

**-COMUNE di TORRILE**

**Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**Relativo all'ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento  
ASP1.2 denominata "Area produttiva Nord"**

**Sita in San Polo, tra via Boghignolo, via Asolana, via Pasolini e la ferrovia**

**— SCHEMA DI CONVENZIONE —**

**Regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della l. r. 27 marzo 2000, n. 20**

L'anno 2021 (duemilaventuno), il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

In Comune di Torrile (PR), presso la Sede Municipale, ubicata in Via I° Maggio, n. 1, San Polo

TRA

- **AZIENDA AGRICOLA FARNESE S.P.A.** (p.iva: 00582980348, in persona del legale rappresentante sig. Claudio Caggiati, con sede in Parma, via Giovanni Pico della Mirandola 21, in prosieguo definito come **Concessionario**;

E

- **COMUNE DI TORRILE** (p.iva: 00383480340), con sede in San Polo di Torrile (PR), via I Maggio 1, in persona del geom. Corrado Zanelli, autorizzato alla sottoscrizione della presente convenzione in qualità di Responsabile del V Settore – Assetto del Territorio e Urbanistica del Comune di Torrile in conformità al d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ss.mm.ii., in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;

**E**  
Comune di Torrile  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0004986/2021 del 22/04/2021  
Firmatario: Giorgio Avanzini

**Premesso:**

- Che il Concessionario è proprietario dell'area posta nel Comune di Torrile, censita al N.C.T. del Comune di Torrile al Foglio n° 20 mappale n° 97-98-100-198-200, che si estende per complessivi mq. 32.493 di superficie rilevata e verificata.
- Che detta area, perimetrata con applicazione delle rettifiche marginali, risulta destinata dal PSC Variante Specifica I\_2018, approvata con delibera CC n. 35 del 10/07/2019, e POC Variante Specifica I\_2018, approvata con delibera CC n. 37 del 10/07/2019, ad ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento, disciplinata dall'art. 13 NdA del PSC.
- Che in forza dei disposti di legge, ed in particolare dell'art. 4, cc. 4 e 5, L.R. n. 24/2017 ss.mm.ii, l'attuazione dell'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Concessionario.

**Visti:**

- La legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- La circolare Ministero LL.PP. – Direzione Generale dell'Urbanistica, del 28 ottobre 1967 – Div. XXIII n. 3210;
- I decreti ministeriali Ministero LL.PP. 1 aprile 1968, n. 1404, e 2 aprile 1968, n. 1444;
- La legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- La legge 8 agosto 1985, n. 431;
- La legge regionale 8 novembre 1988, n. 46;
- La legge 24 marzo 1989, n. 122;
- La legge 7 agosto 1990, n. 241;
- Il decreto legislativo 8 agosto 1994, n. 490;
- Il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- La legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37;
- La legge 13 agosto 2010, n. 136;
- Il decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- La legge 6 novembre 2012, n. 190;
- Il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33;
- La legge regionale 30 luglio 2013, n. 15;
- La legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24;
- Lo Statuto del Comune di Torrile;

- L'autorizzazione a presentare il piano rilasciata dal Comune di Torrile il \_\_\_\_\_, prot. n.° \_\_\_\_\_;
- Il progetto PUA approvato costituito dagli elaborati prescritti dalla l.r. n. 47/1978 ss.mm.ii., nella loro versione definitiva, che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione delle successive varianti che non modificano i parametri urbanistici ed edilizi, anche quando non venga modificata la presente convenzione:
  - a.1) relazioni illustrative e tecniche specialistiche
    - relazione tecnico descrittiva con riepilogo dei pareri e organi competenti
  - a.2) Computi metrici estimativi
    - CME opere edili Parcheggio Pubblico e opere a verde
    - CME opere elettriche Parcheggio Pubblico
    - CME opere a scomputo allargamento strada e intubamento fosso
    - Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e realizzazione e collaudatore, il tutto comprensivo di imposte ed oneri accessori.
  - a.3) Capitolati speciali d'appalto
    - Capitolato norme tecniche
    - Capitolato norme generali
  - a.4) schema convenzione
    - bozza di schema della Convenzione
  - a.5) elaborati grafici convenzione
    - EA\_01 – inquadramento cartografico estratto della CTR
    - EA\_02 – inquadramento catastale estratto di mappa
    - EA\_03 – inquadramento foto area
    - EA\_04 – planimetria generale con sovrapposizione foto aerea con il rilievo dei servizi
    - EA\_05 – planimetria stato di progetto area e quote altimetriche
    - EA\_06 – planimetria di progetto acque meteoriche
    - EA\_07 – profilo longitudinale collettore di scarico vasca di laminazione
    - EA\_08 – profilo longitudinale reti fognarie alla vasca di laminazione
    - EA\_09 – particolare tipologico vasca acque di prima pioggia
    - EA\_10 – planimetria di progetto anello antincendio
    - EA\_11 – rete antincendio particolare tipologico
    - EA\_12 – planimetria della vasca di laminazione e sezione tipo
    - EA\_13 – planimetria acque nere vasca imhoff
    - EA\_14 – richiesta allaccio/scarico nel fosso intubato profilo fognatura
    - PUA\_01 – stato di progetto - opere di cessione - inquadramento generale
    - PUA\_02 – stato di fatto - opere di cessione – rilievo plano-altimetrico
    - PUA\_03 – stato di progetto - opere di cessione – parcheggio pubblico, area verde
    - PUA\_04 – stato di progetto - opere di cessione – parcheggio pubblico e sezioni tipo

- PUA\_05 – stato di progetto - parcheggio pubblico segnaletica verticale e orizzontale
- PUA\_06 – stato di progetto - parcheggio pubblico schema raccolta acqua piovana
- PUA\_07 – stato di progetto – individuazione imp. elettrico

a.6) pareri

- BONIFICA
- E-distribuzione
- Emiliambiente
- Snam
- BTenia

**Preso atto** che il Concessionario ha richiesto e ottenuto che l'atto deliberativo di approvazione del PUA abbia valore anche di PdC per tutti o parte degli interventi previsti, in particolare per le opere di urbanizzazione.

**Preso atto** che preventivamente alla stipula della presente convenzione il Comune di Torrile ha acquisito l'informazione antimafia di cui all'art. 84, c. 3, d.lgs. n. 159 /2011 (Codice della Legge Antimafia e delle misure di prevenzione), come previsto al punto b), c. 2, art. 2, l.r. n. 24/2017 e ss.mm.ii;

### **Tutto ciò premesso**

Il Concessionario si obbliga espressamente, per se medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico attuativo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati e negli elaborati elencati sopra, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

### **ARTICOLO 1 – Descrizione dell'intervento**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato “PUA Ambito ASP1.2 – Sub. 3 e 4” da realizzare sull'area estesa per mq 32.493, destinata dal POC Anticipatore 2018 vigente nel Comune di Torrile ad “Ambito specializzato per nuovi insediamenti produttivi”, disciplinata dall'art. 17 NdA del PSC e dall'art. 13 NdA del RUE, con destinazione d'uso produttiva, da attuarsi previa approvazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata; e per mq 39.600 destinata dal POC Anticipatore 2018 a cassa di laminazione.

Il progetto di PUA prevede le seguenti destinazioni:

- a) mq 32.493 di Sub-ambito 3: funzioni di servizio e terziarie B, salvo b10.1 di tipo scolastico, b11.1 di tipo alimentare, b11.2, b11.3, b15, b16, e a funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili C, salvo c4 e c5, di cui all'Allegato 1 NdA del RUE; nel sub-ambito 3 verranno realizzati mq 1390,00 di parcheggi pubblici, mq 2.400,00

destinati a verde pubblico, mq 360,00 destinati all'allargamento della strada e mq 950,00 destinati a viabilità ciclo pedonale oltre che carrabile per accesso al parcheggio pubblico.

b) Mq 39.600 di Sub-ambito 4: cassa di laminazione;

Il progetto di PUA, in conformità alla scheda d'ambito ASP1.2 del POC Anticipatore 2018, prevede, proporzionalmente alla capacità edificatoria assegnata, la progettazione esecutiva e la realizzazione della cassa di laminazione prevista dallo specifico studio idraulico a corredo della Variante Specifica PSC I\_2018, all'interno del Sub. 4 – foglio 20, mappale 141 (parte), di mq 39.600. Il progetto dovrà dimostrare l'assunzione delle strutture di mitigazione previste nel Rapporto Ambientale.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologiche/costruttive è fatto specifico riferimento alle disposizioni contenute negli elaborati grafici e descrittivi sopra elencati, cui dovranno conformarsi i progetti esecutivi con la scheda di ambito.

## **ARTICOLO 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA**

Per quanto riguarda l'applicazione dell'art. 1, c. 6, lett. C), l. n. 443/2001, si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione non contiene disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive congrue per consentire la presentazione di SCIA in sostituzione del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 13, c. 2, l.r. n. 15/2013. Si dà atto che, ai sensi degli artt. 4, c. 4, e 38, c. 15, l.r. n. 24/2017, l'atto deliberativo di approvazione del presente PUA avrà valore anche di Permesso di Costruire per gli interventi di urbanizzazione primaria previsti dal Piano.

## **ARTICOLO 3 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione**

In osservanza dei disposti della l. n. 1150/1942, l. n. 10/1977, l.r. n. 20/2000 e l.r. n. 24/2017, il Concessionario si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Torrile le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal citato progetto di Piano Attuativo nella quantità non inferiore a quella prevista dall'art. 1, per così come riportato dagli strumenti urbanistici, dalla relazione tecnica e dalle tavole sopra richiamate, riportata in planimetria di progetto.

L'eventuale realizzazione di reti private diverse da quelle richieste dalle leggi vigenti dovrà essere tassativamente prevista, sia come elaborazione grafica che normativa, nell'ambito del PUA.

Il Comune mette a disposizione per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione le aree acquisite alla stipula della presente convenzione, senza onere alcuno

e pertanto con assunzione di ogni responsabilità da parte del soggetto attuatore in materia di attrezzamento, governo, custodia, oneri di sicurezza, fino al conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione vengano realizzate dal soggetto attuatore su aree di proprietà comunale, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili per il Concessionario senza onere alcuno, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo e, comunque, non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

In conseguenza a quanto indicato al paragrafo precedente, le aree divenute pubbliche saranno rese disponibili, dal Comune di Torrile al Concessionario, per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo articolo e, comunque, fino al conseguimento del certificato di collaudo definitivo; per tale periodo il Concessionario ne sarà pienamente responsabile, sollevando l'Amministrazione comunale da ogni danno e richiesta di potenziale risarcimento imputabile all'iniziativa.

Si stabilisce sin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, potranno essere permutate e/o variate le aree già trasferite per le urbanizzazioni, non più interessate dalle stesse, con diverse aree previste dalla variante.

Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- a) Le aree trasferite in permuta al Comune dovranno avere estensione pari o superiore a quella delle aree che il Comune trasferirà in permuta ai privati attuatori;
- b) Tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sul soggetto attuatore.

#### **ARTICOLO 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il Concessionario si obbliga:

- a) a realizzare, a propria cura e spesa, affidandone l'esecuzione nel rispetto delle procedure fissate dal Codice dei Contratti Pubblici (d.lgs. n. 50/2016), le seguenti opere di urbanizzazione descritte dagli elaborati di progetto del PUA elencati in premessa, come integrati dagli elaborati esecutivi del Permesso di Costruire:
  - 1) Parcheggi pubblici;
  - 2) Attrezzature e spazi pubblici.
- b) A trasferire al Comune le aree oggetto di costruzione delle opere di urbanizzazione prima dell'inizio dei lavori, previo loro picchettamento. All'atto di emissione del certificato di collaudo, le opere e i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, acquisiti preventivamente al patrimonio indisponibile, saranno assunti in carico al Comune, ovvero trasferiti agli enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

- c) A corrispondere al Comune di Torrile la somma relativa ai costi di collaudo tecnico amministrativo, delle opere di urbanizzazione previste dal precedente punto, a semplice richiesta dell'Amministrazione.

In caso di contestuale cessione delle aree da urbanizzare, la presente convenzione dovrà essere corredata dell'accatastamento o del tipo mappale delle aree da trasferire al Comune, come da PUA approvato.

Le opere di urbanizzazione oggetto della convenzione saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione previsti per il rilascio dei Permessi di Costruire edilizi relativi al PUA di che trattasi secondo quanto successivamente specificato.

Per quanto concerne le modalità esecutive, si precisa in particolare che:

- a) I parcheggi pubblici devono rispettare i parametri di cui alla Tabella B allegata al RUE, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso esplicitamente previste nell'intervento;
- b) Le attrezzature e gli spazi pubblici devono essere realizzati in misura non inferiore al 10% della St per gli usi produttivi (artigianali, industriali, di deposito e commerci all'ingrosso) e al 60% della Su per usi terziari in genere.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate, per quantità e qualità, in conformità agli elaborati progettuali allegati alla presente, in forza dell'atto deliberativo di approvazione del PUA, che avrà valore anche di Permesso di Costruire per le medesime opere e, altresì, ai capitolati speciali d'appalto delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi, alle prescrizioni che saranno indicate dagli Uffici tecnici comunali in sede di istruttoria per la definizione del titolo abilitativo all'interno dell'atto deliberativo, alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Soluzioni diverse, se ed in quanto ammesse dalle leggi, potranno essere esaminate in variante, in caso di imprevedibile interruzione dei programmi pubblici di adeguamento.

A garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione, all'atto della stipula della presente convenzione, il Concessionario documenta l'avvenuta costituzione a favore del Comune di Torrile di fidejussioni bancarie o polizze assicurative di importo pari

- a) al valore desunto di tali opere, come quantificato nel computo metrico compreso fra gli elaborati tecnici del PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunto dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche – Emilia Romana oppure asseverati come congrui dal progettista, oltre ad IVA;
- b) all'onorario presunto per la redazione degli elaborati esecutivi e del piano di sicurezza, l'effettuazione del coordinamento della sicurezza in tutte le fasi, la direzione dei lavori, anche nell'ipotesi di intervento sostitutivo, compresi IVA e contributi;
- c) all'onorario per il collaudo tecnico amministrativo, compresi IVA e contributi;

Detta cauzione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui all'art. 1944, c. 2, c.c. e con rinuncia di avvalersi del termine di cui all'art. 1157, c. 2, c.c.

L'ammontare della fideiussione è riferito all'importo asseverato del progetto esecutivo allegato. Esso dovrà essere adeguato al nuovo importo lavori in caso di ulteriori variazioni che comportassero un incremento del costo a preventivo delle opere di urbanizzazione.

La suddetta fideiussione o polizza assicurativa è depositata presso l'Amministrazione comunale al momento della stipula del presente atto. Per l'ipotesi di inadempienza rispetto a quanto convenuto nella presente convenzione, il Comune disporrà della cauzione stessa nel modo più ampio per portare e/o rendere collaudabili le opere di urbanizzazione previste nel PUA, con rinuncia espressa da parte del Concessionario ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale.

Lo svincolo totale delle fideiussioni avverrà dopo l'emissione del certificato di collaudo finale per le opere di urbanizzazione.

Il Comune di Torrile procederà alla riduzione dell'entità delle fideiussioni a seguito della presentazione degli stati di avanzamento dei lavori e del conseguente collaudo tecnico parziale, in corso d'opera. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia iniziale.

## **ARTICOLO 5 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione**

Tutte le opere saranno eseguite sotto controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno essere comunque conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Torrile, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive.

Detto controllo sarà effettuato in corso d'opera.

Le opere e i manufatti saranno soggetti a verifica in corso d'opera e a collaudo tecnico amministrativo parziale o definitivo, da eseguirsi a cura del Comune ed a spesa del Concessionario, con collaudatore nominato dal Comune, in base alla relativa offerta economica, fra una triade di tecnici concordati con il soggetto attuatore; in caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo dovrà essere emessa entro tre mesi dalla raccomandata a firma del Concessionario attestante l'avvenuta ultimazione delle opere.

Le opere contemplate dovranno essere realizzate, anche parzialmente, prima della richiesta del certificato di conformità edilizia relativo agli edifici previsti dal presente Piano, in modo che siano garantiti l'accesso, la sicurezza e i servizi.

Il collaudo è emesso nelle forme ed alle condizioni previste dalla disciplina sulle opere pubbliche ai sensi del d.lgs. n. 50/2016 e degli atti e regolamenti attuativi.

Il costo del collaudo rientra tra gli oneri accessori a cura del soggetto attuatore, che saranno esposti nel quadro economico complessivo del progetto; la somma corrisponde al compenso di collaudo e sarà versata al Comune a semplice richiesta. Il compenso per le spese di collaudo è determinato nella percentuale massima dell'1,5%, oltre ad oneri e imposte, del costo delle opere desumibile dallo specifico computo allegato al progetto delle opere di urbanizzazione.

Il Direttore dei Lavori dovrà in ogni caso rilasciare una dichiarazione di agibilità delle urbanizzazioni a servizio del o dei fabbricati che perverranno alla richiesta di abitualità prima dell'ultimazione di tutte le opere del comparto o del sub-comparto, come evidenziato nel Permesso di Costruire.

Il Concessionario è tenuto, a favore del Comune, per opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 c.c., entro i limiti ivi contenuti.

Dette aree ed opere di urbanizzazione saranno trasferite al Comune entro tre mesi da collaudo tecnico finale previsto per esse, previo picchettamento di tutte le aree destinate ad opere pubbliche e, in particolare, degli spazi di sosta e parcheggio, del verde pubblico. In caso di protrarsi dei suddetti tempi di cessione per cause attribuibili all'attuatore, sarà necessario procedere con ulteriore verifica per accertare il mantenimento dello stato di manutenzione delle opere, restando a carico dell'attuatore le spese aggiuntive per i professionisti, collaudatore e tecnici comunali.

In caso di collaudo sotto condizione, la cessione delle opere non potrà avvenire prima dell'esecuzione degli interventi prescritti dal collaudatore, permanendo la responsabilità del soggetto attuatore; ritardi superiori all'anno comporteranno a carico del soggetto attuatore medesimo, le spese e i compensi per una nuova visita di constatazione, oltre alle spese di ripristino delle parti deteriorate. Dal momento dell'avvenuto ed accertato ripristino, ovvero dall'avvenuto accertamento positivo dello stato delle opere, scatterà ulteriormente il termine di tre mesi per la cessione delle opere.

Le spese suddette saranno versate al Comune prima dell'accertamento tecnico congiunto sulle opere, a seguito di richiesta motivata e documentata del Comune.

All'atto dell'emissione del certificato di collaudo, le opere e i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, qualora acquisiti preventivamente al patrimonio indisponibile, saranno assunti in carico al Comune, ovvero trasferiti agli enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Il Comune si obbliga a definire il trasferimento delle aree e manufatti entro e non oltre Qualora all'atto di collaudo le aree risultassero ancora di proprietà del soggetto attuatore, questi ne resterebbe responsabile sino alla data dell'atto di trasferimento della proprietà.

Il Concessionario e i suoi aventi causa si obbligano a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al mantenimento in perfetta efficienza della opere fino alla data del collaudo definitivo.

## **ARTICOLO 6 – Rilascio del permesso di costruire**

Il presente PUA assume valore di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria.

La validità del PUA, con i relativi obblighi e garanzie e con le scadenze ivi previste, decorre dal momento in cui verrà stipulata la convenzione, che dovrà essere sottoscritta dalle parti entro il termine del 31 dicembre 2023 ai sensi dell'art. 4, comma 5 della l.r. Emilia Romagna 21 dicembre 2017 n. 24.

Resta inteso che la mancata stipula della convenzione da parte del soggetto attuatore entro il termine del 31 dicembre 2023 determinerà la definitiva inefficacia del PUA e di ogni obbligazione ad esso correlata, con espressa rinuncia da parte del Comune a qualsivoglia pretesa risarcitoria e/o compensativa e/o indennitaria nei confronti del soggetto attuatore per la mancata stipula, con conseguente esonero dello stesso da qualsivoglia responsabilità contrattuale, extracontrattuale e/o precontrattuale nei confronti dell'ente.

Il ritiro del Permesso e l'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sono subordinati alla stipula della convenzione ed all'integrazione dei documenti progettuali con gli elaborati necessari per consentire l'affidamento dei lavori con le procedure previste, in particolare dovranno essere allegati al progetto il capitolato prestazionale e lo schema di contratto indicante le modalità di aggiudicazione e il piano di sicurezza.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici realizzabili in Sub.3 potrà avvenire dopo la stipulazione della presente convenzione avente il valore di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e dopo l'avvenuto accertamento dell'inizio dei lavori di allacciamento alla pubblica fognatura e di realizzazione degli impianti di raccolta e trattamento dei reflui, sia nell'ambito delle opere di urbanizzazione del PUA medesimo, sia nell'ambito dei PUA collegabili e/o di opere pubbliche. La collaudabilità del PUA ed il rilascio di agibilità sono condizionati dalla realizzazione ed entrata in servizio delle opere suddette.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato inoltre alla presentazione della dichiarazione del soggetto attuatore del PUA che attesti e consenta l'accessibilità del lotto ai mezzi di cantiere.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere necessariamente le autorizzazioni allo scarico, con i profili idraulici e la descrizione di tutti i particolari tecnici necessari per attestare il corretto funzionamento e gravità del sistema fognario

bianco/nero, rispettivamente in relazione al collegamento con la precedente urbanizzazione, e di tutte le reti tecnologiche contemplate dalle urbanizzazioni.

Resta inteso che sarà possibile, per il Concessionario, presentare la SCEA ai sensi dell'art. 23, l.r. n. 15/2013, per singoli edifici, a condizione che risultino ultimate e collaudate le relative opere di urbanizzazione primaria, con la sola eventuale eccezione del tappeto bituminoso di usura e della segnaletica orizzontale. Dalla comunicazione di fine lavori redatta dal Direttore dei Lavori e inviata a mezzo PEC all'Amministrazione Comunale e al collaudatore, gli atti di collaudo dovranno essere completati entro trenta giorni dall'acquisizione completa dei documenti necessari forniti dal medesimo Direttore dei Lavori e soggetto attuatore. Con l'avvenuto collaudo, potranno essere presentate le SCEA ai sensi del periodo precedente.

Tale condizione, da intendersi nel senso che i fabbricati oggetto della richiesta di agibilità siano serviti da strade con segnaletica, parcheggi standard, reti tecnologiche urbane, impianti di allontanamento trattamento dei reflui funzionanti, deve essere attestata con assunzione di responsabilità dall'impresa e dal direttore dei lavori, per consentire l'uso degli edifici non rientranti nell'area oggetto del collaudo parziale.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e per i fabbricati, dovrà essere definito il piano di reimpiego od allontanamento delle terre di scavo, in ottemperanza alle disposizioni vigenti in materia. Le terre da scavo, non utilizzate per aiuole o verde interno ai lotti, potranno essere impiegate nel verde pubblico solo a seguito di idoneità e verifiche normative per il riuso senza trovanti o inerti incompatibili con l'uso a verde pubblico.

Tali clausole che condizionano gli interventi sui singoli lotti e aree pubbliche devono essere riportate ei relativi atti di vendita.

## **ARTICOLO 7 – Aggiudicazione dei lavori di urbanizzazione**

L'affidamento e l'esecuzione dei lavori, servizi e forniture relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo dovrà essere conforme alle disposizioni di cui al d.lgs. n. 50/2016. Il Concessionario è tenuto ad aggiudicare i lavori di urbanizzazione mediante procedura negoziata tra un numero di imprese, in possesso dei requisiti di partecipazione alle gare per opere pubbliche della categoria e dell'importo corrispondenti alla categoria dei lavori ed all'importo esposto dai progettisti del PUA nel computo metrico del Permesso di Costruire allegato alla convenzione, individuato secondo i parametri del Codice dei contratti pubblici.

È facoltà dell'attuatore, sempre con procedura come in precedenza, frazionare l'esecuzione dell'opera nel tempo.

Egli si impegna a stipulare un contratto con l'impresa o le imprese che saranno risultate le migliori offerenti ed aggiudicatarie, sulla base dei prezzi del computo e del capitolato allegato al progetto esecutivo, ed a consegnare al Comune di Torrile le copie dei contratti e dei documenti contabili, consentendo fin d'ora l'accesso agli originali al referente nominato dal Comune stesso.

Egli si impegna a nominare un Direttore dei Lavori, avente i requisiti di legge (titolo professionale idoneo alla categoria e all'importo dei lavori, nonché iscrizione all'albo professionale), cui competono la responsabilità della corretta esecuzione delle opere e della regolare contabilizzazione dei lavori, che dovrà svolgere le attività secondo quanto contemplato dal D.Min.Infr.Trasp. n. 49/2018. Egli si impegna altresì a nominare un Responsabile del procedimento per le comunicazioni all'Autorità di Vigilanza dell'ANAC e un Coordinatore per la Sicurezza ai sensi del d.lgs. n. 81/2008.

Egli si impegna a fornire al Comune copia dei documenti contabili e consentirà l'accesso agli originali al rappresentante che sarà nominato dal Comune stesso.

Per l'aggiudicazione dei lavori sarà di pari importanza anche la valutazione dei tempi e delle modalità di pagamento.

Per tali opere, in ottemperanza alle disposizioni della legge n. 136/2010 sulla tracciabilità dei flussi finanziari, il Concessionario dovrà acquisire il CUP (Codice Unico di Progetto) al momento dell'approvazione del progetto e il CIG (Codice Identificativo di Gara) prima dell'avvio della procedura negoziata, nonché rispettare le disposizioni sulla tracciabilità all'atto dei pagamenti.

Il Concessionario si impegna inoltre a rispettare le procedure di verifica preventiva antimafia contenute nel Protocollo d'intesa sottoscritto tra la Prefettura di Parma e le principali stazioni appaltanti di opere pubbliche ed assimilabili della Provincia di Parma. Detto Protocollo è stato approvato dal Comune di Torrile come allegato alla delibera di adesione della Giunta comunale n. 94 del 6/7/2016, sottoscritto avanti il Prefetto di Parma in data 11/7/2016, prot. Prefettura, n. 23178 del 19/7/2016, prot. Comune di Torrile n. 9412 del 20/7/2016.

## **ARTICOLO 8 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

Il Concessionario corrisponderà al Comune di Torrile, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, i residui oneri afferenti il rilascio dei Permessi medesimi, nonché il costo di costruzione di cui alla legge n. 15/2013, se ed in quanto dovuti.

In particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria di cui alla legge n. 10/1977, il Concessionario rimane obbligato nei confronti del Comune, al momento del rilascio degli atti abilitativi, per la quota parte di oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria non realizzate direttamente a cura e spese del richiedente ovvero non previste dal

progetto, nonché il contributo proporzionale del costo di costruzione, secondo le percentuali previste nelle tabelle allegate alla Del. Cons. Reg. n. 186 del 20.12.2018.

Qualora le previsioni di spesa per le opere di urbanizzazione previste risultino o diventino, per effetti di imprevisti, pari o superiori all'importo tabellare dovuto per la realizzazione dei fabbricati previsti dal PUA, vigenti al rilascio dei Permessi di Costruire od alla presentazione della DIA, nulla sarà dovuto dal Concessionario al Comune, fermo restando l'obbligo del Concessionario a completare le opere suddette.

### **ARTICOLO 9 – Cassa di espansione**

La realizzazione della cassa di espansione prevista in Sub.4 è subordinata alla stipulazione di un accordo tra Concessionario e proprietario del comparto Sub.1.

Le parti potranno:

- a) prevedere di realizzare l'opera, ciascuna proporzionalmente alla propria capacità edificatoria e sostenendone pro quota i costi;
- b) stabilire che una parte si fa carico della realizzazione dell'opera, mentre l'altra parte corrisponde alla prima la propria quota di costo di realizzazione.

A tale accordo vanno allegati i progetti contenenti le specifiche tecniche e la stima del costo della realizzazione dell'opera.

La stipula dell'accordo dovrà avvenire, in forma scritta, entro 90 giorni dall'avvenuta firma della presente convenzione e l'accordo dovrà essere trasmesso al Comune entro 10 giorni dalla stipulazione.

Per la realizzazione della cassa d'espansione dovrà essere ottenuto un apposito Permesso di Costruire, la cui domanda potrà essere presentata solo a seguito dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione.

In caso di mancata stipulazione dell'accordo con il proprietario del comparto Sub.1, il Concessionario si riterrà comunque adempiente alla propria obbligazione di realizzazione se pagherà al Comune di Torrile una somma pari al costo di realizzazione della cassa proporzionale alla capacità edificatoria assegnatagli dalle NdA del POC Anticipatore I\_2018.

### **ARTICOLO 10 – Modalità attuative e varianti**

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne in Sub.3:

- a) La delimitazione dei confini esterni e interni dei lotti di intervento;
- b) L'altezza massima del fronte dei fabbricati, pari a m 10,50, elevabili a 13,50 per magazzini o particolari impianti;
- c) L'indice di copertura massimo, pari a 55%;

- d) Densità territoriale massima di 4.500 mq/ha;
- e) La SU massima ammessa pari a mq 13.700 complessivi; è comunque sempre ammessa la riduzione della SU da edificare rispetto al massimo consentito.

Le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono variante al Piano Urbanistico Attuativo:

- 1) Le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planovolumetrico;
- 2) La variazione contenuta nel 10% della superficie delle aree pubbliche, purché siano rispettati gli standard;
- 3) Il frazionamento dei lotti;
- 4) Spostamenti nella posizione dei passi carrai e dei pedonali o nuove aperture, con variazione planimetrica dei posti auto già previsti, purché gli stessi rispettino sempre la quantità complessiva minima indicata nel RUE per il comparto, la dimensione regolamentare dei posti auto e non modifichino altresì il numero e l'assetto delle apparecchiature di illuminazione pubblica e delle reti tecnologiche dei servizi; tali interventi, se si rendono necessari ad opere di urbanizzazione in corso o compiute, saranno a totale carico, compresa la messa in pristino, di chi intenderà porli in atto;
- 5) Lievi spostamenti nella delimitazione dei lotti, per particolari esigenze progettuali e solo con riferimento al confine di lotti adiacenti.

## **ARTICOLO 11 – Tempi di attuazione**

Gli interventi consistenti nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e della cassa d'espansione dovranno essere realizzati entro i termini di validità massima del PUA previsti dalla legge, vale a dire entro 10 anni dall'approvazione dello stesso. Tale termine potrà essere prorogato con atto consiliare, dietro richieste motivate da cause non attribuibili al soggetto attuatore, inoltrata entro il termine di scadenza.

I relativi lavori dovranno essere iniziati, previa comunicazione scritta del Comune, entro un anno dalla data di rilascio del relativo titolo, che scandirà anche i tempi di ultimazione dei lavori.

Il Comune di Torrile si riserva di agire in sostituzione ed in danno del soggetto attuatore, qualora alla scadenza della proroga del relativo Permesso di Costruire, le opere di urbanizzazione non risultassero correttamente ultimate e collaudabili.

## **ARTICOLO 12 – Escussione della fideiussione**

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal relativo Permesso di Costruire: in tal caso, la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche – Regione Emilia-Romagna correnti al momento del subentro del Comune in danno del Concessionario inadempiente, sulla base della perizia dell'ufficio o del tecnico abilitato, comprendente le opere mancanti e quelle difettose o deteriorate da riprendere e/o rieseguire *ex novo* e le relative spese tecniche, le imposte ed oneri accessori;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate: in tal caso, la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi concordati dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo di rifacimento delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a), con riferimento specifico alle quantificazioni economiche di cui al computo estimativo di progetto e relative spese tecniche accessorie;
- c) mancato rispetto dei termini di pagamento contrattuali, nel caso di aggiudicazione di lavori a ditte diverse dal soggetto attuatore;

L'escussione delle garanzie non compromette l'esercizio delle ulteriori azioni risarcitorie che il Comune vorrà mettere in atto, per i maggiori costi ed i danni che derivassero dalle violazioni ed inadempienze agli obblighi convenzionali (rifacimento di opere, aggiudicazione a terzi in danno dell'inadempiente ecc.), non coperti dall'importo delle garanzie.

## **ARTICOLO 13 – Alienazioni e trasferimenti**

Nel caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, il Concessionario ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

A tale scopo la parte cedente si impegna a riportare negli atti di trasferimento delle suddette aree, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

In ogni caso, gli obblighi assunti dal Concessionario con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Torrile.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare al Comune di Torrile ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Concessionario non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato.

In caso di eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Torrile.

#### **ARTICOLO 14 – Registrazione e trascrizione**

La scelta del Notaio sarà a cura del Concessionario.

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Concessionario, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto e l'esecuzione di tutte le conseguenti formalità esonerando il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità. Il Concessionario rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

#### **ARTICOLO 15 – Controversie e sanzioni**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Torrile.

In caso di inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune di Torrile ordina con apposito atto che si provveda a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a giorni 90. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine, il Comune di Torrile intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni. Scaduto anche tale ulteriore termine, il Comune di Torrile provvede direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute, all'applicazione di eventuali penali, con escussione della prestata fideiussione, per l'importo delle penali e per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o non collaudate ed addebito di ogni ulteriore onere.

Il Comune di Torrile si riserva la facoltà di agire in sostituzione e in danno del soggetto inadempiente alle clausole della presente convenzione, sia esso l'attuatore firmatario della convenzione od un soggetto subentrante, previa intimazione ad adempiere.

Nel caso di violazione delle norme contrattuali della presente convenzione, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Parma.

Il presente atto viene letto dagli interessati che, ritenutolo conforme alla loro volontà, insieme lo sottoscrivono.

San Polo di Torrile, li .....

Comune di Torrile

\_\_\_\_\_

Concessionario

\_\_\_\_\_