



COMUNE DI BORGONOVO VAL TIDONE
PROVINCIA DI PIACENZA

Progetto di :
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA
"AMBITO STRADA RIAZZOLO"
COMPARTO PRODUTTIVO SCHEDA P.O.C. N. 18

Località : Borgonovo Val Tidone

Committente :
TRESPIDI ANTILLA
Via LUIGI GERRA n. 02
29100 Piacenza

Progettisti:
Dott. Ing. MATTEO COSTA
Via F.lli BANDIERA n. 30/D
29015 Castel San Giovanni
PIACENZA
Geom. BUFFONI GIOVANNI
Via Cavallotti n° 51
29011 Borgonovo Val Tidone
PIACENZA

Allegato n° 12

Scala : _____

Data : GENNAIO 2015

Bozza di convenzione

il committente :

il progettista :

il progettista :

Convenzione urbanistica tra il Comune di Borgonovo Val Tidone e la sig.ra TRESPIDI ANTILLA ai sensi delle leggi vigenti, per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata "Ambito Strada Riazzolo" inerente l'area individuata nella scheda di POC. N. 18 comparto produttivo sita a Nord del Capoluogo, in località "Strada del Riazzolo".

Repubblica Italiana

L'anno _____, questo giorno _____ del mese di _____ in Borgonovo Val Tidone presso gli uffici della Casa Comunale in Piazza Garibaldi n.c. 18.

Avanti a me _____ NOTAIO in _____, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di _____

SONO PRESENTI I SIGNORI:

TRESPIDI ANTILLA nata a Borgonovo Val Tidone (PC) il 26 Gennaio 1948, cod.fisc. TRS NLL 48A66 B025X, residente in Comune di Piacenza (PC) via Luigi Gerra n.02;

_____ nato ad _____ () il ___/_____/_____
domiciliato per ragioni di carica in Borgonovo Val Tidone, (PC) Piazza Giuseppe Garibaldi 18, presso la casa comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua esclusiva qualità di _____
del "COMUNE DI BORGONOVO VAL TIDONE" (PC) con sede in Borgonovo Val Tidone Piazza Garibaldi n.c. 18, C.F. 00216470336 e quindi in rappresentanza ed esclusivo interesse del Comune stesso al presente atto, in esecuzione a Delibera _____ di Borgonovo Val Tidone

n. ___ del ___/_____/_____.

Deliberazione che al presente atto si allega come _____

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali convengono e stipulano quanto segue:

Premesso

- che la sig.ra TRESPIDI ANTILLA, é proprietaria di un terreno situato in Borgonovo Val Tidone censito al N.C.T. del predetto Comune al foglio di mappa 12 mappale 106 di ha. 1.10.00 r.d.e. 107,94 - r.a.e. 122,14;
- che la sig.ra TRESPIDI ANTILLA ha acquistato il terreno dai sig.ri Fiorani Massimo, Fiorani Maria Vittoria, Fiorani Federico, Fiorani Maria Eugenia, Fiorani Maria Elena e Greci Maria Gabriella con atto Dott. Boscarelli in data 7 dicembre 1996 numero 40347 di repertorio, registrato a Piacenza in data 24 dicembre 1996 al numero 790 mod. 71M 2V ed ivi trascritto in data 24 dicembre 1996 ai numeri 9666/12452;
- che la Giunta Comunale del Comune di Borgonovo V.T. in data 20.12.2012 con Deliberazione n° 141 autorizzava la Signora TRESPIDI ANTILLA cod. fisc. TRS NLL 48A66 B025X, in qualità di proprietaria, a presentare il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata inerente all'area individuata nella scheda di POC. n. 18 comparto produttivo;
- che la Giunta Comunale del Comune di Borgonovo V.T. in data 02.09.2013 con Deliberazione n° 100 autorizzava la Signora TRESPIDI ANTILLA cod.

fisc. TRS NLL 48A66 B025X, in qualità di proprietaria, a presentare il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di Iniziativa Privata inerente all'area individuata nella scheda di POC. n. 18 comparto produttivo – Modifiche alla delibera di Giunta Comunale n° 141 del 20.12.2012;

- Che in data 15.01.2015 la Signora TRESPIDI ANTILLA cod. fisc. TRS NLL 48A66 B025X, presentava richiesta di parere preventivo Amministrativo per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, riguardanti l'accessibilità all'area Produttiva individuata nella scheda di POC n. 18 "Ambito Strada Riazzolo", assunta al Protocollo Generale al n. 363 il 15.01.2015;

- che la Giunta Comunale del Comune di Borgonovo V.T. in data 19.01.2015 con Deliberazione n° 01 emetteva riscontro alla nota del 15.01.2015 – Prot. 363 presentata dalla la Signora TRESPIDI ANTILLA cod. fisc. TRS NLL 48A66 B025X, per variazione all'accessibilità al POC 18 denominato "Strada Riazzolo" – PARERE FAVOREVOLE;

- che la Giunta Comunale in data ___/_____/_____, con Deliberazione n.____ approvava il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata dando pure mandato a_____ di provvedere per gli atti conseguenti;

Tutto ciò premesso

tra il Comune di Borgonovo Val Tidone come sopra rappresentato da un lato e la sig.ra TRESPIDI ANTILLA dall'altro, si stipula e si conviene quanto segue:

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La sig.ra TRESPIDI ANTILLA, che presta al Comune di Borgonovo Val Tidone la più ampia garanzia e disponibilità dell'immobile sopra descritto, si impegna a dare esecuzione al comparto del Piano Urbanistico Attuativo con destinazione produttiva, secondo gli elaborati di progetto qui elencati ed allegati al progetto elaborato dall'Ing. MATTEO COSTA e dal Geom. BUFFONI GIOVANNI e depositato presso la sede Municipale del Comune:

DOCUMENTI:

ALL. 1 Relazione Tecnica Illustrativa

ALL. 2 Copia delibera Giunta Comunale n. 141 del 20/12/2012

ALL. 3 Copia delibera Giunta Comunale n. 100 del 02/09/2013

ALL. 4 Richiesta di Parere Preventivo Amministrativo del 15/01/2015 Prot. 363

ALL. 5 Copia delibera Giunta Comunale n. 01 del 19/01/2015

ALL. 6 Titolo di Proprietà

ALL. 7 Documenti d'identità

ALL. 8 Estratto di mappa catastale

ALL. 9 Visura catastale

ALL. 10 Scheda POC n. 18 e relativo articolo 9 del regolamento POC

ALL. 11 Inquadramento urbanistico

ALL. 12 Bozza di convenzione

ALL. 13 Relazione fotografica e planimetria con relativi punti di vista

ALL. 14 Computi metrici estimativi

ALL. 14/a Opere di Urbanizzazione Porzione mappali (106/E-106/F-362/A)

ALL. 14/b Opere necessarie per l'ampliamento della Strada Vicinale del Riazzolo

ALL. 14/c Opere di urbanizzazione mappale 362/b

ALL. 15 Relazione geologica

ALL. 16 Valsat - Rapporto Ambientale

ALL. 17 Valsat - Sintesi non tecnica

ALL. 18 Relazione Idraulica

ELABORATI GRAFICI:

1. Inquadramento Generale e Zonizzazione Urbanistica (scala 1:500)
2. Planimetria Generale e Planivolumetrico del Comparto d'Intervento (scala 1:500)
3. Planimetria Rilievo Plani-Altmetrico dell'Area (scala 1:500)
4. Profili Longitudinali (scala 1:200)
5. Planimetria Opere di Urbanizzazione Primaria Spazi e Strade Pubbliche (scala 1:500)
6. Planimetria Opere di Urbanizzazione Primaria Impianto di Fognatura acque miste (scala 1:500)
7. Planimetria Rete Idrica Acquedotto (scala 1:500)
8. Planimetria Rete Enel (scala 1:500)
9. Planimetria Rete Telecom (scala 1:500)
10. Planimetria Rete Gasdotto (scala 1:500)
11. Planimetria Rete Illuminazione Pubblica (scala 1:500)
12. Planimetria Segnaletica Stradale e Sezioni Tipo (scala 1:500)

ART. 2 - ENTITA' DEL COMPARTO

Superficie Territoriale St = 11.000,00 mq

Utilizzazione Territoriale Ut = 0,50 mq/mq

St di intervento 11.000,00 mq x 0,50 mq/mq = 5.500,00 mq (Sul Realizzabile)

Aree per Parcheggi Pubblici 5% della St di intervento

St di intervento 11.000,00 mq x 5% = 550,00 mq

Area per Parcheggi pubblici (porzione 106/E) = 620,00 mq

PERTANTO

620,00 mq Parcheggi in cessione > 550,00 mq Parcheggi da cedere

Aree per Parcheggi Privati 10% della Superficie utile (Sul)

St di intervento 11.000,00 mq x 0,50 mq/mq = 5.500,00 mq (SuL Realizzabile)

SuL Realizzabile 5.500,00 mq x 10% = 550,00 mq

PERTANTO

550,00 mq Aree per Parcheggi Privati da realizzare proporzionalmente alla Su di ogni fabbricato edificato sul singolo lotto.

Aree per servizi collettivi 10% della St di intervento con misura minima pari a 2.300,00 mq

St di intervento 11.000,00 mq x 10% = 1.100,00 mq

Area da Cedere per servizi collettivi in misura minima = 2.300,00 mq

Area in cessione per servizi collettivi (porzione 106/D) = 1.005,00 mq

1.005,00 mq Area in cessione < 2.300,00 mq Area da cedere

PERTANTO

2.300,00 mq - 1.005,00 mq = 1.295,00 mq DA MONETIZZARE

Indice di Utilizzazione Fondiaria $U_f = SuL/S_f$

$S_uL = St \text{ di intervento } 11.000,00 \text{ mq} \times 0,50 \text{ mq/mq} = 5.500,00 \text{ mq (Sul Realizzabile)}$

$S_f = St \text{ di intervento} - (\text{Parcheggi Pubblici} + \text{Accessibilità ed accessi} + \text{Area per servizi collettivi})$

$S_f = 11.000,00 \text{ mq} - (620,00 \text{ mq} + 385,00 \text{ mq} + 1.005,00 \text{ mq}) = 8.990,00 \text{ mq (Superficie Fondiaria)}$

PERTANTO

$U_f = SuL/S_f$

$U_f = 5.500,00 \text{ mq} / 8.990,00 \text{ mq} = 0.6117 \text{ mq/mq}$

ART. 3 - ATTI DI PROPRIETA'

La Ditta lottizzante presenta i seguenti documenti:

- copia titolo di proprietà.
- estratto di mappa.
- copia visura catastale.

ART. 4 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a cedere e a trasferire gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria come di seguito elencate e precisate, a seguito di frazionamento catastale delle medesime

eseguito a cura e spese della Ditta lottizzante medesima:

- A) strade comprensive di marciapiedi (accessibilità ed accessi);
- B) aree di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio veicolare (parcheggi pubblici);
- C) Aree per Servizi Collettivi.

Per contro, il Comune di Borgonovo V.T. si impegna ad acquisire le suddette aree entro tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo.

Opere quantificate in € 156.522,64 che saranno garantite da fideiussione.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e precisamente:

- strade comprensive di marciapiedi;
 - spazi di sosta, manovra e parcheggio veicolare;
 - reti ed impianti di fognatura fino al recapito finale;
 - rete idrica;
 - rete di distribuzione energia elettrica;
 - pubblica illuminazione;
 - rete di distribuzione gas metano;
 - cunicoli per la distribuzione del segnale telefonico;
 - allacci ai singoli lotti dei suddetti impianti, eseguiti secondo il progetto approvato, con le modalità fissate nel capitolato, secondo i tempi seguenti:
- A) prima del rilascio dei Permessi di Costruire sui singoli lotti per un valore pari al 30% della superficie utile totale realizzabile, dovranno essere eseguite:
- il picchettamento di tutte le zone destinate alla viabilità, manovra, sosta e

parcheggio e delle aree di urbanizzazione;

- lo spianamento e la livellazione delle aree di cui al precedente punto;

- la costruzione della massicciata delle aree stradali e quelle di sosta e di parcheggio.

B) prima del rilascio dei Permessi di Costruire sui singoli lotti per un ulteriore valore pari al 50% della superficie utile totale realizzabile, dovranno essere eseguite le opere relative alla fognatura, all'acquedotto ed all'energia elettrica.

C) prima del rilascio dei Permessi di Costruire sui singoli lotti per un ulteriore valore pari al 20% della superficie utile totale realizzabile, dovranno essere eseguite, conformemente alle previsioni di progetto e alle prescrizioni del capitolato, tutte le opere di urbanizzazione primaria.

L'ultimazione dei lavori é determinata mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la ditta lottizzante.

ART. 6 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Si precisa che non sono previste opere di urbanizzazione secondaria (U2) riguardanti il Piano Urbanistico Attuativo ne internamente ne esternamente al comparto d'intervento, pertanto non avverrà nessuna cessione o trasferimento gratuito al Comune di aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 7 – ONERI DA MONETIZZARE PER AREE PER SERVIZI COLLETTIVI

Come riportato nei calcoli plano volumetrici sviluppati al precedente Art. 2 (ENTITA' DEL COMPARTO) la consistenza delle Aree per servizi Collettivi oggetto di monetizzazione è pari a mq 1.295,00.

Considerando alla data odierna l'importo utilizzato per la monetizzazione delle aree pari ad €/mq 35,00, ne risulta quindi che l'importo di monetizzazione di detta area è pari a (1.295,00 mq x €/mq 35,00 = € 45.325,00).

Con delibera della Giunta Comunale n° 01 del 19/01/2015, l'Amministrazione ritiene che in sostituzione dell'intervento di ampliamento stradale della Strada Vicinale del Riazzolo così come previsto nella scheda di POC n. 18, la realizzazione di una nuova viabilità di accesso al nuovo comparto produttivo provenendo dalla via Castel San Giovanni e di una adeguata area di parcheggio per automezzi mediante la trasformazione dell'intera superficie del mappale 362 del foglio 12 di proprietà dell'Amministrazione Comunale con intubamento del canale consortile posto tra le proprietà sia una soluzione più idonea e funzionale.

Di dare atto che tale intervento, da sostenersi a cura e spese del soggetto interessato alla presentazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, andrà a compensare i costi relativi alla mancata realizzazione dell'allargamento della Strada Vicinale del Riazzolo.

Gli eventuali maggiori oneri da sostenersi per la realizzazione delle opere richieste potranno essere dedotti dalla monetizzazione relativa alla mancata cessione delle aree per servizi collettivi.

CONSIDERATO CHE:

* Dal computo metrico estimativo (ALL. 14/b Opere necessarie per l'ampliamento della Strada Vicinale del Riazzolo) il costo per la realizzazione

di tale opere risulta pari ad € 76.372,17.

* Dal computo metrico estimativo (ALL. 14/c Opere di urbanizzazione mappale 362/b) il costo per la realizzazione di tale opere risulta pari ad € 99.131,43.

Si evince quindi, che la Ditta Lottizzante dovrà sostenere un maggiore onere di costi pari a $(€ 99.131,43 - € 76.372,17) = € 22.759,26$.

In conclusione dalla monetizzazione relativa alla mancata cessione delle aree per servizi collettivi di mq 1.295,00 pari ad € 45.325,00 vanno dedotti i maggiori oneri di costi pari ad € 22.759,26, sostenuti dalla Ditta Lottizzante per la realizzazione di una nuova viabilità di accesso al nuovo comparto produttivo in cambio della mancata realizzazione dell'allargamento della Strada Vicinale del Riazzolo.

Pertanto la Ditta Lottizzante per la mancata cessione delle aree per servizi collettivi corrisponderà € 22.565,74; tale cifra deriva da $(€ 45.325,00 - € 22.759,26)$ di cui si allega il pagamento.

ART. 8 - ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta lottizzante si impegna a realizzare le opere necessarie per allacciare la lottizzazione ai pubblici servizi, così come illustrato nelle citate TAV. 6, 7, 8, 9, 10, 11.

ART. 9 - COLLAUDO

Il Comune di Borgonovo Val Tidone, su richiesta della Ditta lottizzante, sottopone al collaudo tutte le opere di pertinenza entro il 1° quadrimestre della data di ultimazione dei relativi lavori.

Per tale collaudo, il Sindaco, si avverrà degli uffici comunali o di un

professionista allo scopo incaricato.

Le spese di collaudo sono per intero a carico della Ditta lottizzante.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita da un collegio di tre arbitri nominati, il primo, dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune di Borgonovo Val Tidone, ed il terzo di comune accordo tra le parti, ed in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Piacenza.

La Ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico le spese ed a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro un termine stabilito dal Sindaco.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante il Sindaco provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano di lottizzazione e fino alla cessione al Comune di Borgonovo Val Tidone, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale, inerente l'attuazione e l'uso della lottizzazione, sono a totale carico della Ditta lottizzante.

Qualora all'atto della consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni, si applicheranno le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. 8.

ART. 11 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione, salvo per le parti per le quali siano già stati iniziati i lavori di urbanizzazione. In tal caso la presente convenzione verrà adeguata in proporzione all'entità delle parti realizzate o comunque realizzabili.

ART. 12 - VIGILANZA

Il Sindaco del comune di Borgonovo Val Tidone si riserverà la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato e al capitolato speciale allegato alla presente convenzione. In ogni caso di inadempienza il Sindaco revocherà il Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 13 - CONVENZIONE DEFINITIVA

La ditta lottizzante fornisce i seguenti documenti:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario.

ART. 14 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quali unici responsabili per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

ART. - 15 CAUZIONE

La Ditta lottizzante, si impegna a costituire, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fideiussione bancaria o assicurativa dell'ammontare di € 255.654,07 pari al 100% dell'importo totale dei lavori; tale importo è comprensivo dei costi per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria sulla proprietà della Ditta Lottizzante pari ad € 156.522,64 (ALL. 14/a Opere di urbanizzazione porzione mappali (106/E, 106/F, 362/A) e dei costi per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria sul mappale 362 di proprietà dell'Amministrazione Comunale pari ad € 99.131,43 (ALL. 14/c Opere di urbanizzazione mappale 362/b).

Il Comune rinuncerà alla garanzia prestata per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione convenzionate, soltanto quando avrà accertato nelle forme dovute, l'esatto adempimento da parte della Ditta lottizzante degli obblighi assunti, ovvero a collaudo avvenuto.

D'accordo fra le parti si potrà procedere a parziale collaudo di opere o di impianti completati; in tal caso nell'eventualità il manufatto oggetto del parziale collaudo risulti conforme al progetto approvato, la fideiussione bancaria potrà essere ridotta di un importo corrispondente al valore del bene collaudato, secondo il valore riportato nel computo metrico estimativo allegato al progetto approvato.

ART. 16 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti o conseguenti alla presente convenzione definitiva, sono a carico della Ditta lottizzante, con richiesta di

ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 20.06.1943 n°666 e successive integrazioni e modificazioni.

ART. 17 - IPOTECA

La Ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore dei Registri Immobiliari ad ogni responsabilità.

ART. 18 - ENTRATA IN VIGORE E DURATA

La presente convenzione é fin da ora impegnativa per la Ditta lottizzante, diverrà invece tale per il Comune di Borgonovo Val Tidone non appena la presente avrà ottenuto le approvazioni di legge e avrà una durata di mesi 60, pari ad anni 5.

La convenzione potrà avere una durata inferiore ai cinque anni qualora tutte le opere venissero anticipatamente ultimate, collaudate e cedute al Comune ai sensi della presente convenzione.