

Regolamento Urbanistico-Edilizio

Allegato A

Schema tipo di convenzione urbanistica per piani attuativi

COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO
Provincia di Piacenza

Allegato alla deliberazione di C.C. n. ... del

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

REPUBBLICA ITALIANA

L’anno, questo giorno del mese di alle ore in una sala della Residenza Municipale di Carpaneto Piacentino sita inal civico numero

DAVANTI A ME,, Segretario Generale del Comune di Carpaneto Piacentino autorizzato a rogare, ai sensi dell’art. 17, comma 68, lettera b), della Legge 15 maggio 1997, N. 127, **nonché a norma dell’art. 46, comma 5, lettera a), del vigente Statuto Comunale**, nell’esclusivo interesse del Comune, gli atti in forma pubblica amministrativa nei quali l’Ente è parte, senza l’assistenza di testimoni, avendovi le parti comparenti, con il mio consenso, concordemente ed espressamente rinunciato ai sensi della vigente legge notarile, sono comparsi e si sono personalmente costituiti i Signori:

1., nato a il, Funzionario, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale di Carpaneto Piacentino, che interviene in questo atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia, in forza dell’art. 51, comma 3, secondo periodo, della Legge 8 giugno 1990, N. 142, novellato dall’art. 6, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, N. 127, in rappresentanza del **COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO (C.F. 00150060333)** con sede a Carpaneto Piacentino in Pzza XX Settembre 1, il quale dichiara di agire in questo atto in nome, per conto e nell’interesse dell’Ente che rappresenta, giusto

atto di nomina emesso dal Sindaco di Carpaneto Piacentino con atto sindacale n. in data, in atti;

2., nato a il (C.F.),
residente a in via n., il quale interviene al
presente atto nella sua qualità di della ditta
con sede a in via,

I componenti, cittadini italiani, della cui identità e capacità giuridica io Segretario Rogante sono personalmente certo, previa concorde rinuncia, col mio consenso, avendo gli stessi i requisiti di legge, all'assistenza di testi mi richiedono di ricevere questo atto, da me compilato dopo aver opportunamente indagato la loro volontà.

PREMESSO

- che, nel prosieguo definita come "Concessionaria" o "Ditta Concessionaria", è proprietaria dell' area di seguito descritta posta in Comune di Carpaneto Piacentino in via/loc., identificata e descritta in Catasto Terreni del detto Comune al Foglio n.mappali n. della superficie catastale di mq., mappale n. della superficie catastale di per un totale di superficie effettiva di mq., come risulta dalla Tavola n. "Planimetria generale con calcolo aree";
- che dette aree confinano in circondario con
- che dette aree risultano classificate dal Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Carpaneto Piacentino come "Zone", disciplinata dall'Art. delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.;
- che in data, prot. n.la Ditta Concessionaria ha presentato domanda, per ottenere la prescritta autorizzazione alla presentazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, e che questa è stata concessa dall'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta n. del
- che in data, protocollo n. la Ditta Concessionaria ha presentato il progetto di Piano Particolareggiato e che lo stesso, a conclusione del procedimento, ha

conseguito il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella sua seduta del

-che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell' art. 25 della Legge Regionale n. 47 del 7.12.1978 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione per l'attuazione del Piano Particolareggiato è subordinata alla stipula di una Convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune di Carpaneto Piacentino e le Ditte Concessionarie;

-che lo schema di Convenzione presentato dalla Ditta Concessionaria è conforme allo schema-tipo approvato dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale n. del, in atti del Comune di Carpaneto Piacentino;

-che contestualmente il progetto di piano particolareggiato, è stato depositato presso la Segreteria del Comune di Carpaneto Piacentino dal al per complessivi 30 (trenta) giorni consecutivi;

-che il deposito è stato reso noto anche al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio dello stesso Comune il giorno e fino al giorno

-che inoltre l'avviso di deposito è stato pubblicato sul quotidiano "....." in data

-che entro la scadenza di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito non sono pervenute osservazioni al piano;

o p p u r e

-che entro la scadenza di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito sono pervenute osservazioni al piano;

- che il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni presentate, previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, ed ha approvato il Piano, con deliberazione n. del

- che il Consiglio Comunale, visto il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, in mancanza di osservazioni pervenute, ha approvato il piano con propria deliberazione n. del

-che la stessa deliberazione n. del è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Carpaneto Piacentino in dal al, per consecutivi giorni 15 (quindici);

VISTE

-la Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

-la Circolare del Ministero LL.PP. - Direzione Generale dell'Urbanistica del 28.10.1967 - DIV. XXIII, N. 3210;

- i Decreti Ministeriali in data 1 aprile 1968 e 2 aprile 1968 n. 1444;

-la Legge 28.01.1977 N. 10;

- la L.R. 12.01.1978, n. 2;

- la Legge 05.08.1978, n. 457;

-la Legge Regionale 08.12.1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la L.R. 29.03.1980, n.23;

-la Legge Regionale 08.11.1988 n. 46;

-la Legge Regionale 30.01.1995, n.6;

-la Legge Regionale 24.03.2000, n. 20 e s.m.;

- le Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

- le disposizioni del Regolamento Edilizio;

-la deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 28 ottobre 1999 con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione da porsi a carico dei titolari di Permesso di Costruire di edilizia abitativa, industriale, artigianale, agricolo-industriale, commerciale, direzionale e turistica, assunte sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge 28.01.1977 n. 10;

-la deliberazione di Consiglio Comunale n. del con la quale il Comune di Carpaneto Piacentino ha approvato lo schema di Convenzione-tipo per l'attuazione degli interventi urbanistici preventivi a cui il presente atto si uniforma;

-la deliberazione di Consiglio Comunale n. del, allegata al presente atto sotto la lettera ".....", con la quale è stato approvato il progetto di Piano Particolareggiato e l'allegata convenzione;

ESAMINATO

il progetto di Piano Particolareggiato costituito dagli elaborati previsti dall'art. 49 della Legge Regionale N. 47/1978 e s.m. e più precisamente:

ELENCO ELABORATI

1

2

3

....

La Ditta Concessionaria, che presta al Comune di Carpaneto Piacentino la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in località "....." secondo gli elaborati di progetto che vengono allegati alla presente Convenzione della quale fanno parte integrante, assumendo tutti gli impegni e gli obblighi previsti negli articoli di seguito elencati, che vengono dalla Ditta Concessionaria stessa accettati senza alcuna riserva.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO GENERALE.

L'intera area interessata dall'intervento, che risulta destinata dal Piano Regolatore vigente del Comune di Carpaneto Piacentino a zona omogenea, è ricompresa in un unico comparto soggetto ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, secondo quanto specificato dalla disciplina per le aree soggette alla Zonizzazione Preventiva, dell'estensione effettiva di mq., come risulta dalla tavola n. "Planimetria generale con calcolo aree", allegata sotto ".....".

Il citato progetto di piano particolareggiato prevede la seguente suddivisione:

1. mq. a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria;
2. mq a parcheggio pubblico di urbanizzazione secondaria;
3. mq. a verde pubblico di urbanizzazione primaria;
4. mq. a verde pubblico di urbanizzazione secondaria;
5. mq. a strade;
6. mq. a marciapiedi;
7. mq. a destinazione.....
8. mq a destinazione.....
9. mq di superficie fondiaria
- mq. area complessiva Piano Particolareggiato.

ART. 2 - DETERMINAZIONE DEL VOLUME EDIFICABILE E DESTINAZIONI D'USO

AMMESSE.

Il volume totale realizzabile nell'ambito del comparto, è pari a mc. utili derivante dall'applicazione di un Indice di Fabbricabilità Fondiaria (I.F.) di mc/mq.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico-costruttiva delle aree previste è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, alla proposta progettuale allegata che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

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

ART. 3 - ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Nell'ambito dell'area sottoposta a piano particolareggiato descritta in premessa, la Ditta Concessionaria si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Particolareggiato stesso e del progetto esecutivo, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria occorrenti e previste nell'allegato progetto di P.P.I.P.:

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

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

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

Alla stessa stregua la presente convenzione non è cedibile senza il consenso dell'Amministrazione Comunale.

ART. 4 - AREE DI URBANIZZAZIONE

4.1 – cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nel piano

In ottemperanza ai disposti della Legge Urbanistica vigente e della Legge 28.01.1977 n. 10, nonché degli artt. 22, e 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47, la Ditta Concessionaria, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a realizzare, cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Carpaneto Piacentino le aree e relative

opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Piano Particolareggiato pari a mq., come di seguito elencate:

1. mq a parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria;
 2. mq a parcheggio pubblico di urbanizzazione secondaria;
 3. mq a verde pubblico di urbanizzazione primaria;
 4. mq a verde pubblico di urbanizzazione secondaria;
 5. mq a strade;
 6. mq a marciapiedi;
 7. mq area destinata.....
 8. mq area destinata.....
- mq area complessiva.

Come meglio specificato nei successivi articoli, le aree e le relative opere di cui ai precedenti punti 1-2-3-4-5-6 verranno effettivamente consegnate complete dalla Ditta Concessionaria al Comune di Carpaneto Piacentino, dopo l'effettuazione di regolare collaudo, entro il termine di anni(pari a giorni) dalla stipula della presente, con spese di cessione inerenti e conseguenti, nessuna esclusa, a carico della Ditta Concessionaria.

La quantificazione delle aree descritte ai precedenti punti 1-2-3-4-5-6 è stata determinata con i criteri stabiliti dalle legislazioni statali e regionali, come analiticamente dimostrato nella relazione tecnica allegata al Piano.

4.2 – monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria non individuate nel piano

Le aree di urbanizzazione secondaria non individuate nelle tavole del Piano Particolareggiato né cedute all'esterno del comparto e computate, come segue, ai sensi dell'art. 27 delle NTA saranno monetizzate in luogo della loro cessione:

1. mq per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
2. mq per i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;

3. mq per chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
4. mq per spazi pubblici a parco e per lo sport (verde sportivo);
mq totali per aree di urbanizzazione secondaria.

All'atto della stipula della presente convenzione, la Ditta Concessionaria si impegna a versare al Comune di Carpaneto Piacentino la somma di € in luogo della cessione dell'area di mq corrispondente alla quota di urbanizzazione secondaria non individuata nel Piano Particolareggiato, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 11.01.2006.

ART. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

5.1 – oneri di urbanizzazione primaria

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

Da tale importo verranno scomutate le quote delle opere effettivamente realizzate dalla Ditta Concessionaria, in base alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, confluiti negli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 “ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”:

- 22%: realizzazione delle strade;
- 10%: realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio;
- 8%: realizzazione delle fognature;
- 7%: realizzazione del sistema di distribuzione dell'acqua;
- 24%: realizzazione del sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefono;
- 10%: realizzazione della pubblica illuminazione;
- 16%: realizzazione del verde attrezzato;

totale scomputo 97%.

Restano da corrispondere le quote relative alla realizzazione degli impianti di depurazione, pari al 3% del totale.

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

5.2 – oneri di urbanizzazione secondaria

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

Da tale importo verranno scomutate le quote delle opere realizzate direttamente dalla Ditta Concessionaria, in base alle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, confluiti negli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 “ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”:

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

totale scomputo 32%.

Restano da corrispondere le quote relative alle altre opere di urbanizzazione secondaria, asili nido e scuole materne:10% -, scuole dell'obbligo: 38% -, chiese ed edifici per servizi religiosi: 7% -, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie: 7% -, mercati di quartiere e delegazioni comunali:6% - pari al 68% del totale.

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

ART. 6 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

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

ART. 7 - MODALITÀ' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA E SECONDARIA.

La Ditta concessionaria si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria, in

conformità alle seguenti prescrizioni e caratteristiche tecniche:

7.1 - Fognature

Ad eccezione di casi di comprovata impossibilità certificata dall'Ente gestore, andranno realizzate due reti distinte, una per le acque chiare e l'altra per le acque nere. La rete per le acque chiare riceverà quelle di lottizzazione e quelle piovane stradali; essa potrà recapitare in qualunque canale di scolo od irriguo. La rete per le acque nere potrà recapitare nella pubblica fognatura e quindi all'impianto di depurazione.

In entrambi i casi, le condutture principali con diametro inferiore di \varnothing 50 cm, saranno eseguite mediante posa di tubi in PVC rigidi con giunto a bicchiere a norma U.N.I. 7447 tipo 303/2 per condotte interrate scarico acque civili ed industriali comprensive di rinfianco completo di bauletto in sabbia dello spessore minimo di cm.20, dell'anello di neoprene e relative sigillature, dei pezzi speciali quali curve, imbocchi, uscite, ecc., il tutto compreso ogni onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Per le condotte con diametro maggiore di \varnothing cm 50 la rete sarà realizzata con tubazioni in conglomerato cementizio non armato con giunti a bicchiere sigillati ed opportunamente sottofondate e rinfiancate con calcestruzzo magro o con tubazioni autoportanti con adeguata armatura. Lungo i tratti della linea principale saranno interposte camerette di ispezione in conglomerato cementizio prefabbricato aventi dimensioni variabili da cm. 80 x 80 a cm. 120 x 150 con altezza variabile e dotati di gradini alla marinara; detti manufatti saranno accessibili posando sulla soletta portante appositi chiusini circolari o rettangolari in ghisa carrabile sferoidale classe D400 con dimensione minima 60 cm. Sia gli allacciamenti ai singoli lotti, sia il collegamento con le caditoie stradali saranno eseguiti con tubazioni in p.v.c. tipo 303/1 rispondenti alle norme UNI 7447 7448 7449. I pozzetti di raccolta delle acque stradali, aventi dimensioni cm. 50 x 50 x 90, saranno sifonati e posizionati nel marciapiede, delimitati da cordoli in conglomerato cementizio con bocca di lupo per raccolta acque. I pozzetti di raccolta delle acque meteoriche dell'area di parcheggio esterna alla sede stradale avrà dimensioni cm 50x50x90 e sarà sifonato e fornito di griglia carrabile in ghisa cm 50x50.

(Seguono altre e più specifiche descrizioni se necessarie).

In merito al progetto, calcolo e dimensionamento della rete fognaria, l'Azienda Consortile Val d'Arda, gestore della rete di pubblica fognatura del Comune di Carpaneto Piacentino in virtù della convenzione prot. n....., in data, ha espresso parere favorevole in data, prot. Il collaudo della rete fognaria sarà effettuato dall'Azienda Consortile Val d'Arda a spese della Ditta Concessionaria.

7.2 - Linee acquedotto e gasdotto

Le tubazioni di dette linee saranno posate su letto di sabbia entro scavi ad una profondità di mt. 1,00 (sopra tubo), successivamente protette mediante rinfiacco e copertura con sabbia. Esse saranno posate diametralmente opposte tra loro ed alloggiare nella sezione stradale a cm. 100 dal cordolo del marciapiede.

La linea dell'acquedotto si collegherà con la condotta Comunale. Il punto di allaccio sarà costituito da pozzetto di cm. 60 x 60 x 60 con coperchio carrabile dal quale, successivamente, partiranno le diramazioni lungo le strade di Piano; le nuove utenze saranno servite da condotta in polietilene tipo AD 10 atm. Da 140 mm. Per una corretta esecuzione della nuova linea si prevede di interporre prese a staffa in prossimità degli allacciamenti. Eventuali ulteriori specifiche sia per i tracciati che per i materiali potranno essere impartite dall'ente gestore del servizio. In merito al progetto, calcolo e dimensionamento della linea di distribuzione dell'acqua, l'Azienda Consortile Val d'Arda, gestore dell'acquedotto comunale in virtù della convenzione prot. n....., in data, ha espresso parere favorevole in data, prot. Il collaudo di tale linea sarà effettuato dall'Azienda Consortile Val d'Arda a spese della Ditta Concessionaria.

La linea del gasdotto sarà realizzata mediante tubazione in acciaio catramato di diametro mm 114 e spessore mm senza saldature con rivestimento in guaina speciale bituminosa. Nel punto di allaccio alla condotta del gasdotto esistente sarà previsto un pozzetto in conglomerato cementizio dim. cm. 60 x 60 x 60 con coperchio carrabile entro il quale effettuare il collegamento.

Per l'allaccio alle utenze si effettuerà una diramazione dalla colonna principale con tubo diam. 1"1/2 con saracinesca di intercettazione da 1"1/2. Eventuali ulteriori specifiche sia per i tracciati che per i materiali potranno essere impartite dall'ente gestore del servizio.

(Seguono altre e più specifiche descrizioni se necessarie). In merito al progetto, calcolo e dimensionamento della rete di distribuzione del gas metano, la Società GAS PLUS RETI s.r.l., titolare della concessione per il servizio di distribuzione del gas metano del Comune di Carpaneto Piacentino in virtù della deliberazione di Giunta Comunale n. 53 in data 23 marzo 2005, ha espresso parere favorevole in data, prot. Il collaudo della rete in parola sarà effettuato dalla Società GAS PLUS RETI s.r.l. a spese della Ditta Concessionaria.

7.3 - Linee TELECOM ed ENEL

Saranno predisposte opportune canalizzazioni con tubazioni in p.v.c. protette da cappa in calcestruzzo spessore minimo cm.10 diametro \varnothing mm 140 per la linea ENEL e diametro \varnothing mm 100 per la linea TELECOM, la quale fornirà direttamente il materiale necessario alla Ditta Concessionaria. Lungo lo sviluppo saranno interposti opportuni pozzetti in conglomerato cementizio per ispezione ed allacciamento aventi dimensioni cm. 40 x 40 x 40 oppure dimensioni cm. 60 x 60 x 60, dotati di coperchi in ghisa carrabile. (Seguono altre e più specifiche descrizioni se necessarie). In merito al progetto, calcolo e dimensionamento delle reti telefonica ed elettrica, gli enti titolari dei servizi hanno espresso rispettivamente i seguenti pareri favorevoli: Telecom in data, prot., Enel in data, prot. Il collaudo delle reti in parola sarà effettuato dagli enti titolari a spese della Ditta Concessionaria.

7.4 - Illuminazione pubblica

Le reti di illuminazione pubblica, una per i centri luminosi stradali e una per i centri luminosi della pista ciclo-pedonale e delle aree verdi, saranno alimentate da cavo corrente in condotta separata rispetto alla linea ENEL principale, partendo dal punto di consegna da allocare in I cavidotti saranno realizzati in p.v.c. protetti da cappa in cls spessore minimo cm. 10, diametro \varnothing mm 100 e lungo il tracciato saranno intercettati ai piedi dei centri luce in opportuno pozzetto in conglomerato cementizio prefabbricato avente dim. cm. 70 x 70 x 90 dotato di coperchio in ghisa carrabile.

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

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

I centri d'illuminazione della pista ciclo-pedonale saranno posizionati lungo la linea di separazione tra la pista e l'area a verde attrezzato, saranno del tipo e saranno anch'essi dotati di pozzetti di ispezione muniti di coperchi in ghisa carrabile.

Il tutto risulta meglio evidenziato nel disciplinare delle opere di urbanizzazione allegato e nel progetto illuminotecnica, pure allegato. (Seguono altre e più specifiche descrizioni se necessarie).

7.5 - Strade, marciapiedi e parcheggi

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

7.6 - Area a verde pubblico di urbanizzazione primaria e secondaria

7.6.1 - Formazione di tappeto erboso

Le aree a verde pubblico saranno realizzate tramite apporto di terreno agrario privo di

materiali incongrui (pietre, radici, cotico erboso) che dovrà essere prelevato nei primi 15 cm di terreno dopo l'asporto del cotico erboso. Il terreno dovrà essere perfettamente livellato in modo da non presentare conche dove si producano ristagni d'acqua.

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

7.6.2 - Irrigazione prato

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

- I vari settori irrigui dovranno essere formati in modo che l'adacquamento dell'area nel suo complesso avvenga nel più breve tempo possibile, tenendo ovviamente conto della portata disponibile di presa.
- La rete di distribuzione dell'acqua irrigua, totalmente interrata, deve essere costituita da tubi in PVC e tubi in polietilene ad alta densità (PeAD). A monte della rete dovrà essere installato un gruppo di filtrazione costituito da un filtro a vortice, uno a sabbia e uno a rete opportunamente dimensionato in funzione della portata da erogare.
- La rete sarà dotata, oltre che delle necessarie valvole di sezionamento a comando elettrico, di valvole di scarico per lo svuotamento della rete a fine stagione.
- Il programmatore elettronico dell'impianto dovrà essere alimentato ad energia elettrica ed avere capacità di programmazione per un numero di settori adeguati alle portate minime di funzionamento. Esso sarà di tipo fisso, dovrà essere posizionato in apposita conchiglia di alloggiamento in modo tale da non poter venire in alcun modo manomesso e dovrà risultare completamente stagno all'immersione.
- Le elettrovalvole saranno dotate di regolatore di flusso, di dispositivo di apertura e chiusura lenta contro il colpo d'ariete e di filtro antispurgo sulla membrana.

- I pozzetti di alloggiamento dei vari elementi dell'impianto avranno corpo e coperchio verde e saranno costituiti in materiale plastico addizionato con fibra di vetro garantito carrabile; il coperchio sarà dotato di serratura con chiave.
- Tutti i cavi e i dispositivi ad alimentazione elettrica dovranno essere conformi alle norme CEI oltre che a tutte le altre disposizioni di legge, decreti e circolari ministeriali in vigore al momento dell'installazione, che regolano la specifica materia.

7.6.3 - Piantumazione

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

- la pianta dovrà essere forte, sana, ben nutrita e ricca di riserve;
- il fusto dovrà essere dritto dalla base alla vetta;
- devono essere assenti le riprese vegetative cosiddette a "pipa" che ne discostino la linea da quella centrale;
- le ramificazioni devono avere una buona distribuzione spaziale sul tronco;
- ogni singola branca deve avere una regolare disposizione e dimensione dei rami che la compongono (non sono accettate le "forcelle" i "succhioni" ed i "mazzetti");
- la vetta non deve manifestare dominanza sproporzionata sulle componenti apicali delle ramificazioni laterali;
- la chioma deve essere iscritta in una figura regolare, a seconda delle caratteristiche proprie della specie impiegata;
- le piante dovranno aver subito almeno 2 trapianti per quelle con circonferenza inferiore ai 20 cm., ed almeno 3 per le altre; in ogni caso l'ultimo trapianto non dovrà essere avvenuto da più di tre anni.
- tutti gli alberi dovranno essere forniti in zolla, che dovrà presentarsi compatta, salda, imballata in juta e rete non zincata; le dimensioni della zolla saranno in rapporto alla circonferenza della pianta;

- tutti gli alberi dovranno iniziare l'impalcatura delle ramificazioni almeno a 4 metri dalla base;

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

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

7.6.4 - verde attrezzato con piste ciclo-pedonali

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

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

Dovrà essere previsto anche un apposito impianto d'irrigazione delle piante comandato da

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

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

7.7 - Segnaletica orizzontale, verticale e viaria

prima dell'apertura al transito dei nuovi tratti stradali e delle relative aree di pertinenza la Ditta Concessionaria dovrà provvedere alla predisposizione di tutta la segnaletica orizzontale e verticale nonché di quella viaria (segnaletica verticale su palo a norma di legge con indicazione del nome della via o piazza), secondo le indicazioni concordate con l'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico. (Seguono altre e più specifiche descrizioni se necessarie).

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

ART. 8 - MANUTENZIONE DELLE OPERE.

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

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

ART. 9 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E CERTIFICATI DI AGIBILITA'.

L'esecuzione dell'intervento dovrà, avvenire nel suo complesso, così come previsto nelle tavole allegare alla più volte citata deliberazione del Consiglio Comunale n. del, a regola d'arte.

Le opere relative dovranno essere iniziate, previa comunicazione scritta al Comune, entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio del medesimo permesso, in conformità a quanto stabilito al comma 3, art. 14 della legge regionale 25 novembre 2002, n.31; su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà della Ditta Concessionaria. In ogni caso la Ditta Concessionaria si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro 5 (cinque) anni dalla firma della presente convenzione.

La Ditta Concessionaria potrà realizzare le volumetrie stabilite dal progetto nei termini e nei modi stabiliti dall'art. 8, commi a),c) e d) delle Norme di Attuazione del P.P.A. 2004-2009, in particolare:

a) prima del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti, la Ditta Concessionaria dovrà:

- eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e parcheggi e comunque di tutte le aree pubbliche, con l'apposizione di picchetti inamovibili;
- eseguire la costruzione della massicciata stradale e dei relativi impianti principali nelle sedi di cui al punto precedente.

b) una volta eseguite tali opere, la Ditta Concessionaria dovrà richiederne il collaudo parziale il cui esito favorevole sarà oggetto di presa d'atto da parte della Giunta Comunale. A questo punto la Ditta Concessionaria potrà ottenere permessi di costruire per un volume fino al 50% del volume complessivo previsto dal Piano.

c) La realizzazione della volumetria edificabile rimanente potrà essere autorizzata solo dopo che le opere di urbanizzazione (ad eccezione, del tappetino d'usura e della segnaletica orizzontale) siano state collaudate. Il tappetino di usura e la segnaletica orizzontale dovranno essere realizzati dopo che tutti i cantieri relativi ai predetti permessi

di costruire saranno stati ultimati e comunque prima dello scadere della presente convenzione. Resta comunque l'obbligo alla Ditta Concessionaria di provvedere a tutti i ripristini necessari alla buona regola d'arte, prima della realizzazione del tappetino di usura.

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

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

Per le opere e i manufatti così trasferiti, la Ditta Concessionaria è in ogni caso tenuta a favore del Comune, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

Le spese relative al trasferimento in proprietà alla Amministrazione Comunale delle aree e delle opere di urbanizzazione sono a totale carico della Ditta Concessionaria.

ART. 10 – VARIANTI.

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico e tipologico del Piano Particolareggiato, dovrà essere autorizzata dal Comune di Carpaneto Piacentino previa approvazione del Consiglio Comunale, con procedura identica all'approvazione del Piano Particolareggiato originario. Le tipologie edilizie indicate nel progetto di Piano e le relative suddivisioni delle aree fondiari corrispondono ad indicazioni di massima: esse hanno carattere indicativo e potranno subire modifiche conseguenti all'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, atte a recepire reali e comprovate esigenze legate al tipo di domanda ed al fabbisogno di mercato, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico previsto. Fatto salvo il volume utile massimo

realizzabile nel Piano, le varianti alle dimensioni dei singoli lotti o alle quantità edificabili negli stessi potranno essere richieste dai soggetti attuatori del piano e sono soggette ad approvazione da parte della Giunta Comunale.

ART. 11 – COLLAUDO.

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

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

L'Amministrazione Comunale provvederà ad eseguire il collaudo in corso d'opera ed il collaudo finale a mezzo di tecnici comunali, regolarmente nominati, in possesso di specifica qualificazione in riferimento al tipo di lavoro, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di nominare un collaudatore esterno

Tutte le spese di collaudo saranno a carico della Ditta Concessionaria, o dei loro aventi causa.

Le parti concordano di definire bonariamente qualsiasi vertenza che possa nascere dalle risultanze del collaudo. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri scelti in accordo tra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Piacenza.

La Ditta Concessionaria, per sé o per i loro aventi causa, si impegnano a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, al ripristino delle imperfezioni o al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal collegio arbitrale di cui al comma precedente. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempimento della Ditta Concessionaria, il Responsabile del Settore

Urbanistica ed Edilizia provvederà d'ufficio a spese delle Ditta Concessionaria, suoi eredi o aventi causa.

ART. 12 – VIGILANZA.

Il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al computo metrico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...". Qualora fossero riscontrate difformità, il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia diffiderà la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

In difetto dell'adempimento entro 30 giorni dalla notificazione della diffida, il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia vi provvederà d'ufficio a spese della Ditta Concessionaria, o dei suoi aventi causa; durante il periodo successivo alla diffida e fino alla corretta esecuzione delle opere difformi, verrà sospeso il rilascio dei permessi di costruire.

ART. 13 - GARANZIE ED IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

A garanzia della corretta realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli e di tutti gli obblighi della presente Convenzione, la Ditta Concessionaria per sé e per i suoi aventi causa produce una cauzione a favore del Comune di Carpaneto Piacentino, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari ad € (diconsi euro) corrispondente al 100% del valore di tali opere, come quantificato dal computo metrico estimativo allegato. Detta cauzione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune di Carpaneto Piacentino, con la esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e della possibilità di apporre le eccezioni di cui all'art. 1945 C.C. da parte del fidejussore. (Fideiussione bancaria /assicurativa N.rilasciata da in data per l'importo di €, allegata alla presente convenzione, in copia conforme all'originale, sotto la lettera "...").

Qualora i lavori afferenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione procedano regolarmente, l'Amministrazione comunale si impegna a ridurre la garanzia fidejussoria proporzionalmente agli stati d'avanzamento dei lavori relativi a stralci funzionali collaudati in corso d'opera. La garanzia fideiussoria rimane in essere anche dopo la cessione delle opere al Comune per la quota relativa al tappetino d'usura e alla segnaletica orizzontale, fino alla loro perfetta esecuzione accertata dal collaudatore. Lo svincolo della somma definitiva avverrà entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione del collaudatore.

Copia integrale della presente convenzione deve essere allegata, per farne parte integrante, al contratto di fidejussione, in cui il fidejussore espressamente deve rinunciare al beneficio dell'escussione di cui all'art. 1944, comma 2 del Codice Civile, nonché alla facoltà di opporre eccezioni ai sensi dell'art. 1945 C.C.. Questo patto deve risultare approvato specificatamente dal fidejussore (nel relativo contratto), due volte ai sensi dell'art. 1341 C.C..

L'incompletezza, la difformità rispetto alle prescrizioni tecniche della presente convenzione ed, in ogni caso, l'inidoneità dell'opera ad adempiere alla sua funzione, riscontrate dall'Ufficio Tecnico Comunale, autorizzerà l'Amministrazione Comunale di Carpaneto Piacentino, previo preavviso notificato alla Ditta Concessionaria od ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, contenente un termine per l'adempimento, a provvedere d'Ufficio utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sulla stessa Ditta Concessionaria la eventuale maggiore spesa.

ART.14 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Concessionaria si impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso del Comune, ed alle condizioni dallo stesso poste, gli oneri contenuti nella presente Convenzione e si dichiara unica responsabile per la corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e per la realizzazione di esse entro i termini prestabiliti. S'impegna inoltre, prima dell'inizio dei lavori, a comunicare all'Amministrazione Comunale il nominativo del Direttore dei lavori.

ART.15 - TRASCRIPTIONI

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

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

Il trasferimento degli impegni non produrrà alcun effetto giuridico nei confronti del Comune e comunque la Ditta Concessionaria, unitamente ai propri aventi causa, rimarrà obbligata nei confronti del Comune medesimo: la cauzione prestata verrà trattenuta dall'Amministrazione Comunale fino all'integrale e completa esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, anche in caso di trasferimento ad altri degli obblighi assunti verso il Comune, ivi compreso l'onere della manutenzione dei manufatti stradali.

ART. 16 - MODIFICAZIONI ALLA PRESENTE CONVENZIONE.

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

ART. 17 - SANZIONI.

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

ART. 18 - REGIME FISCALE.

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

La Ditta Concessionaria autorizza la trascrizione del presente atto nei registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

ART. 19 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

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

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

Con riferimento alla Legge 31,12,1996, N. 675, le parti costituite autorizzano il Rogante al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze organizzative del suo ufficio. Per espresso consenso gli intervenuti mi esonerano dalla lettura degli allegati a loro ben noti. Di quanto sopra viene redatto il presente atto, che viene letto ai comparenti, approvato dalle parti interessate, che lo hanno dichiarato in tutto conforme alla loro volontà e con me, Rogante, lo sottoscrivono ai sensi di legge.

Il presente contratto, dattiloscritto da persona di mia fiducia, consta di N. mezzi fogli, di cui N. facciate intere occupate da "Spazio non utilizzabile" e N. facciate intere e parte della presente occupate da scritturazione.

LOTTE n.

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

(la presente sezione è da stipulare insieme alla convenzione solo per i comparti individuati come "PPC1C" con capacità edificatoria maggiore o uguale a mc 12.000)

Premesso

- che l'art. 48 punto 4) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG prevede che i comparti di espansione residenziale di nuovo impianto con potenzialità edificatoria maggiore o uguale a mc 12.000 sono tenuti ad individuare al loro interno una quota minima pari al 15% da destinare ad edilizia convenzionata e/o agevolata e/o sovvenzionata e/o in locazione permanente/ a termine;
- che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui alla presente convenzione interessa una superficie fondiaria $S_f = m_q$ e comporta una capacità edificatoria massima pari a mc
- che pertanto il presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, in ottemperanza al citato art. 48 delle NTA, è tenuto a prevedere un volume minimo pari a mc da destinare ad edilizia convenzionata e/o agevolata e/o sovvenzionata e/o in locazione permanente/ a termine;
- che tale volume è stato individuato come di seguito specificato:
 - lotto n. mc
 - lotto n. mc
 - totale mc
- che la Ditta Concessionaria deve convenzionarsi ai sensi dell'art. 7 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 impegnandosi ad applicare, in caso di cessione o affitto degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 8 della citata legge 10/77;
- che, limitatamente ai lotti n....., per effetto della presente convenzione il contributo di cui all'art. 27 della legge regionale 25.11.2002, n.31, è commisurato soltanto all'incidenza delle spese di urbanizzazione, così come indicato al precedente art.5;

Tutto ciò premesso le parti come sopra specificate convengono quanto segue:

ART. 20 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

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

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

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

- lotto n. mc
- lotto n. mc

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

ART. 21 – TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

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

ART. 22 – OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

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

erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo di concedere servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

ART. 23 – DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE

DEGLI ALLOGGI

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

a. € quale valore reale dell'area determinato con una delle seguenti modalità alternative:

- in misura non superiore al 20% del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n.97 del 23/12/1999 e successivi aggiornamenti, in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione (L. 10/77, art. 8 comma 2);
- in misura pari al valore denunciato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio antecedente alla data di stipula della convenzione, su richiesta specifica del concessionario, anche in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L. 10/77 art. 8 comma 3, modificato con L. 47/88, art. 14);
- in misura pari al valore convenuto con il Comune nel caso in cui il terreno sia di proprietà della Ditta Concessionaria ovvero si tratti di intervento sul patrimonio edilizio esistente (L. 10/77 art. 8 comma 3; L. 179/92, art. 23, comma 6; delibera CER 4/11/93, punto 4);

b. € per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo, asseverati da un tecnico

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

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

ART. 24 – PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione è ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art. 23 per la superficie complessiva Sc: tale prezzo, espresso in € a mq, è individuato e fissato in sede di Permesso di Costruire relativo agli alloggi convenzionati.

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

Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà. A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, la Ditta Concessionaria può apportare migliorie ed adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 23.

ART. 25 – REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

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

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

3. aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di cui alle lettere b, c, d, art. 31 della L. 457/78, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

ART. 26 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 5,50% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 24 ed è aggiornato ai sensi dell'art. 25.

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

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

ART. 27 – FORMAZIONE DELL'UTENZA

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

ART. 28 – DURATA DEGLI OBBLIGHI

La convenzione vincola la Ditta Concessionaria ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 20 dalla data di stipula. La Ditta Concessionaria può recedere dalla convenzione, previo versamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/77 e art.27 della L.R. 31/2002. La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo di incasso per l'importo di cui al comma precedente, aumentato della somma dovuta per gli interessi legali.

A versamento effettuato il Comune provvede alla trascrizione della comunicazione di recesso con le modalità di cui al successivo art. 29.

ART. 29 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

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

ART. 30 – SANZIONI

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli art. 24, 25, 26 nel periodo di validità degli obblighi di

cui al precedente art. 28, è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art. 8, comma 5 della legge 28/1/1977, n. 10.

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

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

ART. 31 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

LA DITTA CONCESSIONARIA

per IL COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO