in relazione all'affidamento dei lavori, il Soggetto attuatore fa riferimento a quanto specificatamente disciplinato nel sopra richiamato Codice dei Contratti ed al rinvio da questo effettuato all'art. 16 c. 2 bis del T.U. Edilizia.

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere scomputato come disciplinato nel successivo art. 13.

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi di cui al precedente articolo, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o, eventualmente, intervenute successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli uffici comunali competenti per materia o gli enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

Dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che il competente ufficio comunale o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che i soggetti acquistino il diritto ad un ulteriore rimborso o scomputo.

Il Soggetto attuatore si impegna a rispettare il cronoprogramma.

La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici

nominati dal Soggetto attuatore, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata a cura degli uffici tecnici comunali.

L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dal permesso di costruire e la realizzazione sarà certificata, su richiesta del Soggetto attuatore, dall'ufficio comunale competente tramite la nomina di un tecnico collaudatore, che, con tale atto, sancirà l'idoneità delle opere all'uso pubblico e alla loro destinazione specifica.

All'atto di collaudo dovranno essere allegati a cura e spese del Soggetto attuatore:

- il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti;
- i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al Comune distinte in: parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, strade, verde pubblico, cabine elettriche, previo accordo con il competente Servizio Patrimonio del Comune. Per ogni mappale dovrà essere, inoltre, indicato il valore dell'opera comprensivo dei tratti di reti tecnologiche ivi ricadenti;
- la documentazione fotografica di quanto realizzato;
- elaborati as-built anche su supporto informatico (dwg) che riportino la puntuale individuazione e descrizione di tutte le componenti edilizie, impiantistiche di arredo urbano e a verde presenti, secondo il modello dati che sarà richiesto dai competenti uffici comunali;
- tutte le altre attestazioni richieste da normative e disciplinari vigenti in materia. All'atto di collaudo dovrà altresì essere allegata copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori e, in particolare, del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, secondo quanto stabilito dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale (DGR 624/2019), al fine di rendicontare le spese sostenute per la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione.

Articolo 9 bis

CONDIZIONI E PRESCRIZIONE CONNESSE ALLA ATTUAZIONE DELL'INTERBENTO

1. Sulla base del parere espresso dal Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV in data 22/12/2023, la presente Convenzione recepisce le seguenti prescrizioni che dovranno essere conformate in fase attuativa/esecutiva contestualmente al rilascio dei titoli edilizi subordinando il progetto al parere della competente soprintendenza, ove previsto:

- Dovrà essere verificata la configurazione edilizia in linea con gli aspetti percettivi della bioarchitettura richiesta dal PSC.
- Sarà necessario prevedere idonee misure di compensazione ambientale in coerenza con il progetto di rete ecologica comunale, individuate in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle "Linee guida per la costruzione della rete ecologica locale" (atto CP n.10/2013), ai sensi di quanto prevedono gli artt. 65 e 67 delle Norme di PTCP; le misure di compensazione ambientale individuate dovranno essere oggetto di obblighi convenzionali con il soggetto attuatore; si dovrà quindi integrare il testo della Convenzione, al fine di individuare le specifiche misure di compensazione previste, rispetto alle quali l'Amministrazione Comunale dovrà definire modalità e tempistiche perentorie necessarie per la realizzazione delle medesime.

- Si dovrà tener conto delle disposizioni di tutela di cui agli artt. 8 e 9 delle norme di PTCP/art. 10 del PTPR in riferimento alla presenza, all'interno dell'area e nelle immediate pertinenze dell'invaso deputato alla laminazione delle acque meteoriche, di una formazione boschiva e di formazioni lineari rispettivamente tutelate dal Piano Provinciale e dal PSC vigente; considerato che tali formazioni vegetazionali devono essere tutelate e mantenute nella loro integrità occorre darne evidenza nei testi contrattuali di AO al fine di rispettare le disposizioni di tutela attuative sopracitate, nella fase attuativa degli interventi previsti. In particolare, in sede di rilascio dei titoli edilizi e di autorizzazione paesaggistica all'interno del bosco potranno rimanere esclusivamente i tratti di sentiero preesistenti, rispettandone le caratteristiche e senza modificarne/ampliarne la sezione o inserirne di aggiuntivi; tali percorsi non potranno essere impermeabilizzati e dovranno prevedere il rigoroso mantenimento del sedime naturale. La pista ciclo-pedonale potrà essere eventualmente prevista nell'ambito della sede stradale, nella stesura del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. Le aree oggetto di permesso di costruire dovranno essere conformate, affinché le pertinenze private non includano porzioni di bosco. Non potranno essere ammesse opere in calcestruzzo di risagomatura dell'invaso, né plinti a sostegno della recinzione per non compromettere l'assetto del Bosco. Le eventuali opere di recinzione del lago non dovranno compromettere in nessun modo la porzione di bosco e le formazioni lineari/ filari tutelati presenti sulla fascia ripariale del corso d'acqua e del laghetto irriguo. Tali accorgimenti dovranno, quindi, essere inseriti nel progetto definitivo ed in fase esecutiva dovranno perciò essere realizzati solo interventi di ingegneria naturalistica compatibili con il contesto, subordinando il progetto al parere della competente soprintendenza, ove previsto. Sempre in fase esecutiva, inoltre, dovranno essere verificate le pendenze per accertare la possibilità di realizzare l'immissione delle acque meteoriche nel laghetto irriguo in posizione esterna all'areale del bosco; gli stessi sottoservizi, se comportanti sottofondi, scavi o qualsiasi movimento di terra non dovranno in alcun modo arrecare danni o compromissioni all'apparato radicale degli alberi, verificando altresì preliminarmente la possibilità dei migliori tracciati di passaggio in tal senso, ove possibile all'esterno del bosco stesso. Dovrà essere specificato negli impegni relativi alla manutenzione dell'invaso di laminazione che essa dovrà avvenire senza abbattimento delle alberature nel Bosco.
- Si dovrà tener conto delle disposizioni di cui all'art. 6 delle Norme del P.T.C.P. così come recepite dal PSC vigente PROVINCIA DI PIACENZA C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza c.f. 00233540335 centralino 0523 795 1 <http://www.provincia.pc.it> PEC: provpc@cert.provincia.pc.it 4 considerato che l'ambito di accordo operativo ricade nel perimetro del sistema dei crinali della collina individuato dal Piano Provinciale;
- Si dovrà tener conto degli indirizzi e raccomandazioni di cui all'art. 54 "Unità di Paesaggio provinciali e sub Unità di paesaggio

di rilevanza locale: ambiti ed indirizzi di tutela" comma 1, indicati nell'allegato N6 delle Norme del P.T.C.P. per l'Unità di paesaggio che caratterizza l'ambito oggetto di AO (Unità di paesaggio numero 6 del margine appenninico occidentale) come recepita nel PSC, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio con il parere di competenza.

2. Per quanto attiene infine il parere positivo della Soprintendenza del 12/12/2023, si recepiscono e pertanto si inseriscono nella Convenzione e potranno essere conformate in fase attuativa/esecutiva contestualmente al rilascio dei titoli edilizi, le seguenti prescrizioni:

- le piste ciclabili dovranno essere in materiale drenante e con cromie nei colori delle terre;
- si escludono interventi nell'area boscata, eventuali percorsi dovranno non alterare il sottofondo, se necessari interventi in prossimità del lago e ricadenti nell'area boscata questi dovranno realizzarsi con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- Permane la necessità per ogni intervento in progetto ricadente negli areali di tutela paesaggistica, l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica
- ai fini dell'espressione di un parere definitivo sul progetto per quanto attiene alla tutela del patrimonio archeologico, che vengano eseguite trincee stratigrafiche preventive con la continua assistenza archeologica, finalizzate a verificare eventuali interferenze tra le opere in progetto con depositi e/o strutture di interesse archeologico. Le indagini saranno condotte sotto la Direzione scientifica di questa Soprintendenza con oneri interamente a carico della Stazione Appaltante. Anticipatamente all'esecuzione delle indagini, dovrà essere dato incarico ad archeologi in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali, ai sensi della Legge 110 del 22 luglio 2014, per predisporre un piano di indagini da trasmettere a questo Ufficio per la necessaria autorizzazione, per la redazione del quale dovranno essere tenute in considerazione le seguenti indicazioni: - eventuali trincee dovranno avere una larghezza alla base di almeno 1,5 m - eventuali saggi dovranno avere dimensioni alla base di 3x3 m;
- vengano eseguite trincee stratigrafiche preventive con la continua assistenza archeologica, finalizzate a verificare eventuali interferenze tra le opere in progetto con depositi e/o strutture di interesse archeologico.

Le indagini saranno condotte sotto la Direzione scientifica di questa Soprintendenza con oneri interamente a carico della Stazione Appaltante. Anticipatamente all'esecuzione delle indagini, dovrà essere dato incarico ad archeologi in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione negli elenchi dei professionisti competenti ad eseguire interventi sui beni culturali, ai sensi della Legge 110 del 22 luglio 2014, per predisporre un piano di indagini da trasmettere a questo Ufficio per la necessaria autorizzazione, per la redazione del quale dovranno essere tenute in considerazione le seguenti indicazioni:

- eventuali trincee dovranno avere una larghezza alla base di almeno 1,5 m

- eventuali saggi dovranno avere dimensioni alla base di 3x3 m;
- lo scavo potrà essere realizzato con mezzo meccanico di limitate dimensioni dotato di benna liscia e procedere per tagli orizzontali di limitato spessore, fino al raggiungimento della stratigrafia di sola formazione naturale o, in caso di assenza di questa, della quota prevista da progetto;
- stante la presenza di segnalazioni di materiali di epoca paleolitica in prossimità dell'area di progetto, le indagini dovranno essere condotte sotto la supervisione di archeologo con specifiche competenze in ambito preistorico.

In merito alle modalità di esecuzione delle indagini, si anticipa che gli archeologi incaricati dovranno:

- aggiornare quotidianamente questo Ufficio sul progresso delle attività, comunicando tempestivamente eventuali rinvenimenti;
- accompagnare l'andamento dei lavori con adeguata documentazione testuale, grafica e fotografica;
- provvedere al lavaggio e allo studio preliminare dei reperti posti in sicurezza, utile ad un primo inquadramento cronologico e tipologico dei rinvenimenti effettuati. Sarà loro cura valutare, momento per momento, l'opportunità di passare allo scavo stratigrafico manuale, nonché, se necessario a una migliore comprensione della situazione archeo-stratigrafica, chiedere in corso d'opera limitati ampliamenti o approfondimenti.
- In caso di esito archeologicamente positivo, lo scavo con mezzo meccanico dovrà attestarsi sulla testa delle strutture, anche in negativo, o degli strati di interesse archeologici posti in luce.

Al fine di verificare la natura, lo spessore e lo stato di conservazione dei depositi archeologici individuati o per operare attività di messa in sicurezza di eventuali reperti rinvenuti, si stabiliranno i necessari approfondimenti di indagine nel corso di opportuni sopralluoghi condotti da parte di personale tecnico-scientifico di questo Ufficio, che si riserva di chiedere la presenza in cantiere di altre professionalità (restauratore, antropologo fisico).

Il parere definitivo verrà rilasciato a seguito della consegna da parte degli archeologi incaricati della relazione finale sulle attività condotte, corredata dalla relativa documentazione grafica e fotografica di rito, secondo le indicazioni riportate sul sito della Soprintendenza e dell'inserimento dell'esito delle operazioni di assistenza all'interno del PlugIn ArcheoDB del Segretariato Regionale, compilando, ove siano disponibili i dati, tutti i campi facoltativi e obbligatori.

Il soggetto attuatore dovrà farsi carico di comunicare preventivamente il nominativo del professionista incaricato e della trasmissione del piano di sondaggi per la necessaria valutazione dell'Ufficio della Soprintendenza preposto.

3. La presente Convenzione recepisce inoltre le seguenti prescrizioni che dovranno essere conformate in fase attuativa/esecutiva contestualmente al rilascio dei titoli edilizi, espresse in sede di Consiglio comunale:

- La rete e i manufatti previsti per la raccolta delle acque meteoriche delle aree e dei piazzali private che recapitano nel laghetto ad uso "vasca di

laminazione", a meno dei soli allacciamenti, non potranno essere realizzati all'interno di aree ad uso pubblico o comunque previste in cessione;

- Il laghetto ad uso "Vasca di Laminazione" così come la rete e i manufatti che raccolgono e convogliano le acque all'interno dello stesso rimangono di proprietà privata;
- Il soggetto attuatore dovrà farsi carico di garantire nel tempo la gestione e il controllo della rete di raccolta e convogliamento delle acque delle aree e dei piazzali privati nonché del laghetto privato ad uso "Vasca di laminazione" attraverso la predisposizione e il deposito, prima della presentazione della prima richiesta di rilascio di titolo edilizio, di apposita Convenzione di tipo aperto, da approvarsi da parte della Amministrazione comunale, contenente la descrizione delle modalità di esecuzione della gestione e manutenzione e che obblighi i singoli proprietari ad assumersi nel tempo tale onere sollevando l'Amministrazione comunale da ogni eventuale danno conseguente l'utilizzo delle condotte, dei manufatti e del laghetto quale "Vasca di Laminazione".

Tale clausola dovrà trovare esplicito richiamo in ogni singolo titolo edilizio il cui rilascio è subordinato alla adesione alla convenzione da parte del richiedente il titolo edilizio e per i suoi eventi causa e/o eventuali successivi proprietari;

oltre che le seguenti derivanti da quanto indicato nel parere del CUAV in data 23/12/2023 riguardo le idonee misure di compensazione ambientale in coerenza con il progetto di rete ecologica comunale, nel rispetto delle "Linee guida per la costruzione della rete ecologica locale" (atto CP n.10/2013), ai sensi di quanto prevedono gli artt. 65 e 67 delle Norme di PTC:

- Potenziamento del corridoio ecologico fluviale del corso d'acqua minore presente all'interno del comparto attraverso interventi di riqualificazione e creazione di fasce tampone con l'applicazione di buone pratiche agronomiche da prevedere in fase attuativa sulla base di specifico progetto da allegare alla richiesta di titolo abilitativo da realizzarsi entro il termine previsto dal titolo stesso;
- Riqualificazione ambientale e valorizzazione del laghetto di proprietà privata collegato al sistema fluviale minore comprendente opere di consolidamento spondale e inserimento di specie arboree autoctone da prevedere in fase attuativa sulla base di specifico progetto da allegare alla richiesta di titolo abilitativo da realizzarsi entro il termine previsto dal titolo stesso in connessione con lo strumento di gestione della rete idrica privata a carico dei privati già previsto nei termini dell'accordo nell'interesse del mantenimento nel tempo di condizioni generali di qualità, decoro e sicurezza, a beneficio dei residenti e della comunità anche per la presenza nelle vicinanze, di area pubblica ad uso collettivo;
- Realizzare un corridoio verde tra l'edificato residenziale e l'ambito residenziale di nuova edificazione da prevedere in fase attuativa sulla base di specifico progetto da allegare alla richiesta di titolo abilitativo da realizzarsi entro il termine previsto dal titolo stesso;
-

Articolo 10

COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal codice dei contratti.

Il collaudo deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del relativo progetto.

Il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 potranno avvenire anche per singoli stralci attuativi. In ogni caso, il collaudo finale di tutte le predette opere dovrà concludersi non prima di 3 mesi e non oltre 6 (sei) mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, fatta eccezione per le opere oggetto di consegna anticipata di cui all'art. 11 della presente convenzione.

Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico del Soggetto attuatore ed effettuato da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale.

Qualora il tecnico collaudatore verifici, in corso d'opera o dopo la fine lavori, difformità, carenze o vizi costruttivi in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, rispetto a quanto previsto negli atti progettuali e nel quadro economico, lo stesso comunicherà all'amministrazione comunale ed al soggetto attuatore le difformità rilevate, ordinando a quest'ultimo di realizzare, secondo i principi della buona tecnica, i lavori necessari a riallineare l'esecuzione delle opere agli atti di progetto.

Sarà sua cura comunicare all'Amministrazione Comunale anche eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere rispetto al cronoprogramma allegato, per l'applicazione di quanto previsto al successivo art. 14, comma 3.

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, il Soggetto attuatore si obbliga direttamente ad intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi per un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune.

Resta, comunque, valida la garanzia di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile per "difformità e vizi dell'opera", "difetti dell'opera" e "rovina e gravi difetti dell'opera".

Restano esclusi tutti quei danni procurati dall'uso e/o dai successivi interventi disposti dall'Amministrazione Comunale e non addebitabili a deficienze di esecuzione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore o a scarsità dei materiali e dei manufatti impiegati.

Articolo 11

CESSIONE AL COMUNE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

A seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, le cessioni delle aree e delle opere avverranno tempestivamente mediante uno o più atti pubblici, le cui spese complessive saranno interamente a carico del Soggetto attuatore. È facoltà del Comune richiedere la presa in consegna anticipata anche di parti funzionali di opere di urbanizzazione ultimate, prima della formale cessione, previo collaudo delle opere eseguite.

Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del Comune e per gli appezzamenti destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione e comunque fatta salva la facoltà di escussione della garanzia fideiussoria come meglio specificato all'art.

14.

Articolo 12

MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La manutenzione e l'efficienza di tutte le opere di urbanizzazione realizzate rimane a carico del Soggetto attuatore sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro i termini di cui al precedente art. 11.

La manutenzione della rete di raccolta delle acque bianche private (la rete che raccoglie le acque bianche interne ai lotti) che scarica nel lago, rimarrà in perpetuo a carico dei lottizzanti che si impegnano a trasferire tale onere agli acquirenti dei terreni urbanizzati, costituendo, in questo caso, uno specifico consorzio di gestione.

Articolo 13

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di cui al titolo III della L.R. n. 15/2013 sarà determinato sulla base della vigente delibera consigliare disciplinante il contributo di costruzione.

Relativamente alla quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della stessa legge (U1, U2, D ed S), qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 della presente convenzione, realizzate a carico del Soggetto Attuatore, superi l'importo ricavato dall'applicazione della vigente disciplina, nulla sarà versato al Comune; nel caso risulti di importo inferiore, sarà dovuta al Comune la relativa differenza.

Articolo 14

GARANZIA FINANZIARIA

Il Soggetto attuatore produce, in favore del Comune, cauzioni finanziarie mediante idonee fideiussioni assicurative/bancarie a prima richiesta, da rinnovarsi annualmente in maniera automatica, concordate preventivamente con il competente servizio comunale, per un importo pari al 100% di quello complessivo delle opere di urbanizzazione così come riportato nel quadro economico, parte integrante del progetto urbano, e del valore delle aree da cedere sulle quali le predette opere insistono, corrispondenti ad euro 1.070.367,86 (unmilionesettantamilatrecentosessantasette virgola ottantasei) acquisite al protocollo generale del Comune al n. del giorno mese anno

Le garanzie finanziarie saranno svincolate su richiesta del Soggetto attuatore dopo che l'Amministrazione comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione, a perfetta regola d'arte, e ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente convenzione. La parziale esecuzione e la parziale cessione delle opere non dà diritto allo svincolo della fideiussione, che rimarrà in essere fino al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salvo la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dell'attuatore, il Comune di Rivergaro lo ritenesse possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore o aventi causa; tale puntualità nell'esecuzione delle opere potrà essere garantita tramite Stati di Avanzamento Lavori e quindi su indicazione del collaudatore in corso d'opera.

Nel caso non si ottemperasse agli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 nei termini previsti dal

cronoprogramma allegato, e/o si ottemperasse soltanto in parte, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune e successivo atto di diffida e messa in mora, con un preavviso non inferiore a due mesi, si escuterà la garanzia fideiussoria, fatta salva la rivalsa civilistica nel caso di mancata o non corretta esecuzione delle opere.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e quanto si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, secondo il progetto approvato, in sostituzione del Soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria, salva la rivalsa sui soggetti attuatori nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

Il Comune escuterà altresì le fideiussioni nei casi di cui all'art. 10 qualora gli interventi dovuti non vengano attivati entro 30 giorni dalla denuncia formale dei vizi e ultimati entro il termine comunicato dall'amministrazione comunale.

Articolo 15

MODALITA' ATTUATIVE E MODIFICHE

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel progetto urbano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria e la delimitazione dei lotti di intervento.

Non costituiscono modifiche sostanziali al progetto urbano quelle che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita; tuttavia le stesse dovranno essere sottoposte all'approvazione della Giunta Comunale previo parere della competente CQAP.

Articolo 16

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in Rivergaro di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI COMUNE DI RIVERGARO - VIA GENERALE DELLA CHIESA

- Foglio 23

- * **mappale 792** di are 12.90 seminativo cl. 2, r.d. euro 7,66, r.a. euro 10,66;
- * **mappale 782** di are 43.30 seminativo cl. 3, r.d. euro 19,01, r.a. euro 31,31;
- * **mappale 778** di are 13.40 seminativo cl. 3, r.d. euro 5,88, r.a. euro 9,69
- * **mappale 777** di ca 90 seminativo cl. 3, r.d. euro 0,40, r.a. euro 0,65
- * **mappale 776** di are 40.90 seminativo cl. 3, r.d. euro 17,95, r.a. euro 29,57;
- * **mappale 770** di are 6.60 seminativo cl. 2, r.d. euro 3,92, r.a. euro 5,45
- * **mappale 771** di are 11.50 seminativo cl. 2, r.d. euro 6,83, r.a. euro 9,50
- * **mappale 774** di are 25.60 seminativo cl. 2, r.d. euro 15,20, r.a. euro 21,15
- * **mappale 772** di are 15.30 seminativo cl. 2, r.d. euro 9,09, r.a. euro 12,64;

- * mappale 775 di are 22.40 seminativo cl. 2, r.d. euro 13,30, r.a euro 18,51
 - * mappale 769 di are 1.10 seminativo cl. 2 r.d. ero 0,65 r.a. euro 0,91
 - * mappale 881 di ca 1, seminativo cl. 2, r.d. euro 0,01, r.a euro 0,01;
 - * mappale 882 di are 3.90 seminativo cl. 2, r.d. euro 2,32, r.a. euro 3,22
 - * mappale 893 di ha 1.01.13 seminativo cl. 2, r.d. euro 60,06, r.a .euro 83,57
 - * mappale 789 di are 22.20 seminativo cl 3, r.d. euro 9,75, r.a. euro 16,05
 - * mappale 790 di are 37.98 seminativo cl. 3, r.d. euro 16,67, r.a euro 27,46,
- SUPERFICIE COMPLESSIVA MQ 35.912 (trentacinquemilanovecentododici)**

Coerenze:

superficie complessiva metri quadrati 35.912
(trentacinquemilanovecentododici).

Articolo 17

CLAUSOLA RISOLUTIVA

In caso di informazione antimafia interdittiva il Comune procede alla risoluzione della presente convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento Prefettizio.

Cronoprogramma delle opere pubbliche previste nel progetto urbano.

ATTIVITA' - TEMPISTICA

1. Sottoscrizione Accordo Operativo n. 10 e contestuale alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica e alla presentazione della fidejussione a garanzia delle opere di urbanizzazione;
2. Presentazione richiesta rilascio Efficacia del titolo edilizio per realizzazione opere di urbanizzazione: 60 (sessanta) giorni dalla firma della Convenzione Urbanistica
3. Termine Avvio delle opere di urbanizzazione: 90 (novanta) giorni dal rilascio del titolo edilizio
4. Termine Fine lavori opere di urbanizzazione: 3 (tre) anni dal rilascio del titolo edilizio
5. Termine Richiesta titolo abilitativo e realizzazione di almeno 70% (settanta per cento) interventi edilizi su lotti privati da lotto n. 1 a lotto n. 13 compreso: 4 (quattro) anni
6. Termine Richiesta titolo abilitativo e realizzazione di interventi edilizi su lotti provati n. 14 e n. 15 a partire dal terzo anno: 2 (due) anni
7. Termine Realizzazione di tutti gli interventi sia pubblici che u tutti i lotti privati compresi quelli connessi alla edificazione dei lotti: 5 (cinque) anni dalla firma della Convenzione Urbanistica
8. Termine Atto pubblico di cessione aree di urbanizzazione: 4 (quattro) anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo

Dichiarano inoltre di aver ricevuto l'informativa prevista dalla normativa sulla privacy e autorizzano il notaio rogante al trattamento dei "dati personali" contenuti nel presente atto, per gli adempimenti necessari e dovuti in esecuzione dello stesso, per esigenze organizzative dell'ufficio e per gli

adempimenti previsti dalla normativa antiriciclaggio.

Il presente atto, scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici e a mano e completato di mio pugno, è stato da me notaio letto, ai comparenti che lo hanno approvato.

Occupà _____ pagine intere e parte della _____ pagina,
per complessivi _____ fogli.
Il presente atto è sottoscritto alle ore _____