

COMUNE DI ARENA PO

Provincia di Pavia



Piano Attuativo in variante al P.G.T. ex ATR 2 - Località Salerno

Progetto urbanistico - art. 12 e 14 LR 12/05



Progettista

arch. Cristiano Carlo ALBERTI
via Vena n. 68 - 27049 Stradella (PV)
Albo degli Architetti P.P. e C. di Pavia n. 696
e-mail: c.alberti@libero.it
pec: cristiano.alberti@archiworldpec.it

Committente

Sant'Antonio Immobiliare S.r.L.
via XXVI Aprile n. 14 - 27049 Stradella (PV)
partita IVA 02530720180

Elaborato

Allegato E
Schema di convenzione

Revisione

V_1
12_2016

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT
relativo all'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ex ATR 2 "SP ex SS n. 10 – località Salerno"**

L'anno, il giornodel mese di
davanti a me dott. Notaio, notaio in, iscritto al Collegio
Notarile di senza assistenza di testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di
comune accordo e con il mio assenso

sono comparsi :

- la sig.ra AMICI DEBORA, nata a Stradella (Pv) il giorno 23 novembre 1970, residente a Bosnasco (Pv), Via S. Pertini n. 27, codice fiscale MCA DBR 70S63 I968H, di cittadinanza italiana, quale Amministratore Unico della società "SANT'ANTONIO IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Stradella (Pv), via XXVI Aprile n. 14, iscritta al Registro delle Imprese di Pavia al n. 02530720180 ed anche quale codice fiscale e partita IVA, iscritta al REA al n. 281273;

di seguito denominato semplicemente "*soggetto attuatore*"

- il sig. nato a il in qualità di del Comune di Arena Po (Pv) , nominato con che qui interviene in nome e per conto del Comune stesso ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del d.l.vo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c) del d.l.vo 18 agosto 2000, n. 267 ed in esecuzione delle delibere

di seguito denominato semplicemente "*Comune di Arena Po*"

Premesso che

1. La società "SANT'ANTONIO IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Stradella (Pv) in via XXVI Aprile n. 14, avente Partita IVA n. 02530720180, avente iscrizione al Registro delle Imprese di Pavia al n. 02530720180 ed anche quale codice fiscale e partita IVA, ed iscrizione al REA al n. 281273, è proprietaria degli immobili e delle relative aree pertinenziali situati in *Comune di Arena Po* (Pv), così individuati in catasto:
 - a. Catasto Terreni Comune di Arena Po:
Foglio 17 – mappale 168 – superficie 7'411 mq – Seminativo – classe 2 – R.D. € 82,29 – R.A. € 61,24
2. Il PGT vigente del *Comune di Arena Po*, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 22 del 22.07.2010 e divenuto efficace in seguito alla pubblicazione di avviso sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 35 del 31.08.2011, prevede che le aree sopra citate siano ricomprese nel Piano Attuativo denominato "*Ambito di Trasformazione Residenziale n. 2 - ATR2*".
3. Il suddetto Piano Attuativo è stato redatto in Variante al vigente P.G.T. ai sensi dell'art. 14 comma 5 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
4. Il contenuto della variante urbanistica correlata all'attuazione del comparto:
 - a. concerne la trasformazione dell'uso principale da Ambito di Trasformazione Residenziale n. 2 - "ATR 2" ad Ambito di Trasformazione Produttivo n. 4 - "ex ATR2"
 - b. non comporta ulteriore consumo di suolo in quanto non viene modificata la perimetrazione dell'ambito di trasformazione prevista dal PGT vigente
 - c. fissa la variazione dei parametri dimensionali, delle prescrizioni attuative e delle azioni di compatibilizzazione contenute nella scheda tecnico progettuale, equiparando la stessa ai contenuti delle schede di attuazione dei restanti Ambiti di Trasformazione Produttivi

- previsti dal PGT vigente
- d. determina la riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, con la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione
5. Sull'area non gravano vincoli di natura storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli che ostano alla realizzazione del "*Piano Attuativo ex ATR2*".
 6. Per l'utilizzo a scopo edilizio delle aree e degli immobili citati è stato predisposto un Piano Attuativo, ai sensi della legislazione vigente in materia, redatto dall'arch. Cristiano Carlo Alberti, iscritto all'albo degli Architetti P.P. e C. di Pavia al n. 696, con studio professionale in Stradella (Pv).
 7. Il soggetto attuatore ha presentato la domanda di autorizzazione ad attuare le previsioni contenute nel "*Piano Attuativo ex ATR2*", con i relativi allegati, protocollata in data / / 2016.
 8. Il "*Piano Attuativo ex ATR2*" è stato preventivamente sottoposto al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, sulla base della normativa vigente in materia, che si è concluso con la pubblicazione del Decreto di non assoggettabilità prot. n. del / / 2017 all'Albo Pretorio Comunale e sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. del / / 2017
 9. Il Consiglio Comunale di Arena Po ha approvato il "*Piano Attuativo ex ATR2*" e la presente convenzione con le seguenti deliberazioni: "adozione" con deliberazione del C.C. n. del, "approvazione definitiva" con deliberazione del C.C. n. del, regolarmente esecutive ai sensi di legge.

Tutto ciò premesso,
si stipula e si conviene quanto segue.

Art. 1 (Disposizioni preliminari)

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il *soggetto attuatore* dichiara di volersi assumere tutte le obbligazioni a loro carico previste dalla presente convenzione, a fronte delle correlate facoltà edificatorie previste dalla convenzione stessa.
3. Il *soggetto attuatore* è obbligato in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili e/o delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal *soggetto attuatore* con la presente convenzione si trasferiscono anche gli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del *Comune di Arena Po*.
4. In caso di trasferimento (anche parziale) della proprietà, le garanzie già prestate dal *soggetto attuatore* 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.

Art. 2 (Attuazione dell'ex ATR2)

1. Il "*Piano Attuativo ex ATR2*" prevede la costruzione di edifici ad uso produttivo artigianale - industriale, con tipologia architettonica a capannone, realizzati in opera o con uso di elementi prefabbricati, con una Superficie Utile complessiva Su di mq 2.964 mq. Prevede inoltre la costruzione della viabilità interna ad uso pubblico, l'ampliamento della Strada Comunale della Piantà, la modifica dell'intersezione tra la SP ex SS 10 "Padana Inferiore" e la Strada Comunale della Piantà, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a rete, dei parcheggi di uso pubblico e di aree a verde di uso pubblico. Per dette opere il *soggetto attuatore* dovrà richiedere il provvedimento abilitativo edilizio, con le modalità e le procedure previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti comunali
2. Il *soggetto attuatore* dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal comparto identificato come "*Piano Attuativo ex ATR2*".
3. Le aree esterne al comparto, interessate dalla realizzazione, a carico del *soggetto attuatore*, delle

opere pubbliche, saranno messe a disposizione del *soggetto attuatore* a cura del *Comune di Arena Po* e della *Provincia di Pavia*, in modo da consentire la realizzazione delle opere in progetto su di esse previste; conseguentemente il *soggetto attuatore* dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione.

In particolare la *Provincia di Pavia*, con nota P.G. n. 73334/2007 del 30/11/2016, ha espresso parere favorevole alla realizzazione della modifica dell'intersezione viabilistica tra la SP ex SS 10 e la Strada Comunale della Piantà.

4. Le eventuali spese necessarie per l'acquisizione, da parte del *Comune di Arena Po*, della disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto, saranno a totale carico del *soggetto attuatore*. A tal fine il *soggetto attuatore* si impegna a versare le corrispondenti somme al *Comune di Arena Po* entro 10 giorni dalla formale richiesta.
5. Il *soggetto attuatore* si impegna a dare esecuzione al "*Piano Attuativo ex ATR2*" in conformità alle prescrizioni degli elaborati di progetto ai quali le parti fanno espres- so riferimento.
6. Costituiscono elaborati di progetto del "*Piano Attuativo ex ATR2*" i seguenti documenti:

Allegati

Allegato A Variante Urbanistica
Allegato B Relazione tecnico-illustrativa
Allegato C Estratto di mappa, visure catastali, estratto di P.G.T., titolo di proprietà
Allegato D Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo
Allegato E Schema di convenzione
Allegato F Relazione geologica di fattibilità
Allegato G Valutazione previsionale di impatto acustico
VAS Rapporto preliminare del Piano Attuativo in variante al PGT e determinazione dei possibili effetti significativi finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS

Tavole:

- Tavola n. 1 Corografia dell'intervento. R. 1:10'000
Tavola n. 2 Rilievo Planialtimetrico. R. 1:200
Tavola n. 3 Azzonamento. R. 1:200
Tavola n. 4 Ipotesi planivolumetrica. R. 1:200
Tavola n. 5 Viabilità funzionale al comparto. Planimetria. R. 1:200
Tavola n. 6 Viabilità funzionale al comparto. Profilo longitudinale e sezioni trasversali
Ampliamento S.C. Della Piantà. R. 1:100 – 1:50
Tavola n. 7 Viabilità funzionale al comparto. Profilo longitudinale e sezioni trasversali Strada di Lottizzazione. R. 1:100 – 1:50
Tavola n. 8 Reti acquedotto – gas – elettrica – pubblica illuminazione - telefono. R. 1:500
Tavola n. 9 Rete fognatura acque bianche e nere. R. 1:500
Tavola n. 10 Profili longitudinali tratti fognari. R. 1:500 – 1:50
Tavola n. 11 Particolari costruttivi rete fognaria. R. 1:50 – 1:20 – 1:10
Tavola n. 12 Particolari costruttivi viabilità – parcheggi – aree verdi. R. 1:50 – 1:20 – 1:10
7. Il progetto di "*Piano Attuativo ex ATR2*" è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il *Comune di Arena Po* ed il *soggetto attuatore*, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma precedente, essendo allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del *Comune di Arena Po*, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 3

(Individuazione e caratteristiche delle opere di urbanizzazione)

1. Le opere di urbanizzazione da realizzare all'interno ed all'esterno del comparto assoggettato a Piano Attuativo sono così sintetizzabili:
 - a. Realizzazione della viabilità ad uso pubblico al servizio dell'area edificabile, rappresentata da un tratto stradale ubicato in fregio all'intero lato nord del comparto, che si innesta nella viabilità comunale esistente con un'intersezione a raso; l'accesso a tale asse viario

viene agevolato dalla previsione di una corsia di immissione che si sviluppa dalla Strada Comunale della Piantà. La strada, a partire dal confine di proprietà, mantiene un percorso rettilineo fino al raggiungimento dello spazio di manovra per l'inversione di marcia degli automezzi, calibrato sulla base delle dimensioni minime richieste dalla normativa vigente in materia.

- b. Ampliamento della Strada Comunale Della Piantà nel tratto fronteggiante il Piano Attuativo, con lo scopo di implementare l'accessibilità al comparto e di razionalizzare il transito di eventuali mezzi pesanti; l'ampliamento viene effettuato in fregio al lato ovest fino al raggiungimento della larghezza di 7,00 m. Tale operazione viene effettuata a partire dall'intersezione con la SP ex SS 10 fino allo svincolo della corsia stradale di immissione al comparto; nel tratto rimanente più a nord, fino al limite del comparto, la sezione della carreggiata viene progressivamente ridotta al fine di raccordarsi con la carreggiata esistente.
 - c. Razionalizzazione dell'attuale intersezione a raso tra la SP ex SS 10 e la Strada Comunale Della Piantà, ove si prevede un ampliamento dell'area di svolta verso la Strada comunale e l'inserimento di un'aiuola spartitraffico al fine di agevolare ed incrementare le condizioni di sicurezza in fase di svolta.
 - d. Creazione di un sistema di aree per servizi rappresentato da: a) un'area a parcheggio ad uso pubblico, ubicato in fregio alla strada pubblica di lottizzazione, rappresentato da n. 14 stalli di sosta distribuiti a pettine; b) un'area a verde ad uso pubblico inerbito e piantumato con arbusti, posta in fregio al lato est della corsia di immissione, con funzione di spazio filtro con l'ambito destinato all'edificazione; c) un'area a verde ad uso pubblico inerbita e piantumata a guisa di filare, posta in fregio al lato nord del comparto, con funzione di elemento di mitigazione ambientale nei confronti dell'attiguo contesto agricolo
 - e. formazione della linea dell'acquedotto, in derivazione dalla linea di distribuzione esistente lungo la SP ex SS 10.
 - f. formazione della rete di illuminazione stradale costituita da nuovi centri luminosi con apparecchi di illuminazione installati su nuovi sostegni conici metallici, posizionati lungo la viabilità carraia e pedonale interna ad uso pubblico e lungo il previsto ampliamento della Strada Comunale Della Piantà.
 - g. formazione delle canalizzazioni interrato per la linea elettrica di media e bassa tensione, in derivazione dalla nuova cabina elettrica prevista nei pressi dell'incrocio tra la SP ex SS 10 e la Strada Comunale Della Piantà.
 - h. formazione delle canalizzazioni interrato per la linea telefonica a completamento della linea esistente lungo la SP ex SS 10.
 - i. formazione della rete di fognatura per lo smaltimento delle acque nere, ricondotte nel collettore comunale sito in fregio al lato sud della SP ex SS 10 (in comune di Zenevredo) con recapito finale il depuratore consortile di Stradella.
 - j. formazione della rete di fognatura per lo smaltimento delle acque bianche derivanti dai lotti, recapitate nel nuovo collettore previsto lungo la viabilità pubblica di lottizzazione ed in fregio al lato ovest del comparto, previa raccolta in apposite vasche di laminazione opportunamente dimensionate; tale collettore ha come recapito finale il Rio Poalone in comune di Stradella.
 - k. formazione della rete di fognatura per acque bianche relative alla raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla viabilità pubblica e dalle aree a parcheggio e verde, rappresentata dal succitato collettore.
2. Il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare all'interno del comparto assoggettato a Piano Attuativo ammonta a € 250'725,31 oltre alle spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
3. Le opere di urbanizzazione sono realizzate dal *soggetto attuatore*, a propria cura e spese, secondo i progetti esecutivi che saranno redatti in conformità all'ordinamento vigente ed ai progetti allegati al "Piano Attuativo ex ATR2". La progettazione esecutiva delle opere esterne al comparto del "Piano Attuativo ex ATR2" dovrà recepire tutte le eventuali varianti proposte dal *Comune di Arena Po* conseguenti alle operazioni di acquisizione delle eventuali aree necessarie per la realizzazione delle opere.

4. A carico del *soggetto attuatore* è posto anche l'onere della Progettazione Esecutiva e della Direzione dei Lavori; a tal fine il *soggetto attuatore* nominerà uno o più tecnici, di gradimento del Comune di Arena Po, professionalmente competenti in relazione alle opere da eseguire.
5. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 2, comma 2, lettera b), della L. 11 febbraio 1994 n. 109 e s.m.i., ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del D.Lgs 17 marzo 1995, n.158. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico del *soggetto attuatore*.
6. Il *soggetto attuatore* si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione prima citate a perfetta regola d'arte.

Art. 4 **(Termini per gli adempimenti)**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione.
2. Le opere di urbanizzazione da realizzare, individuate dalla presente convenzione, devono essere eseguite ed ultimate entro dieci anni dalla stipula della presente convenzione.
3. Entro il termine di dieci anni dalla stipula della presente convenzione il *soggetto attuatore* deve aver conseguito l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi edilizi per la completa edificazione degli interventi previsti all'interno del comparto del "*Piano Attuativo ex ATR2*".
4. Entro il termine massimo di dieci anni dalla stipula della presente convenzione, il *soggetto attuatore* deve aver asservito e/o ceduto ad uso pubblico a titolo gratuito al Comune di Arena Po le aree e le relative opere di urbanizzazione, sulla base di quanto disposto al successivo art. 11.
5. Entro il termine di dieci anni dalla stipula della presente convenzione il *soggetto attuatore* deve aver conseguito l'ottenimento dei provvedimenti abilitativi edilizi per la completa edificazione degli interventi previsti dal "*Piano Attuativo ex ATR2*".
6. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere ultimate prima della richiesta del certificato di agibilità relativo agli edifici previsti dal "*Piano Attuativo ex ATR2*", almeno per il tratto asservito al singolo edificio. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
7. Le aree su cui saranno eseguite le opere di urbanizzazione potranno essere rese accessibili al pubblico, da parte del Comune di Arena Po, solo dopo il collaudo favorevole delle opere effettuate fino a quel momento e dopo la formale presa in consegna da parte del Comune, a cui competerà, da quel momento, il relativo onere della manutenzione, fatte salve le disposizioni di cui al successivo art. 12.

Art. 5 **(Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione)**

1. Sono considerate opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto assoggettato al "*Piano Attuativo ex ATR2*":
 - a. l'ampliamento e la riqualificazione della Strada Comunale Della Piantà
 - b. la pulizia e ricalibratura dei fossi colatori esistenti, il rifacimento del manufatto in cls di raccolta delle acque meteoriche e l'ampliamento della tubazione di attraversamento della Strada Comunale Della Piantà (scarico delle acque meteoriche)
 - c. la razionalizzazione dell'intersezione tra la Strada Comunale Della Piantà e la SP ex SS 10
 - d. la formazione della rete di pubblica illuminazione lungo la Strada Comunale Della Piantà
2. Il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione ammonta a **€ 36'489,47**, oltre alle spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
3. Tutte le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione

- saranno realizzate a cura e spese del *soggetto attuatore* in conformità ai principi fissati dall'ordinamento e pertanto con l'applicazione della normativa vigente in materia di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
4. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione saranno redatti in conformità all'ordinamento vigente e depositati presso il Comune di Arena Po entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione.
 5. Non sono considerate opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto assoggettato al "*Piano Attuativo ex ATR2*":
 - a. la realizzazione della viabilità ad uso pubblico interna, di supporto al nuovo insediamento;
 - b. la creazione di spazi pubblici, costituiti dal parcheggio ad uso pubblico e dalle aree a verde ad uso pubblico;
 - c. la formazione della linea dell'acquedotto;
 - d. la formazione della rete di illuminazione stradale interna al comparto;
 - e. la formazione delle canalizzazioni interrato per la linea elettrica di media e di bassa tensione, oltre che la realizzazione della cabina di trasformazione;
 - f. la formazione delle canalizzazioni interrato per la linea telefonica;
 - g. la formazione della rete di fognatura per lo smaltimento delle acque nere;
 - h. la formazione della rete di fognatura per lo smaltimento delle acque bianche;
 - i. la formazione della rete di fognatura per acque bianche relative alla raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla viabilità ad uso pubblico e dalle aree a parcheggio;
 6. Il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare non a scomputo degli oneri di urbanizzazione ammonta a **€ 214'235,84**, oltre alle spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.

Art. 6 **(Oneri di Urbanizzazione)**

1. Nell'ambito del "*Piano Attuativo ex ATR2*" è prevista la costruzione di edifici con una Superficie Utile complessiva massima di **mq 2.964**.
2. Il *Comune di Arena Po*, con propria deliberazione, ha fissato le aliquote relative agli oneri di urbanizzazione:
 - a) per le nuove attività produttive, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria in 4 €/mq e l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria in 2 €/mq;
 - b) per le nuove attività direzionali e commerciali, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria in 17 €/mq e l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria in 4,5 €/mq;
3. Gli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla quantificazione degli usi insediabili nella proposta di piano (uso produttivo U3 100%) definita nell'elaborato "*Allegato B Relazione tecnico - illustrativa*" sono valutati, in via preliminare, complessivamente in **€ 17'784,00**
4. E' prevista la realizzazione, a carico del *soggetto attuatore*, di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione per un importo complessivo di **€ 36'489,47**, come indicato nel precedente articolo 5.
5. Essendo superiore l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono assolti con la realizzazione delle opere.
6. Contestualmente al ritiro dei provvedimenti abilitativi edilizi per i singoli fabbricati da edificarsi nel "*Piano Attuativo ex ATR2*", il soggetto attuatore verserà al *Comune di Arena Po* il contributo proporzionale al contributo smaltimento rifiuti, nella misura vigente al momento del ritiro dei singoli provvedimenti abilitativi edilizi.
7. Considerate le quantificazioni minime e massime degli usi insediabili nel "*Piano Attuativo ex ATR2*", qualora l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti al comune dovesse superare l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi edilizi degli edifici si procederà alla riscossione della maggior somma dovuta al *Comune di Arena Po*.

Art. 7 (Garanzie)

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed a cura e spese del *soggetto attuatore* ammonta rispettivamente ad **€ 36'489,47** per le opere di urbanizzazione.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed alle relative spese tecniche, il *soggetto attuatore* presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari a **€ 40'000,00**, con polizza fideiussoria n. in data emessa da con scadenza annuale e con rinnovo automatico di anno in anno fino alla restituzione da parte del *Comune di Arena Po* al *soggetto attuatore* od al rilascio da parte del *Comune di Arena Po* di espressa liberatoria.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del *soggetto attuatore*, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il *Comune di Arena Po* ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. In ogni caso il *soggetto attuatore* è obbligato in solido con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del *Comune di Arena Po*, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Il *Comune di Arena Po* si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori in sostituzione del *soggetto attuatore* ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge quando questi non vi abbiano provveduto ed il *Comune di Arena Po* li abbia messi in mora con un preavviso di almeno 30 giorni.

Art. 8 (Provvedimenti abilitativi edilizi)

1. Il *soggetto attuatore* si impegna espressamente a richiedere il provvedimento abilitativo edilizio per ogni singola costruzione e per qualsiasi lavoro attinente che dovesse sorgere in attuazione del "*Piano Attuativo ex ATR2*", ivi comprese le opere di urbanizzazione.

Art. 9 (Varianti)

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al Regolamento Edilizio, al Piano di Governo del Territorio e alle norme di attuazione del "*Piano Attuativo ex ATR2*":
 - a. l'edificazione di volumi e l'articolazione degli spazi con configurazione diversa da quella indicata negli elaborati del "*Piano Attuativo ex ATR2*", sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b. la suddivisione in lotti del comparto e l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c. la eventuale formazione di nuovi percorsi privati interni ai lotti;
 - d. le modifiche non sostanziali della conformazione e della ubicazione delle aree di uso pubblico, ferma restando l'impossibilità di ridurne l'estensione complessiva.
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma 1 del presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non comportano proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo diversa pattuizione col *Comune di Arena Po*.

Art. 10 **(Vigilanza e collaudi delle opere)**

1. Il *Comune di Arena Po* si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza al progetto di "*Piano Attuativo ex ATR2*", direttamente e/o con la nomina di un collaudatore in corso d'opera e/o finale delle opere di urbanizzazione previste.
2. Le opere di urbanizzazione in progetto saranno suscettibili di variazioni su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, che ne curerà la supervisione durante le fasi di attuazione. In particolare, per le opere esterne al comparto, il *Comune di Arena Po* si riserva di richiedere eventuali variazioni di ubicazione e di tracciato, anche in relazione all'eventuale buon esito delle procedure di acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere stesse.
3. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il *soggetto attuatore* presenterà al *Comune di Arena Po* la dichiarazione di ultimazione; i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno integrati a cura del direttore dei lavori degli elaborati "as built", al fine di consentire il collaudo delle opere stesse.
4. L'ultimazione dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà attestata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
5. Le opere saranno collaudate da un collaudatore di gradimento del *Comune di Arena Po* e solo dopo l'esito favorevole del collaudo le opere di urbanizzazione saranno prese in carico dal *Comune di Arena Po*.
6. Nel caso in cui, durante le operazioni di collaudo, venissero riscontrati inadempimenti, vizi o difetti di esecuzione, il *Comune di Arena Po*, previo verbale di sopralluogo redatto in contraddittorio tra il collaudatore nominato e il direttore dei lavori, imporrà i rifacimenti e i ripristini necessari, fissando un congruo termine per l'esecuzione degli stessi. Decorso infruttuosamente tale termine, il *Comune di Arena Po* può avvalersi della garanzia prestata e provvedere direttamente, senza alcun pregiudizio per le ulteriori sanzioni applicabili per gli inadempimenti commessi.
7. Gli oneri occorrenti per esecuzione del collaudo sono a carico del *soggetto attuatore*.
8. In caso di esito favorevole del collaudo di cui al comma 5 ed entro il termine di tre mesi dal deposito del medesimo, il *Comune di Arena Po* provvede alla presa in carico delle opere.
9. Per motivate ragioni, può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale.

Art. 11 **(Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, servitù di uso pubblico)**

1. Il progetto di "*Piano Attuativo ex ATR2*" prevede la realizzazione e cessione gratuita delle seguenti aree per opere di urbanizzazione:
 - a. Realizzazione e cessione delle aree necessarie all'ampliamento della Strada Comunale Della Piantà, interne al comparto e di proprietà del *soggetto attuatore*, per una superficie complessiva di 27 mq
2. Le aree e le opere di cui al comma precedente saranno realizzate e cedute nei termini previsti all'art. 4 della presente convenzione.
3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. Il progetto di "*Piano Attuativo ex ATR2*" prevede la realizzazione e l'asservimento perpetuo ad uso pubblico delle seguenti aree:
 - a. aree per la formazione della viabilità interna al comparto, ivi comprese la corsia di decelerazione di accesso al medesimo e l'area di svolta terminale, interne al comparto e di proprietà del *soggetto attuatore*, per una superficie complessiva di 1.234 mq

- b. aree per la creazione dei parcheggi e del verde, interne al comparto di proprietà del *soggetto attuatore*, per una superficie complessiva di 708 mq

Art. 12 (Manutenzioni)

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto del "*Piano Attuativo ex ATR2*", da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione, restano a carico del *soggetto attuatore* sino alla presa in carico delle opere da parte del *Comune di Arena Po*, nei termini indicati al precedente articolo 10, comma 8.

Art. 13 (Spese, imposte, tasse)

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del *soggetto attuatore*.
2. Tutte le spese relative all'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento, sono a carico esclusivo del *soggetto attuatore*.

Art. 14 (Aree per servizi – standard urbanistici)

1. Ai sensi dell'art. 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. vigente, con riferimento alle quantificazione degli usi insediabili (uso produttivo U3, 100%) definita nell'elaborato "*Allegato B – Relazione tecnico illustrativa*" le aree per servizi che competono all'ambito del "*Piano Attuativo ex ATR2*" ammontano complessivamente a mq 592,80.
2. L'intervento in progetto prevede, all'interno del comparto, la realizzazione ed asservimento perpetuo ad uso pubblico di aree per servizi corrispondenti alla creazione dei parcheggi e del verde, per una superficie complessiva di mq 708.
3. Ne consegue che le aree per servizi reperite risultano in quantitativo maggiore rispetto alla dotazione minima richiesta e, conseguentemente, non è richiesta alcuna monetizzazione.
4. Considerate le quantificazioni minime e massime degli usi insediabili nel "*Piano Attuativo ex ATR2*", qualora durante l'attuazione del piano stesso siano richiesti e autorizzati interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine che comportino una maggiore quantità di aree per servizi pubblici, in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, dovranno essere reperite le ulteriori aree per servizi richieste. Il computo sarà effettuato per differenza tra la quantità prevista per la nuova destinazione e la quantità utilizzata nel dimensionamento del "*Piano Attuativo ex ATR2*".
5. E' facoltà del *Comune di Arena Po* disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi della L.R. 12/05, applicando l'importo unitario della monetizzazione determinato dal *comune di Arena Po*. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso.
6. Qualora in seguito alla diversa destinazione prevista risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del *soggetto attuatore*, non si procede ad alcuna restituzione da parte del *Comune di Arena Po*, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal *Comune di Arena Po* in seguito alla stipula della convenzione e della necessità di non diminuire la dotazione degli spazi ad uso pubblico.

Art. 15 (Trascrizioni e benefici fiscali)

1. Il *soggetto attuatore* rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse

- competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il *soggetto attuatore* autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
 3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio e del "*Piano Attuativo ex ATR2*". Trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'art. 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342, per cui le eventuali cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Art. 16 (Norma di rinvio)

1. Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.