

PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN AMPLIAMENTO ALLA DITTA MECCANICA PONTICELLI S.r.l.



Progetto PRELIMINARE
ai sensi art. 17 del D.P.R. 207/2010

Progetto DEFINITIVO
ai sensi art. 24 del D.P.R. 207/2010

Progetto ESECUTIVO
ai sensi art. 33 del D.P.R. 207/2010



✓ Permisso di Costruire
ai sensi art. 17 della L.R. 15/2013

Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica
ai sensi art. 146 del D.lgs. 42/2004



✓ Procedimento Unico
ai sensi art. 53 L.R.24/2017

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
SCHEMA DI CONVENZIONE

COMMITTENTE

Marian S.r.l. Immobiliare

Loc. Il Poggio

29010 Sarmato

Piacenza (Italy)

P.IVA 00984830331

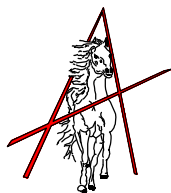
Tel. + 39 0523 887113

E mail immobilmarian@virgilio.it

Legale Rappresentante

Sig. Piero Ponticelli

PROGETTISTA



STUDIO ASSOCIATO ARCHH. ODDI

Corso Matteotti n° 66

29015 Castel San Giovanni

Piacenza (Italy)

Tel. + 39 0523 881310

E mail info@studiooddi.it

Progettista

Arch. Giuseppe Oddi

SCALA

/

ELABORATO n°

1.4.5

DATA

NOVEMBRE 2021

REVISIONE

00

CODICE LAVORO

CODICE DISEGNO

NOME FILE

//Server/Archivio/Anno 2021/
Imm. Marian-Torneria Sarmato/3

Comune di Sarmato.

Provincia di Piacenza

**PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI
AI SENSI DELL'53 DELLA L.R. 24/2017 NUOVO INSEDIAMENTO
PRODUTTIVO IN AMPLIAMENTO ALLA DITTA MECCANICA PONTICELLI
S.R.L.**

SCHEMA DI CONVENZIONE

Sarmato, il giorno del mese di dell'anno

I sottoscritti:

a) Piero Ponticelli nato a Rivergaro (PC) il 07/08/1946, domiciliato in Sarmato (PC) via Sito Nuovo 29, il quale interviene al presente atto quale:

- legale rappresentante della Immobiliare Marian ditta proprietario dell'area ubicata in Comune Sarmato., Loc. il Poggio, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Sarmato al Foglio di mappa n.14 Particelle n.540 mq. 3.165, n.599 mq.28.086, n.597 mq. 17.053, n.595 mq. 1.147, n. 126 mq. 1.360, n. 507 mq. 730, per una superficie complessiva di mq 51.541 e sempre in comune di Sarmato dell'area edificabile F.16 mapp. n. 1261 mq. 2.715 e area destinata alla viabilità mapp.n.1263 mq.490.

- Proprietario di un'area edificabile posta in Sarmato F. 16 mapp. 1085 di mq. 1.299

di seguito "Concessionario" o "soggetto attuatore";

b) "COMUNE DI Sarmato con sede in Sarmato (PC) via n., codice fiscale e partita IVA, in persona del Responsabile del Settore Sviluppo Urbano del Comune di Sarmato (Piacenza):, nato a(....) il, con domicilio per l'incarico presso la sede municipale, cittadino italiano, Responsabile del Settore Sviluppo Urbano comunale, il quale interviene giusta i poteri di rappresentanza attribuiti dall'art all'art. 107 e 109 del D.Lgs. n. 267/18.8.2000; nonché in esecuzione di delibera della Giunta Comunale in data....., esecutiva ai sensi di legge, che ha approvato l'avvio del procedimento per l'approvazione del progetto in variante agli strumenti urbanistici comunali oggetto della presente, dando atto che ai sensi di quanto previsto dal Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Pianello V.T. è stato accertato che non sussistono, in relazione al presente atto, situazioni di conflitto, anche potenziale, con interessi personali della Responsabile del Procedimento, del Responsabile del Settore e degli altri dipendenti che hanno partecipato a vario titolo all'istruttoria dell'atto, nonché degli altri soggetti indicati dagli articoli del predetto codice di comportamento;

PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore di cui alla lettera a) ha manifestato l'esigenza di realizzare un nuovo complesso immobiliare destinato allo svolgimento delle attività produttive della ditta Meccanica Ponticelli, di cui lo stesso Soggetto é titolare;
- che il Soggetto Attuatore di cui alla lettera a) è proprietario delle seguenti porzioni di terreno poste in Comune di Sarmato, e identificate nel Nuovo Catasto Terreni come segue:
 - Foglio di mappa n.14 Particelle n.540 mq. 3.165, n.599 mq. 28.086, n.597 mq. 17.053, n.595 mq. 1.147, n. 126 mq. 1.360, n. 507 mq. 730, per una superficie complessiva di mq 51.541
- che detta area risulta essere ricompresa dal vigente Piano Strutturale Comunale - PSC (elaborato ai sensi della Legge Regionale n. 20/2000, approvato in data con deliberazione del Consiglio Comunale n. come: "....." (art..... delle Norme Tecniche Strutturali del PSC);
- che in data, prot. n., il Soggetto Attuatore ha presentato, allo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Sarmato, la prescritta Domanda Unica, contenente anche la relativa richiesta di Permesso di Costruire, costituita dai seguenti elaborati progettuali:

0 RELAZIONE ECONOMICO - SOCIALE

1 RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE

1.1 RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

1.2 STATO DI FATTO

1.2.1 *ESTRATTI CATASTALI ED URBANISTICI*

1.2.2 *RILIEVO FOTOGRAFICO*

1.2.3 *RILIEVO AREA D'INTERVENTO – RETI TECNOLOGICHE E PIANO QUOTATO*

1.2.4 *RILIEVO AREA D'INTERVENTO – SEZIONI AMBIENTALI*

1.3 PROGETTO

1.3.1 *PLANIVOLUMETRICO*

1.3.2 *SEZIONI AMBIENTALI*

1.3.3 *PLANIMETRIA GENERALE*

1.3.4 *PIANTA CAPANNONE E COPERTURA*

1.3.5 *PIANTA UFFICI E SCHEMA ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE*

1.3.6 *PROSPETTI E SEZIONI*

1.3.7 *RETE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE*

1.3.8 *PRELIMINARE CEMENTI ARMATI*

1.4 PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

1.4.1 *PLANIMETRIA GENERALE AREA PRODUTTIVA – ZONIZZAZIONE AREA*

1.4.2 *DETTAGLI OPERE DI URBANIZZAZIONE*

1.4.3 *PLANIMETRIA GENERALE AREA SCUOLA*

1.4.4 *COMPUTO METRICO ESTIMATIVO*

1.4.5 *SCHEMA DI CONVENZIONE*

2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

2.1 VALSAT

2.2 VALSAT – DOCUMENTO DI SINTESI NON TECNICA

3 ALLEGATI

- *PROGETTO COMPLESSIVO RELATIVO ALLO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE (Relazione di calcolo)*
- *RELAZIONE GEOLOGICA*
- *VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO*
- *VALUTAZIONI SULLE EMISSIONI IN ATMOSFERA*

- che in data, con determina n., Il Tecnico Comunaleha dato l'avvio del procedimento di approvazione del progetto in variante agli strumenti urbanistici, concludendo l'interesse sociale rilevante del progetto stesso;
- che, il permesso di costruire per l'attuazione del progetto in variante agli strumenti urbanistici, ed in particolare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e delle successive edificazioni, è subordinato alla stipula di una Convenzione di progetto atta a disciplinare i rapporti tra Comune di Sarmato. e il Soggetto Attuatore;
- che lo schema di Convenzione di progetto è stato presentato in data, unitamente a tutti gli elaborati di progetto.
- che l'avviso di convocazione delle conferenze dei servizi per l'esame del progetto è stato reso noto anche al pubblico mediante:
 - avviso affisso all'Albo Pretorio Comunale online dal.....;
- che il Provvedimento Unico finale conforme alla determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi specificatamente convocata per l'esame del progetto in variante agli strumenti urbanistici, e la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione, sostituisce, a tutti gli effetti, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle Amministrazioni partecipanti alla Conferenza stessa;

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- la L.R. 24.03.2000 n. 20;
- la L.R. 25.11.2002 n. 31;
- la L.R. 19.12.2002 n. 37;
- il Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004;
- il D.Lgs. n. 163 del 12.4.2006;
- Il Decreto Legislativo n. 152/2006;
- la L.R. 9 del 13/06/2008;
- la Legge n. 241 del 7.8.1990;
- la L.R. n. 6 del 06.07.2009;
- la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013;
- la L.R. 24 del 21 dicembre 2017
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. dele successivi aggiornamenti, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la

loro applicazione, da porsi a carico dei soggetti attuatori di edilizia abitativa, industriale, artigianale, agricolo-industriale, commerciale, direzionale e turistica, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della Legge 28/01/1977 n. 10;

- i vigenti strumenti urbanistici e Regolamenti del Comune di Sarmato.;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. del , esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il progetto in variante agli strumenti urbanistici comunali, comprensivo dello schema di Convenzione di progetto, al quale il presente atto si uniforma e che costituisce, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 il Permesso di Costruire n.;
- il progetto in variante agli strumenti urbanistici comunali costituito dagli elaborati sopra citati, approvati dal Consiglio Comunale con proprio atto n....., del.....;
- Le premesse, gli elaborati e la documentazione sopra richiamata, anche se non materialmente allegata, ma sottoscritta dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto, sono conservati agli atti del Comune di Sarmato e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Tutto ciò premesso IN PRIMO LUOGO

I Concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'esecuzione del progetto in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti ai sensi art. 53 c.1 lett. b) della L.R. 24/2017, per la realizzazione dell'intervento denominato **“PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN AMPLIAMENTO ALLA DITTA MECCANICA PONTICELLI S.R.L.”** da realizzare sull'area estesa per complessivi 51.541 mq.

La zonizzazione interna del comparto oggetto di intervento proposta dal progetto suddivide l'area nel seguente modo:

- a) 146 mq per ampliamento strada comunale di via Sito Nuovo;
- b) 2.507 mq cessione al Comune per verde pubblico;
- c) 48.888 mq di Sf per area destinata alla edificazione immobile produttivo.

Le aree di cessione per dotazioni territoriali sono state calcolate applicando all'area di intervento lo standard come analiticamente dimostrato nella Relazione Tecnica Illustrativa allegata al progetto in variante agli strumenti urbanistici.

Il progetto prevede la realizzazione in un un'immobile di mq 13.575,00 Sc con destinazione d'uso produttiva e relativi servizi.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura dell'edificio, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

Art. 2 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della disciplina urbanistica vigente, il Soggetto Attuatore, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a cedere al Comune di Sarmato le aree ed opere per Dotazioni Territoriali (aree e opere di urbanizzazione), risultanti dal citato progetto nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a) e b) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq 2.653 così come riportato nella tavola di progetto n. 1.4.1 e suddivise come di seguito riportato:

Cessione al Comune per verde pubblico	mq 2.507
Ampiamento strada pubblica di progetto =	mq 146
TOTALE =	mq 2.653

Le aree di cui sopra saranno trasferite gratuitamente al Comune al termine dell'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 3 e successivamente all'approvazione del collaudo di cui al successivo art. 4.

Si stabilisce fin d'ora che in luogo della realizzazione e cessione del parcheggio pubblico o della monetizzazione dello stesso delle dimensioni previste nel progetto il soggetto attuatore provvederà alla cessione delle aree necessarie all'ampliamento del polo dell'infanzia (Asilo nido più scuola dell'infanzia) così come stabilito nel successivo secondo luogo della presente convenzione

Art. 3 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. Ampliamento della strada di via Sito nuovo;
2. Allacci alle reti tecnologiche di impianti:

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n....., costituito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n....., del

I lavori previsti dal progetto dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire ed essere ultimati nell'arco di validità del permesso stesso, salvo proroga che potrà essere comunicata con le modalità di cui all'art. 19 della L.R. n. 15/2013, e comunque ultimate completamente entro 10 anni del PDC suddetto. Anche le aree (e le relative opere) da cedere di cui ai precedenti punti a) e b) dell'art. 1 dovranno essere consegnate completate al Comune entro 10 anni dal rilascio del relativo permesso di costruire.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione è stato redatto in conformità:

1. ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
2. alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
3. alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopradescritte comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza, dei collaudi e per eventuali imprevisti, è stimato in € 11.028,29 (euro undicimilaventotto/29 euro).

Il soggetto attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Sarmato a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

In merito agli obblighi imposti con la presente convenzione, in materia di realizzazione di opere pubbliche, si dà atto che per le opere di urbanizzazione primaria, trova applicazione l'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, il quale stabilisce la non applicabilità delle norme degli appalti pubblici (già D.Lgs. n. 163/2006 ora D.Lgs. n. 50/2016) nel caso di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria di valore inferiore alla cosiddetta soglia comunitaria - già fissata dall'art. 28, c. 1, lett. c) del D.Lgs. n. 163/2006 ed ora stabilita dal combinato disposto degli artt. 35 e 36, c. 4, del D.Lgs. n. 50/2016 - e che pertanto esse siano eseguite dai concessionari nell'ambito degli strumenti attuativi

ovvero in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale e che comunque permane il rispetto del disposto dell'art. 80 del D.Lgs, n. 50/2016 in tema di motivi di esclusione;

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti approvati nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire a perfetta regola d'arte e, nel corso dei lavori, il Comune potrà verificare la corrispondenza delle stesse ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti settori.

L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate è a completo carico del Concessionario fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del Concessionario la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

I Concessionari si obbligano inoltre:

- ad apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;
- ad utilizzare prioritariamente, ove tecnicamente possibile, gli inerti da demolizione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione degli inerti di cava.

Art. 4 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 6 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del Concessionario, mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale, indicato dal Concessionario. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 12 mesi dalla raccomandata a firma del Concessionario attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 3.

Le opere elencate all'art. 3 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 5, al solo fine di poter inoltrare la segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità per singoli edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 10.

Il Concessionario è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti. All'emissione del certificato di collaudo, ed a seguito di atto pubblico a cura e spese dei Concessionari, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal 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. Sono a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;

- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €1.500/00 (euro millecinquecento/00) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 10.

Art. 5 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Il ritiro del titolo abilitativo relativo alle opere previste dal progetto in variante è subordinato:

- all'avvenuta registrazione e trascrizione del presente atto;
- all'avvenuta, concreta ed effettiva, costituzione delle garanzie di cui al successivo art. 10.
- all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria qualora, a seguito di varianti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dall'art. 23 della L.R. n. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità per gli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 3, punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6). La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi. La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati gli edifici e le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

La presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati è in ogni caso subordinata all'avvenuto adempimento degli obblighi di cui al successivo art. 15.

Art. 6 – Contributo di costruzione

I Concessionari corrisponderanno al Comune di Sarmato., in sede di ritiro del permesso di costruire per gli edifici previsti dal progetto, gli oneri afferenti il rilascio del medesimo titolo abilitativo alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380 e Titolo III della L.R. n. 15/2013 se ed in quanto dovuto.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, **di monetizzazione dei parcheggi pubblici** e l'intero ammontare relativo alla quota di oneri di urbanizzazione secondaria non sono dovuti in quanto tali opere sono eseguite direttamente dai Concessionari, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 7 - Modalità attuative e varianti

Non sono soggette ad ulteriore procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 le varianti al progetto definite come "varianti non essenziali".

Ogni altra variazione al progetto sarà valutata alla luce dell'entità delle modifiche che si rendono necessarie ed eventualmente verrà assoggettata ad una nuova procedura.

Non costituiscono comunque variante al progetto le modifiche che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del progetto, purché da esse non derivi modificazione delle altezze o aumento della superficie lorda utile complessiva stabilita dal progetto in variante come specificata al precedente Art. 1 della presente convenzione.

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di

dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, costituiscono automatico aggiornamento della presente convenzione. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

Art. 8 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione e dei lotti ineditati

I Concessionari si impegnano alla manutenzione degli spazi verdi, due anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

Art. 9 - Termini per l'attuazione del progetto in variante

Il progetto di cui al presente atto, approvato con la procedura di cui all'art. 53 del L.R. 24/2017, dovrà essere portato a termine entro i termini stabiliti dal relativo permesso di costruire e fissati in anni 10 dal rilascio dello stesso. Tale termine è di carattere perentorio, a pena della decadenza del progetto e della reiterazione della procedura.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, anche in questo caso a pena della decadenza del progetto e della reiterazione della procedura.

Art. 10- Garanzie

I Concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3; documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Sarmato di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al valore presunto:
- delle opere di urbanizzazione come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto comprensive dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per € 11.028,29 (euro undicimilaventotto/29 euro); di cui gli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 4 per € 1.500/00 (euro millecinquecento/00).

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 Codice Civile.

Lo svincolo della fideiussione avverrà per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 4.

E' facoltà del Comune di Sarmato di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 5. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Le condizioni e le clausole da inserire espressamente nelle polizze fideiussorie bancarie o assicurative, allo scopo di definire le polizze stesse, dovranno essere le seguenti:

1. preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
2. rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
3. impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna;
4. svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il Concessionario da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
5. l'Istituto bancario o assicurativo dovrà accettare che l'inutile decorso del termine di 15 giorni dalla semplice richiesta di escussione della fideiussione comporterà, oltre all'avvio delle azioni legali, ed il risarcimento dei danni da parte del Comune garantito, l'automatica esclusione del soggetto fideiussore inottemperante ad offrire garanzie per ulteriori provvedimenti o procedimenti in cui sia parte il Comune da qualsiasi soggetto richieste, per un periodo di anni uno dalla data di scadenza del termine di 15 giorni suindicato; a tal fine l'Istituto bancario o assicurativo dovrà dichiarare di prendere atto che il Comune provvederà a pubblicare all'Albo Pretorio comunale e sul proprio sito internet, l'elenco dei soggetti fideiussori inottemperanti;
6. dovrà essere espressamente indicato quale foro competente quello di Piacenza;
7. dovrà essere espressamente precisato che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune e non invece l'eventuale minore importo del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere in obbligo agli impegni convenzionali assunti;
8. l'Istituto bancario o assicurativo si impegna rispetto al Comune di Sarmato, soggetto garantito, anche nei confronti degli eredi, successori o aventi causa del Concessionario;
9. nel caso di complessità interpretativa del contratto di garanzia o in casi di disposizioni contrastanti, queste si applicano sempre nel senso favorevole al creditore Comune di Sarmato

Le parti riconoscono che laddove il Concessionario non adempia al pagamento di quanto dovuto entro il termine convenzionalmente previsto, trattandosi di adempimento di obbligazioni di valuta, oltre alla riscossione della cauzione fideiussoria, sarà dovuto altresì il maggior danno di cui all'art. 1224 del Codice Civile, secondo comma, quantificato come differenza tra il saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi ed il saggio degli interessi legali.

Art. 11 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera;
- 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 stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

Nei suddetti casi di inottemperanza i Concessionari dovranno corrispondere al Comune una pena pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e

completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 9 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del Concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Art. 12 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I Concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del progetto i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai Concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I Concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 13 - Definizione delle controversie

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

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

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Sarmato

Art. 14 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dai Concessionari sia dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

IN SECONDO LUOGO

I sottoscritti:

- A) Piero Ponticelli** nato a Rivergaro (PC) il 07/08/1946, domiciliato in Sarmato (PC) via Sito Nuovo n. 29, il quale interviene al presente atto quale legale rappresentante della Immobiliare Marian ditta proprietaria dell'area ubicata in Comune Sarmato., Via Guido Moia., contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Sarmato al Foglio di mappa n. 16 Particelle n. 1261 mq 2.715, n. 1263 mq 490, per una superficie complessiva di mq 3.205
- B) Piero Ponticelli** nato a Rivergaro (PC) il 07/08/1946 domiciliato in Sarmato (PC) via Sito Nuovo n. 29, il quale interviene al presente atto quale proprietario dell'area ubicata in Comune Sarmato, via Guido Moia, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Sarmato al Foglio di mappa n. 16 Particelle n. 1085, per una superficie complessiva di mq 1.299
- C) "COMUNE DI Sarmato** con sede in Sarmato (PC) via _____ n. _____, codice fiscale e partita IVA _____, in persona del Responsabile del Settore Sviluppo Urbano del Comune di Sarmato (Piacenza): _____, nato a(....) il, con domicilio per l'incarico presso la sede municipale, cittadino italiano, Responsabile del Settore Sviluppo Urbano comunale, il quale interviene giusta i poteri di rappresentanza attribuiti dall'art all'art. 107 e 109 del D.Lgs. n. 267/18.8.2000; nonché in esecuzione di delibera della Giunta Comunale in data....., esecutiva ai sensi di legge, che ha approvato l'avvio del procedimento per l'approvazione del progetto in variante agli strumenti urbanistici comunali oggetto della presente, dando atto che ai sensi

di quanto previsto dal Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Sarmato. è stato accertato che non sussistono, in relazione al presente atto, situazioni di conflitto, anche potenziale, con interessi personali della Responsabile del Procedimento, del Responsabile del Settore e degli altri dipendenti che hanno partecipato a vario titolo all'istruttoria dell'atto, nonché degli altri soggetti indicati dagli articoli del predetto codice di comportamento;

PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore di cui al PRIMO LUOGO della presente convenzione, in relazione al progetto denominato **“PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL’ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN AMPLIAMENTO ALLA DITTA MECCANICA PONTICELLI S.R.L”** come previsto dalle Normative Comunali e come meglio specificato nel progetto sopra richiamato deve monetizzare le aree e le opere riguardanti la realizzazione del Parcheggio Pubblico in quanto la realizzazione di tale parcheggio nell’ambito delle aree interessate all’urbanizzazione non è di interesse per la Pubblica amministrazione.
- Che le aree da cedere o monetizzare per il Parcheggio pubblico come da progetto risultano essere di mq. 678,75
- Che l’art. 2.4.2 e l’art. 2.4.4 del RUE Comunale consentono la monetizzazione dei parcheggi quando le aree da cedere non risultano idonee alla funzione per ragioni di conformazione.
- Che l’Amministrazione Comunale ha la necessità di ampliare la struttura Comunale del Polo per l’infanzia (Asilo nido e scuola dell’infanzia) posta in Sarmato via Moia e che per tale ragione necessita di un ampliamento delle aree al servizio della struttura per una superficie complessiva di mq. 1.440.
- Che l’Immobiliare Marian è proprietaria in Sarmato di un appezzamento di terreno edificabile ed urbanizzato censito al catasto terreni di Sarmato F.16 mapp.1261 posto in fregio alle aree scolastiche di cui sopra.
- Che il sig. Piero Ponticelli, amministratore della Immobiliare Marian è proprietario in proprio di un appezzamento di terreno edificabile e urbanizzato censito al catasto terreni di Sarmato F.16 mapp.1085 anche questo in fregio alle aree scolastiche di cui sopra.
- Che parte delle aree di cui sono proprietari l’immobiliare Marian e il sig. Ponticelli Piero sono idonee all’ampliamento del Polo Dell’Infanzia del Comune di Sarmato cedendone in fregio alla proprietà Comunale una porzione della profondità di ml.18 estesa per tutta la lunghezza del confine comunale ml 80 e come dalle planimetrie allegate per una superficie complessiva di mq.1440 (prima della sottoscrizione della presente convenzione a cura e spese del soggetto attuatore saranno predisposti i necessari frazionamenti catastali)

- **Tutto ciò premesso**

Il sig. Piero Ponticelli per Sé, per conto della Immobiliare Marian di cui è legale rappresentante e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga espressamente, a cedere gratuitamente al Comune di Sarmato le aree per complessivi mq. 1.440 funzionali all’ampliamento del Polo Dell’Infanzia del Comune di Sarmato in sostituzione e alternativa alla monetizzazione del parcheggio come previsto negli elaborati del progetto denominato **“PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL’ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN AMPLIAMENTO ALLA DITTA MECCANICA PONTICELLI S.R.L”**

Le aree da cedere sono quelle individuate nelle planimetrie allegate sotto la lettera A e la loro cessione al Comune di Sarmato avverrà successivamente all'approvazione definitiva e al rilascio del permesso di costruire relativo al progetto di cui al precedente PRIMO LUOGO.

Il frazionamento delle aree come sopra individuate, le spese di rogito e ogni altro onere relativo al trasferimento di proprietà resteranno a carico dell'Immobiliare Marian e del sig. Piero Ponticelli che garantisce la cessione delle aree prive di ogni vincolo, servitù attive e passive e di ogni gravame pregiudizievole

ALLEGATI:

A) 1.4.3 Planimetria generale area scuola