

**Accordo con contenuti di convenzione urbanistica**  
ai sensi dell'art. 38, LR 24/2017

Il giorno \_\_\_\_ del mese \_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_,

TRA

Tra le seguenti parti:

- **COMUNE DI ROTTOFRENO** (CF: 00228700332) rappresentato dal Sindaco pro tempore, **Arch. Paola Galvani**, nata a Castel San Giovanni il 29.06.1976, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione comunale in Rottofreno, Piazza Marconi, 1, il quale interviene nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della stessa, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. .... del 13/08/2021 ed a quanto infra autorizzato in forza di atto di Giunta sotto specificato "**Comune**"

E

- **SOCIETÀ IMMOBILIARE S. NICOLÒ'**, con sede legale in S. Nicolò Trebbia (Rottofreno – PC), via Emilia Est n. 33, P. Iva 01297210336, in persona dell'Amministratore delegato Sig. LUCA PANTANO, nato a Piacenza il 20.10.74, codice fiscale PNTLCU74R20G535D, società proprietaria dell'area sita in località S. Nicolò Trebbia, Comune di Rottofreno, Provincia di Piacenza, Via Lampugnana, censita al Catasto Terreni foglio 29, mappali 2116,2125, 2117, 2072, di seguito denominata "**Soggetto Attuatore**"

Premesso

*1. con riferimento al contesto normativo che disciplina l'AO :*

- che la legge regionale Emilia-Romagna n. 24 del 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), e successive modifiche, in vigore dal 1° gennaio 2018 (di seguito LR 24/2017)<sup>1</sup>, ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione urbanistica e territoriale e nuovi strumenti con i quali i Comuni attuano le previsioni del proprio piano urbanistico generale (PUG), tra i quali, in particolare, gli accordi operativi di cui all'articolo 38, stipulati tra il Comune ed i soggetti privati proprietari delle aree e proponenti l'intervento attuativo<sup>2</sup>;
- che l'articolo 4, commi 1, 2 e 3, LR 24/2017, riconosce ai Comuni la facoltà, nel periodo transitorio di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla nuova disciplina, di dare attuazione a parte selezionata delle previsioni dei piani strutturali comunali (PSC) vigenti, di cui alla precedente legge urbanistica regionale n. 20 del 2000, mediante la stipula di accordi operativi di cui all'art. 38, previa deliberazione con la quale il Consiglio comunale, sulla base delle manifestazioni di interesse dei privati, stabilisce i criteri di priorità, i requisiti e i limiti per la valutazione della rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo;

- che l'articolo 38, LR 24/2017, disciplina gli accordi operativi, definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula, tra i quali i contenuti propri delle convenzioni urbanistiche con i quali sono definiti gli obblighi assunti dal privato per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste, nonché la relazione economico-finanziaria che deve illustrare analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e dimostrarne la fattibilità e la sostenibilità economica, con documentazioni idonee a verificare la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie alla completa attuazione del programma di interventi e degli eventuali stralci funzionali nel quale esso si articola;
- che lo stesso articolo 38 e gli articoli 18, 19 e 39, LR 24/2017, regolano i casi e le modalità nei quali devono essere valutati gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio prodotti dagli accordi operativi;
- che la disciplina generale degli interventi edilizi privati, ricompresi negli accordi operativi, è definita dalla legge regionale Emilia-Romagna n. 15 del 2013 (Semplificazione della disciplina edilizia), e successive modifiche (di seguito LR 15/2013)<sup>3</sup>, e dal regolamento edilizio approvato dal Comune con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- che la disciplina generale del contributo di costruzione, dovuto per l'attuazione degli interventi edilizi privati, è definita con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 186 del 20.12.2018, recepita dal Comune con deliberazione consiliare n. 52 del 19.09.2019, la quale costituisce la disciplina specifica del contributo di costruzione applicabile agli interventi edilizi ricompresi nel presente accordo;
- che la disciplina regionale delle dotazioni territoriali, ricomprese negli accordi operativi, è definita con atto di coordinamento tecnico approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 110 del 28.01.2021;
- che l'attuazione degli accordi operativi deve conformarsi ai principi e disposizioni di cui alla legge regionale n. 18 del 2016 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili) e successive modifiche (di seguito LR 18/2016)<sup>4</sup>, e in particolare alle norme di cui agli articoli da 27 a 32 relativi alla promozione della regolarità, prevenzione delle infiltrazioni mafiose, tutela dell'ambiente, salute e sicurezza dei lavoratori, nel settore dell'edilizia e delle costruzioni a committenza pubblica e privata;
- che per la realizzazione delle opere pubbliche previste dagli accordi operativi valgono in particolare le disposizioni sulle opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori a scomputo del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, commi 2 e 2-bis, del Testo unico edilizia (decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche, di seguito DPR 380/2001) e le collegate disposizioni di cui all'articolo 13 e Allegato I.12 del Codice dei Contratti Pubblici DLgs 36/2023 quando un soggetto privato si impegni tramite convenzione con una pubblica amministrazione alla relativa realizzazione a propria totale cura e spese;

2. Il Comune di Rottofreno, ha approvato ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 *“Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”* i seguenti strumenti urbanistici ad oggi vigenti:
- Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66, del 12.12.2017, in vigore dal 27.12.2017;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67, del 12.12.2017, in vigore dal 27.12.2017;
- Tali strumenti sono pubblicati sul sito web istituzionale dell’amministrazione, e ai sensi dell’art. 2 e l’Allegato A dello stesso Dlgs 33/2013 tale pubblicazione è accessibile ed invariabile nel tempo nella sottosezione “Pianificazione e governo del territorio” della sezione “Amministrazione trasparente”.
3. A seguito dell’approvazione degli strumenti urbanistici comunali NON sono stati approvati strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata e che risultano incidere direttamente sui contenuti dell’AO:
4. Il Comune secondo i disposti dell’art. 4 della LR 24/2017, al fine di dare immediata attuazione ad ambiti o porzioni di territorio suscettibili di trasformazione organica, già previsti nel PSC,
- con atto di Giunta comunale n. 118 del 22.06.2018 ha approvato l’Avviso (pubblicato all’albo pretorio in data 25.06.2018 e nel sito) che ha permesso la presentazione delle proposte di manifestazione d’interesse.
  - con nota del 27.07.2018 prot. n. 10787 l’Avviso è stato trasmesso agli aventi titolo a presentare manifestazione d’interesse.
  - a seguito della pubblicazione sono arrivate **8 manifestazioni di interesse**:
  - con delibera di Consiglio **Comunale n. 28 del 15/04/2019**, ai sensi del comma 2 dell’art. 4 della L.R. n. 24/2017, ha approvato **l’atto di indirizzo ed ha definito i criteri di priorità**, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all’interesse pubblico delle proposte di Accordo Operativo fra cui :
    - ✓ *l’attuazione di una sola quota della capacità edificatoria assegnata dal PSC alle aree di nuovo insediamento, al fine di creare “parti di città” ambientalmente e strutturalmente qualificate e qualificanti che vadano a ridefinire i margini dell’abitato, con possibilità di redistribuzione, solo per ambiti strategici per l’amministrazione comunale, di parte delle potenzialità di PSC non oggetto di manifestazione;*
    - ✓ *la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree urbane attraverso un nuovo sistema dei collegamenti, con l’obiettivo di creare luoghi urbani di aggregazione e una nuova e significativa relazione con il “fiume”;*
    - ✓ *la valorizzazione e riqualificazione delle funzioni insediate nell’insieme degli ambiti oggetto del presente avviso;*
  - con atti di Giunta Comunale n. 177/2019 e 93/2020, ai sensi degli art. 55 e 56 della LR 24/2017, ha costituito l’Ufficio di piano (successivamente UP), individuato, in coerenza con gli Standard minimi previsti dalla DGR 30 luglio 2018, n. 1255, alcune figure all’interno del Comune e altre mediante le modalità organizzative e negoziali di cui al D.Lgs 50/2016 e.s.m.,
  - ha attivato un **percorso partecipato** con gli operatori che si sono dimostrati interessati a procedere all’attuazione di previsioni di PSC a seguito del quale presentata la proposta di AO denominato **“PRATO VERDE TERZO E QUARTO COMPARTO”** per l’attuazione di porzione di ambiti AN2 e AN4 - sito in San Nicolo’ – Via Lampugnana che è:
    - **stata assunta in atti comunali** In data 17/06/2021, prot. n. 10042, 10063, 10064, 10065, 10066 e in data 18/06/2021, prot. n. 10075, 10076, 10077 e integrazioni in data 11/08/2021 prot. n. 13210,

- **costituita** dagli elaborati di progetto (elencati in dettaglio nell'art. 2 della presente Convenzione e allegati al presente atto) a firma dei seguenti tecnici: Arch. Micaela Pisaroni, Ing. Enio Novara, **Dr. Geologo Damiano Gritti**, Dr. Geologo Mario Archilli, Ing. Marcello Mossolani, ciascuno per le proprie competenze, volta a ottenere l'approvazione dell'Accordo Operativo del Comparto "Prato Verde" in oggetto,
    - **con atto GC n 114 del 13.8.2021** la proposta progettuale contenuta nel presente Accordo operativo, è stata deliberata la conformità della stessa agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune, così come determinati dalla vigente pianificazione urbanistica generale (PSC/RUE) e dalla Delibera Consiliare n. 28/2019; assentendo al contempo al deposito della proposta di AO.
    - Contestualmente al deposito in atti comunali, alla pubblicazione nel sito istituzionale e sul BURERT l'Accordo è stato **trasmesso al Comitato urbanistico (CUAV)** ed è stato esaminato dalla struttura tecnica operativa (STO) che ha rilevato carenze documentali ed ha richiesto integrazioni . nota del 12.10.2021, assunta ai Prot. comunali n. 16618.
    - La STO nell'incontro on line svolto ha evidenziato una carenza nel comunicato pubblicato sul BURERT per assenza dell'esplicito riferimento al D.lgs 152/06 e pertanto si è provveduto ad integrare con nuovi comunicati, pubblicati il 27.10.2021. Nei 60 gg successivi è pervenuta unicamente l'osservazione presentata dal gruppo di minoranza Ripensiamo Rottofreno (assunta al prot. 21258 del 27.12.2021)
    - In data 19/10/2021 prot.0017035/2021 il Comune ha formalizzato la richiesta di integrazioni al proponente che ha provveduto per quanto di competenza con trasmissione in data 31.12.2021, assunta a prot. Com. n. 0021488/2021 e successivamente in data 17/01/2022 prot.0000689/2022
5. Con riferimento a quanto disposto dall'art. 38, c. 14 della LR 24/2017, a seguito della stipula dell'AO i suoi effetti giuridici decorreranno dal giorno della pubblicazione di copia integrale dell'accordo sottoscritto sul sito web dell'amministrazione comunale (anche ai sensi articolo 39, comma 3, del D.lgs n. 33 del 2013) e dell'avvenuto deposito presso il Settore Urbanistica-Ambiente ed edilizia privata per la libera consultazione del pubblico. Contestualmente alla data di pubblicazione di cui sopra dovrà essere pubblicato sul BURERT un avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo e inviata una copia completa dello stesso AO sarà inviata alle strutture regionali competenti.
6. Contestualmente all'attività di cui sopra il Comune di Rottofreno ha avviato il processo di adeguamento alla nuova strumentazione urbanistica, ai sensi del comma 1 dell'art. 3 della L.R. 24/2017 e s.m.i. attraverso una **Variante generale diretta ad unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti** (PSC e RUE approvati rispettivamente atti C.C. n. 66 e 67 del 12.12.2017) possibile secondo i disposti dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 24/2017. La Proposta di piano è stata assunta dalla Giunta con atto n. 108 del 05.08.2021 **esecutivo il 15.08.2021**; con atto n. 44 del 18.08.2021 è stata data comunicazione dell'assunzione al Consiglio Comunale. L'avviso di deposito della proposta di PUG è stato pubblicato sul BURERT in data 29 settembre 2021 e per dare specifica rilevanza ai disposti del D. Lgs 152/2006 ripubblicata sul BURERT in data 02.03.2022. La Giunta Comunale con atto n. 142 del 11.11.2022 ha approvato la proposta di piano ed ha esaminato le osservazioni pervenute esprimendosi sulle stesse con valutazioni preliminari da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione, avvenuta con atto n. 60 del 19.12.2022. Il piano adottato è stato sottoposto alla CUAV che si è

espressa con valutazioni circostanziate, il Comune sta provvedendo ad adeguare il piano ai fini dell'approvazione.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **Art. 1 – Oggetto e finalità dell'accordo**

1. Il presente accordo operativo è stipulato, **con valore ed effetti di piano urbanistico attuativo e di convenzione urbanistica, per definire consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio denominato “PRATO VERDE” Ambiti AN2 parte e AN4 parte**, e gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge.

2. L'intervento interessa il terreno ubicato in Comune di Rottofreno, località S. Nicolò Trebbia (quadrante ovest), che costituisce il naturale proseguimento del PUA “Prato Verde 2012 - Comparti I e II”, quartiere residenziale prospiciente Via Lampugnana realizzato in Via Serena, Via Fracchioni, Via Tagliaferri. L'ambito ha destinazione esclusivamente **residenziale** con ampie aree in cessione **per dotazioni e servizi pubblici** come meglio illustrato e rappresentato negli elaborati di cui al successivo Art. 2, ed è composto da:

- TERZO COMPARTO AN2-parte, è ad est della scuola primaria “Gianni Rodari”, individuato al Catasto Terreni al :

Fg. 29, mappale 2116 seminativo irriguo 2, mq 10.896

Fg. 29, mappale 2117 seminativo irriguo 2, mq 23.750

Fg. 29, mappale 2125: seminativo irriguo 2, mq 2.352

Superficie Territoriale mq 36.998

Superficie Verde e laminazione mq. 6.200

- QUARTO COMPARTO AN4-parte posto ad ovest della scuola “Gianni Rodari”, individuato al Catasto Terreni al :

Fg. 29, mappale 2069 seminativo irriguo 2, mq 24.399

Fg. 29, mappale 2072 seminativo irriguo 2, mq 84

Superficie Territoriale mq 24.483

Le discipline che regolano l'attuazione dell'AO - PRATO VERDE Comparti III e IV, sono quelle di cui alle Schede AN2 e AN4 del PSC e le dimensioni (definite in modo proporzionale rispetto all'intero ambito di PSC) e gli indici di progetto sono e sono i seguenti:

#### **Terzo Comparto (Porzione di ambito AN2)**

- area di intervento (Superficie territoriale)	mq. 43.198 da catasto
- superficie delle strade e parcheggi	mq. 10.456,65
- capacita edificatoria max consentita (con aum. 30%)	mq. 18.531
- parcheggi	mq. 7 per ogni a.c.
- abitanti conv. insediati	n. 370
- superficie dei parcheggi pubblici	mq 2.600,00

- indice territoriale base (SUL) 0,33 mq/mq
  - superficie coperta < 30 %
  - superficie permeabile > 50 %
  - edilizia residenziale sociale 25 % su nuove abit. res.
  - Integrazione capacità edificatorie per cessione di aree DTP incremento max 30%
  - Bonus per realizzazione di edifici a basso consumo energetico + 10%
- Superficie verde/laminazione di circa **mq. 6.200,00**, inserita come DTP nel PSC interna all'Ambito AN2 attualmente non in proprietà, ma in trattativa per acquisto, essa verrà acquisita dalla Soc. IMM. S. NICOLO' srl. prima della sottoscrizione dell'Accordo e ceduta al Comune.

#### Quarto Comparto – (Porzione di ambito AN4)

Superficie territoriale dell'intervento mq. 24.483 di cui DTP da cedere **mq. 11.700,00**

- superficie delle strade e parcheggi mq. 3.126,69
  - capacità edificatoria max consentita (con aum. 30%) mq. 8.079
  - parcheggi mq. 7 per ogni a.c.
  - abitanti conv. insediati n. 110
  - superficie dei parcheggi pubblici mq. 775,00
  - indice territoriale base (SUL) 0,33 mq/mq
  - superficie coperta < 30 %
  - superficie permeabile > 50 %
  - edilizia residenziale sociale > 25 % su nuove abit. res. su nuove abit. residenziali
- Integrazione capacità edificatorie per cessione di aree DTP incremento max 30%
  - Bonus per realizzazione di edifici a basso consumo energetico + 10%
- Superficie verde – circa **mq. 11.700,00** da stralciarsi dall'area di Mq. 24.483,00 da cedere al Comune di Rottofreno, oltre all'area prospiciente la Via Lampugnana, a nord dell'intervento al IV Comparto, area da piantumare ed attrezzare con un percorso pedonale pavimentato con superficie drenante continua o con autobloccanti su letto di sabbia e con panchine per la sosta e pali per illuminazione pubblica, di **mq. 1.114,02 circa** e aiuola prospiciente la Strada di Previsione di PSC, di **mq. 127,73 circa**, da piantumare con fiori ed essenze cosiddette tappezzanti.
- Mq. 11.700,00 + 1.241,75 = **mq. 12.941,75**

**AREA DI INTERVENTO COMPLESSIVA COMPARTI III e IV St mq. 67.681,00**

L'utilità edificatoria dell'intervento sarà aumentata del 30% (uguale Comparto Terzo), come indice premiante per cessione area DTP.

Le aree di cui sopra sono di proprietà privata, intestate SOCIETÀ IMMOBILIARE S. NICOLO' (legale rappresentante Luca Pantano), come da visure catastali allegate.

A seguito di frazionamento la ditta lottizzante cede pertanto gratuitamente all'Amministrazione Comunale mq 36.502,09, così suddivisi in base alla destinazione all'interno dell'area soggetta a AO :

- Mq 19.141,75 a servizi pubblici - Verde/Laminazione e stradelli;
- mq 13.583,34 a viabilità di comparto comprensiva di marciapiedi e parcheggi;
- mq 3.727,00 a parcheggi pubblici;
- mq 50,00 isole ecologiche;

La cessione gratuita di dette aree avviene contestualmente alla stipula del presente accordo, mentre la presa in possesso delle opere di urbanizzazione da parte del Comune avverrà ad esito positivo del collaudo (tecnico-amministrativo) delle stesse secondo quanto disposto dall'art. 5 lett. g) del presente accordo.

## Art. 2 – Documenti allegati all'accordo

1. L'accordo è definito dal presente articolato, dalle premesse e dai documenti **allegati che costituiscono** parte integrante e costitutiva dell'accordo.
2. Nel caso in cui i perimetri indicati nelle tavole determinino incertezze interpretative, prevalgono le indicazioni rappresentate in scala di maggior dettaglio. Nel caso di contrasto tra norme generali e norme specifiche prevalgono queste ultime.
3. L'eventuale contrasto tra i contenuti dei diversi elaborati, grafici e alfabetici, sotto elencati, va risolto accordando prevalenza al contenuto delle presenti Norme.

<b>Progetto urbano (L.R. 24/2017, art. 38 comma 3 lett. a)),</b>	
RELAZIONE TECNICA	Relazione tecnica Piano di Lottizzazione "Prato Verde" Ampliamento III e IV Comparto"
INTEGRAZIONI NTA – SCHEDE D_AMBITO	Verifica Coerenza con Schede d'Ambito PSC (AN2 e AN4)
Relazione infrastrutture verdi e blu	RELAZIONI INFRASTRUTTURE VERDI E BLU
nta REVISIONE	Norme Tecniche
Descrizione Opere di Urbanizzazione	
Documentazione Fotografica	

DICHA 1	Dichiarazione e Impegnativa
Relazione Economico Finanziaria	
CRONOPROGRAMMA REV 2023	
Computo – IV comparto D-E-F	
Computo III comparto	
Funzioni insediabili	
Parametri edilizi	
<b>Elaborati grafici</b>	
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 OTTOBRE TAV 1	ESTRATTO DI PSC – CATASTO – AEREOFOTOGRAMMETRIA
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 OTTOBRE TAV 2	AREA DI INTERVENTO
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 OTTOBRE TAV 3	PLANIMETRIA CON INDICAZIONE VOLUMI FABBRICATI (N. PIANI) E SCHEMA TIPOLOGIE EDIFICI IN BASE ALLE UNITA' INSEDIABILI
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 OTTOBRE TAV 4	PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE CON PARCHEGGI E AREE DI RACCOLTA RIFIUTI scala 1:1000
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 OTTOBRE TAV 5	PLANIMETRIA CON INDICAZIONE RETE ELETTRICA E RETE TELEFONIA scala 1:1000
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 OTTOBRE TAV 6	PLANIMETRIA CON INDICAZIONE RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E ARREDO URBANO scala 1:1000
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 OTTOBRE TAV 7	PLANIMETRIA CON INDICAZIONE RETE GAS scala1:1000
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 OTTOBRE TAV 8	SEZIONI STRADALI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 OTTOBRE TAV 9	PLANIMETRIA CON STRALCI INTERVENTO
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 OTTOBRE TAV 10	PLANIMETRIA SCAVI
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 MAGGIO TAV. 11 – CESSIONE AREE aggiornata	CESSIONE AREE aggiornata PLANIMETRIA AREE DA CEDERE E PRIVATE
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 MAGGIO TAV. 12	INFRASTRUTTURA BLU
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 MAGGIO TAV. 13	INFRASTRUTTURA VERDE
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 MAGGIO TAV. 14	PARCO URBANO - Dettaglio
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 MAGGIO	SCHEMA INTERVENTI E VIABILITA' Accordi Brugnata e Lampugnana

TAV. 15 Brugnata e Lampugnana	
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 MAGGIO	
TAVOLA DEI VINCOLI – TAV 21	
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 OTTOBRE TAV 16	TAVOLA RIASSUNTIVA A.O. VERIFICHE CONFORMITA'
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 OTTOBRE TAV 17	CRONOPROGRAMMA
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 OTTOBRE TAV 18	VERIFICA CONFORMITA' VINCOLI E PRESCRIZIONI
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 OTTOBRE TAV 19	CONFORMITA' PSC – PERIMETRAZIONE AREA SUBAMBITO AN2 – COMPARTO III PRATO VERDE
AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2023 OTTOBRE TAV 20	TAVOLA ALLEGATA ALLA RELAZIONE
<b>Geologiche di Invarianza (dott. Archilli Mario)</b>	
	<b>documenti</b>
geologica-sismica Prato Verde ampliamento	Relazione geologica sismica con caratterizzazione geotecnica del sottosuolo
invarianza idraulica Prato Verde ampliamento	Relazione invarianza idraulica
<b>Valutazione Ambientale ( Ing Mossolani Marcello)</b>	
F_01_rottofreno_PL_prato verde_VALsat_2023	VALSAT (rev ott 2022) rev Maggio 23 (REV OTT 23)
F_02_rottofreno_PL_prato verde _sintesi_non_tecnica	Sintesi non tecnica (rev ott 2022) rev Maggio 23 (REV OTT 23)
F_03_rottofreno_PL_prato verde_piano monitoraggio_2023	Piano Monitoraggio rev Maggio 23 (REV OTT 23)
<b>Sistemi di scarico e di adduzione (Protec Engineering)</b>	
	<b>documenti</b>
19081CMEr10	Computo metrico estimativo progettazione reti lottizzazione - III COMPARTO -
19081I	Relazione tecnica e di calcolo impianto idrico - III COMPARTO
19081S-2	Relazione tecnica e di calcolo impianto di scarico acque meteoriche- III COMPARTO- 19081SCRelTecMeteoricheR2
19081S-1	Relazione tecnica e di calcolo impianto di scarico acque nere - 19081SCReltecNere- III COMPARTO
21056C-1	Computo metrico estimativo progettazione rete di raccolta acque meteoriche pozzetti PC-PC9- IV COMPARTO (21056ComputoMetrico)
21056C-2	Computo metrico estimativo progettazione reti- IV COMPARTO (21056ComputoMetricoEstimativo)

21056A-1	Computo metrico estimativo vasca di laminazione- IV COMPARTO- (21056ComputoMetrico)
21056I-1	Relazione tecnica e di calcolo impianto idrico- IV COMPARTO (21056IDRelTecIdricoR 01)
21056S-1	Relazione tecnica e di calcolo impianto di scarico acque meteoriche- IV COMPARTO (21056SCRelTecMeteoricheR1)
21056S-2	Relazione tecnica e di calcolo impianto di scarico acque nere- IV COMPARTO (21056SCReltecNereEsterne01)
23095SCRelTecNere4	Relazione Tecnica Nere Comparto 4
23095SCRelTecMetComparto3	Relazione Tecnica Meteoriche Comparto 3
23095SCRelTecNere3	Relazione Tecnica Nere Comparto 3
23095SCRelTecMetComparto4	Relazione Tecnica Meteoriche Comparto 4
	<b>Elaborati grafico</b>
19081ID 300	Planimetria e particolari rete di distribuzione impianto idrico- III COMPARTO
19081SC300 diventa 23095SC300	Planimetria e profilo longitudinale impianto di drenaggio acque meteoriche - III COMPARTO –(19081SC300)
19081SC305 diventa 23095SC305	Planimetria e profilo longitudinale impianto di scarico acque nere- III COMPARTO – (19081SC300)
21056SC300 diventa 23095SC310	Planimetria e profilo longitudinale Impianto di drenaggio acque meteoriche- IV COMPARTO –(21056SC400)
21056SC305	Manufatti rete meteoriche - IV COMPARTO – (21056SC400)
21056SC320 diventa 23095SC320	Planimetria e profilo longitudinale Impianto di scarico acque nere- IV COMPARTO (19081S200)
21056ID300	Planimetria e particolari rete di distribuzione impianto idrico- III COMPARTO (21056ID300)
23095Sc200	Planimetria Preliminare drenaggio acque meteoriche – particolare pozzetti intercettazione
202106-1	Relazione tecnica per la definizione del sistema di gestione delle acque meteoriche (Dott. Damiano Gritti)
2023-09-25	Dimensionamento Sistema Disperdente Rottofreno S. Nicolò ... (dott. Geologo Damiano Gritti)

#### **A. Progetto urbano (L.R. 24/2017, art. 38 comma 3 lett. a) - Documenti**

- A1** Relazione tecnica Piano di Lottizzazione “Prato Verde” Ampliamento III e IV Comparto
- A2** Verifica Coerenza con Schede d’ambito PSC
- A3** Relazione Infrastrutture Verdi e Blu
- A4** Norme Tecniche (rev 2023)
- A5** Descrizione Opere di Urbanizzazione
- A6** Documentazione Fotografica
- A7** Dichiarazione e Impegnativa
- A8** Relazione Economico Finanziaria (rev 2022)
- A9** Cronoprogramma (rev 2023) tav 17
- A10** Computo Metrico IV Comparto (D-E-F)
- A11** Computo Metrico III Comparto
- A12** Funzioni insediabili
- A13** Parametri edilizi

**B. Progetto urbano (L.R. 24/2017, art. 38 comma 3 lett. a)- Elaborati grafici**

- B1 TAV.1** : Estratto di PSC– Catasto – Aerofotogrammetria
- B2 TAV. 2:** Area di intervento **(Allegata al presente atto)**
- B3 TAV. 3:** Planimetria con indicazione dei volumi fabbricati (n. piani) e schema tipologie edifici in base alle unità insediabili **(Allegata al presente atto)**
- B4 TAV. 4:** Planimetria lottizzazione con parcheggi e aree di raccolta rifiuti scala 1:1000 **(Allegata al presente atto)**
- B5 TAV. 5:** Planimetria con indicazione rete elettrica e rete telefonia scala 1:1000
- B6 TAV. 6:** Planimetria con indicazione rete illuminazione pubblica e arredo urbano, scala 1:1000
- B7 TAV. 7:** Planimetria con indicazione rete gas scala1:1000
- B8 TAV. 8:** Sezioni stradali e particolari costruttivi
- B9 TAV. 9:** Stralci di intervento **(Allegata al presente atto)**
- B10 TAV. 10:** Planimetria Scavi
- B11 TAV. 11:** Planimetria aree da cedere e aree private
- B12 TAV. 12:** Infrastruttura Blu
- B13 TAV. 13:** Infrastruttura Verde
- B14 TAV. 14:** Parco Urbano Dettaglio
- B15 TAV. 15:** Schema Interventi e viabilità; Accordi Brugnata e Lampugnana
- B16 TAV 16:** Tavola riassuntiva A.O. verifiche conformità
- B17 TAV 17:** CRONOPROGRAMMA
- B18 TAV. 18:** Verifica conformità vincoli e prescrizioni
- B19 TAV. 19:** Conformità PSC perimetrazione sub ambito AN2 Comparto III
- B20 TAV.20:** Tavola allegata alla Relazione
- B21 TAV 21:** Tavola dei Vincoli
- B22 AO** scheda vincoli approvazione

**C. Sistemi di scarico e di adduzione (Protec Engineering)- Documenti**

- C1 III Comparto 19081CMEr10** - Computo metrico reti lottizzazione
- C2 III Comparto 19081IDRelTecIdricoR01** - Relazione tecnica e di calcolo Impianto Idrico
- C3 III Comparto 19081SCRelTecMeteoricheR3** - Relazione tecnica e di calcolo impianto scarico acque meteoriche
- C4 III Comparto 19081SCRelTecNer eEsterneR01** - Relazione tecnica e di calcolo impianto scarico acque reflue
- C5 IV Comparto 21056CMcanale** - Computo metrico progettazione rete di scarico acque meteoriche pozzetti PC-PC9
- C6 IV Comparto 21056CMLottizzazione R1** - Computo metrico progettazione reti lottizzazione
- C7 21056CMVasca** - Computo metrico opere vasca di laminazione
- C8 IV Comparto 21056IDRelTecIdricoR 01** - Relazione tecnica e di calcolo Impianto Idrico
- C9 IV Comparto 21056SCRelTecMeteo richeR1.** - Relazione tecnica e di calcolo Impianto scarico acque meteoriche

- C10** IV Comparto 21056SCRelTecNereE sterner01-Relazione tecnica e di calcolo  
Impianto scarico acque reflue
- C11** 2023-09-05 – Dimensionamento sistema disperdente acque meteoriche  
(Geologo dott. Damiano Gritti) rev. 2023
- C12** 23095 Rel Tec Nere Comparto 4
- C13** 23095 Rel Tec Nere Comparto3
- C14** 23095 Rel Tec Meteoriche Comparto 4
- C15** 23095 Rel Tec Meteoriche Comparto 3

**D. Sistemi di scarico e di adduzione (Protec Engineering)- Elaborati grafici**

- D1** III Comparto - ID300 Rete di distribuzione impianto idrico
- D2** III Comparto - 230955SC300 Planimetria e profilo longitudinale Impianto di  
drenaggio acque meteoriche
- D3** III Comparto - 19081SC305 Rete di scarico acque reflue
- D4** IV Comparto - 230955SC310 Planimetria e profilo longitudinale Impianto di  
drenaggio acque meteoriche
- D5** IV Comparto - 21056SC305 Manufatti rete meteoriche **(Allegata al presente atto)**
- D6** IV Comparto - 21056SC320 Planimetria e profilo longitudinale Impianto di scarico  
acque reflue
- D7** IV Comparto - 21056ID300 Planimetrie e particolare rete di distribuzione impianto  
idrico
- D8** 23095SC300 3 Comparto Planimetria e profilo impianto drenaggio acque  
meteoriche
- D9** 23095SC305 3 Comparto planimetria e profilo longitudinale impianto dscarico  
acque nere
- D10** 23095SC310 4 comparto planimetria e profilo longitudinale impianto  
drenaggio acque meteoriche
- D11** 23095SC320 4 comparto planimetria e profilo longitudinale impianto di  
scarico acque nere

**E. Cronoprogramma**

- E1** Cronoprogramma degli interventi (opere pubbliche e private) come allegato al presente  
AO, TAVOLA 17, già citato al precedente punto A6.  
Si fa presente che la Società Immobiliare S. Nicolò ha disponibilità per avviare i lavori nel  
più breve tempo possibile.

**F. Sostenibilità ambientale**

- F1** Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALsat) e Sintesi della VALsat
- F2** Rif. ai già citati documenti ai punti **C3** (Relazione tecnica Rete di raccolta acque  
meteoriche), **C5** (Computo metrico rete di scarico acque meteoriche PC-PC9), **C7**  
(Computo metrico opere vasca di laminazione), **C9** (Relazione tecnica e di calcolo Rete  
di scarico acque meteoriche)

## G. Sostenibilità economica e finanziaria

### G1 Relazione economico-finanziaria, di cui al precedente punto A6

4. Ai fini delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7, si allega inoltre all'accordo copia del \_\_\_\_\_ (es. polizza assicurativa fideiussoria stipulata il \_\_\_\_\_ tra il Soggetto Attuatore e \_\_\_\_\_).

### Art. 3 – Specificazione dell'intervento

1. Il presente accordo è volto a disciplinare gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria sull'area posta in località S. Nicolò Trebbia (Rottofreno . PC), Via Lampugnana, "Prato Verde" Comparti III e IV, distinta al Catasto Terreni al F. 29, mappali 2116, 2125, 2117, 2069, 2072 più area in cessione verde/laminazione.

2. L'attuazione del sub ambito Prato Verde - Comparti III e IV, in attuazione del PSC, oltre ad un organico sviluppo urbano e di ricucitura del tessuto configura importanti risultati in termini di:

- a. **miglioramento e potenziamento delle connessioni viabilistiche e di viabilità verde** che realizzate ad ovest dell'abitato di San Nicolò, sono parte di un sistema tangenziale pianificato dal PSC nella direttrice sud-nord: tale viabilità che consentirà il collegamento tra l'area del Polo funzionale dei servizi (adiacente ai comparti in attuazione e comprende Scuola primaria , Palazzetto dello sport e piscina in fase di ultimazione e zona agro-fotovoltaica) e la zona residenziale consolidata, all'asse di scorrimento principale – SS 10 - Via Emilia; del sistema tangenziale come previsto dal PSC, con il presente AO il Soggetto Attuatore parteciperà alla realizzazione del tronco che fiancheggia il IV Comparto, in quota parte pari al 50%;
- b. miglioramento della connettività alla struttura scolastica esistente attraverso la realizzazione di un **viale alberato e attrezzato** che garantirà maggior fluidità del traffico veicolare in ingresso e uscita dalle strutture pubbliche;
- c. opportunità pubbliche, attraverso la totale cessione dell'area per dotazioni territoriali che era valore perequativo dell'intero ambito AN4 che ora va in attuazione solo al 50% circa;
- d. gestione delle acque meteoriche mediante la realizzazione dell'area Verde/laminante. Tale infrastruttura, pur essendo autonoma nella gestione delle acque dei comparti Prato Verde III e IV che vanno in attuazione, è dimensionata, per consentire futuri sviluppi pubblici e privati, che si rendessero necessari, quindi per ricevere anche le acque meteoriche derivanti dalle strutture pubbliche in corso di realizzazione ed è progettata per consentire futuri ampliamenti e per essere parte un unico sistema complesso in gestione al Consorzio di Bonifica di Piacenza.
- e. prolungamento di Via Serena opportunamente dotata di tutte le infrastrutture a rete per quanto di interesse dell'intervento in AO a garantire l'allaccio del Palazzetto e della Piscina, già in corso di realizzazione, e definizione delle procedure di cessione legate a situazioni pregresse anche attraverso eventuali verifiche di conformità delle infrastrutture rete (video-ispezione rete nere di Via Serena)
- f. Partecipazione alle spese della Cabina Elettrica da realizzare su suolo pubblico al servizio dell'area d'intervento privata e delle strutture pubbliche in corso di realizzazione, comunque in coerenza con quanto disposto dall'ente gestore.
- g. Come meglio rappresentati nella TAV. 15 Schema Interventi e Viabilità e TAV. 11 Planimetria

Aree da cedere e private.

3. La consistenza territoriale dell'intervento è la seguente :

- h. capacità edificatoria pianificata pari a 49.781 mq di ST uso residenziale ( determinata in modo proporzionale rispetto agli Ambiti di PSC AN2 e AN4;
- i. area per dotazioni territoriali pari a 11.700 mq
- j. area di pertinenza delle vasche di laminazione/aree verdi (circa 6.000 mq).
- k. Incremento abitanti teoricamente insediabili 427.

- il concorso alle politiche perequative, ovvero l'interesse pubblico sotteso alla proposta consiste nella realizzazione di opere di potenziamento della viabilità carrabile ciclo-pedonale (con percentuale > del 25%) e nella realizzazione di edilizia sociale nella quota pari al 25% (che è indicata nella proposta progettuale); si farà inoltre carico dell'onere di acquisto dell'area destinata ad area verde/laminazione e realizzazione del sistema laminante;

Nello specifico il dettaglio delle opere è rappresentato nel seguente elenco, illustrate e precisate tecnicamente negli elaborati di cui all'art. 2, e dalle altre misure e azioni indicate nello stesso elenco:

#### **a. opere destinate a proprietà privata**

##### **a.1. opere destinate a proprietà e funzioni private**

a.1.1. EDIFICI RESIDENZIALI PRIVATI, come illustrati nel documento **B3** - TAV. 3: Planimetria con indicazione dei volumi fabbricati, numero dei piani (2-3) e schema tipologie edifici in base alle unità insediabili e **B 11**- TAV. 11: Planimetria aree da cedere e aree private;

##### **a.2. opere destinate a proprietà privata con funzioni di dotazioni ecologiche e ambientali (art. 21, LR 24/2017)**

**a.2.1.** Trincee drenanti e disperdenti delle acque meteoriche, dei singoli lotti;

##### **a.3. opere destinate a proprietà privata con vincoli di edilizia residenziale sociale**

**a.3.1.** 25% della quota edificabile da realizzare secondo i disposti della DGR 110/ 2021 art. 23 individuate cartograficamente in edifici completi, distribuiti nei quattro stralci. Si tratterà di edifici per famiglie, anziani o residenze per studenti.

#### **b. opere di realizzazione e adeguamento di dotazioni territoriali**

##### **b.1. opere inerenti ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

**b.1.1** strade del III Comparto della superficie complessiva di mq. 10.456,65

**651.2.** strade del IV Comparto della superficie complessiva di mq. 3.126,69

**b.1.3.** parcheggi presenti nel Comparto III, della superficie complessiva di mq. 2.238

**b.1.4.** parcheggi presenti nel Comparto IV, della superficie complessiva di mq. 775

**b.1.5.** verde su Via Lampugnana, IV Comparto, della superficie complessiva di mq. 1.241,75;

**b.1.6.** dispositivi per "invarianza idraulica", ovvero il parco urbano con funzione di bacino di laminazione per le acque meteoriche da realizzare nell'area a sud del Rio Gagnano,

porzione della Dotazione territoriale ricompresa nell'Ambito AN2. Tale area sarà acquisita dal Proponente prima della sottoscrizione dell'Accordo e ceduta al Comune dopo esito positivo del collaudo (quota parte spettante al Soggetto Attuatore percentuale del 100%).

**b.1.7.** spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti mq. 50;

**b.1.8.** reti di pubblica illuminazione, telefonia ed energia elettrica;

**b.1.9.** rete di acqua, gas e fognature;

**b.1.10.** allacciamenti alle reti pubbliche preesistenti;

**b.1.11.** rimanenti opere, così come meglio specificate negli elaborati progettuali, sempre in misura della quota parte spettante al Soggetto Attuatore (in riferimento alla Strada di collegamento nord-sud da Via Lampugnana, che costeggia il Comparto IV, alla cui realizzazione il Soggetto Attuatore parteciperà in quota parte pari a 50%).

## **b.2. opere inerenti ad attrezzature e spazi collettivi**

**b.2.1.** Aree e attrezzature per raccolta rifiuti (vedi documento **B4** di cui al precedente Art. 2 Planimetria lottizzazione con parcheggi e aree di raccolta rifiuti scala 1:1000 )

**b.2.2.** Alberatura e arredo urbano dei Viali, alberature e arredo area verde IV Comparto (vedi documento **B6** di cui al precedente Art. 2 Planimetria con indicazione rete illuminazione pubblica e arredo urbano, scala 1:1000 ) ;

Il costo generale delle succitate OO.UU. (in elenco b.1 e b.2) è assoggettato a **scomputo** del contributo di costruzione con riferimento a quanto disposto dalla DAL 186/2018 punto 6.1, applicato fino alla concorrenza dell'intero importo delle opere realizzare anche se tipologicamente non coerente sulla base dell'effettiva spesa sostenuta e rendicontata nei termini di legge e non sui valori presuntivi indicati nel presente atto.

## **b.3. opere inerenti a dotazioni ecologiche e ambientali**

tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate dal proponente

**b.3.1.** Area Verde con Zona laminante, nell'area acquistata dal proponente e ceduta al Comune in proprietà ed in gestione al Consorzio di Bonifica (vedi documenti di cui al precedente Art. 2, denominati **C3** Relazione tecnica e di calcolo impianto scarico acque meteoriche (III Comparto), **C5** Computo metrico e progettazione rete scarico acque meteoriche (IV Comparto), **C7** Computo metrico opere vasca laminazione **C9** Relazione tecnica e di calcolo impianto scarico acque meteoriche (IV Comparto), **D2** Planimetria e profilo longitudinale impianto di drenaggio acque meteoriche (III Comparto), **D4** Planimetria e profilo longitudinale Impianto di drenaggio acque meteoriche (IV Comparto), **D5** Manufatti rete meteoriche;

**b.3.2.** Area Verde di 11.700,00 mq. compresa nel IV Comparto, compresa tra il Rio Gragnano, la zona sportiva e la parte di lottizzazione denominata appunto IV Comparto, destinata a DTP da cedere al Comune di Rottofreno

**b.3.3.** Dotazione di Reti per servizi digitali a connessione veloce nei singoli lotti

**b.3.4.** Trincee drenanti disperdenti per acque meteoriche presenti nei singoli lotti

Il costo generale della succitata OO.UU. **NON è assoggettato** a scomputo del contributo di costruzione.

#### **b.4. opere inerenti a dotazioni di edilizia residenziale sociale**

È prevista la realizzazione di edifici in proprietà privata con vincoli di edilizia residenziale sociale, secondo le graduatorie comunali per le tipologie sotto riportate (*vedi precedente punto 3. a.3.1.*)

**b.4.1.** famiglie numerose

**b.4.2.** anziani singoli

**b.4.3.** studenti

#### **c. misure di compensazione e di riequilibrio ambientale (art. 20, LR 24/2017)**

**c.1.** - Area verde con zona laminante - area esterna al comparto acquistata dal proponente e ceduta al Comune in proprietà e in gestione al Consorzio di bonifica; (vedi documenti di cui al precedente Art. 2, così denominati:

- **C3** III Comparto 19081SCRelTecMeteoricheR3 - Relazione tecnica e di calcolo impianto scarico acque meteoriche
- **C5** IV Comparto 21056SCRelTecMeteo richeR1. - Relazione tecnica e di calcolo Impianto scarico acque meteoriche
- **C7** 21056CMVasca - Computo metrico opere vasca di laminazione
- **C9** IV Comparto 21056CMcanale - Computo metrico progettazione rete di scarico acque meteoriche pozzetti PC-PC9
- **D2** III Comparto - 230955SC300 Planimetria e profilo longitudinale Impianto di drenaggio acque meteoriche
- **D4** IV Comparto - 230955SC310 Planimetria e profilo longitudinale Impianto di drenaggio acque meteoriche
- **D5** IV Comparto - 21056SC305 Manufatti rete meteoriche

**c.2. \_b.3.2.** Area Verde di 11.700,00 mq. compresa nel IV Comparto, compresa tra il Rio Gragnano, la zona sportiva e la parte di lottizzazione denominata appunto IV Comparto, destinata a DTP da cedere al Comune di Rottofreno

**c.3. \_b.3.3.** Dotazione di Reti per servizi digitali a connessione veloce nei singoli lotti

**c.4. \_b.3.4.** Trincee drenanti disperdenti per acque meteoriche presenti nei singoli lotti

Il costo generale della succitata OO.UU. **NON è assoggettato** a scomputo del contributo di costruzione in quanto opera di **compensazione e di riequilibrio ambientale**.

#### **d. monetizzazioni sostitutive di cessioni di aree per dotazioni territoriali**

Non sono previste

#### **Art. 4 – Obbligazioni generali del Soggetto Attuatore**

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto dell'accordo nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici allegati.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi occorrenti per l'attuazione dell'intervento, oggetto dell'accordo, secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli, fatto salvo lo scomputo relativo ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a).
3. Nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, oggetto dell'accordo, il Soggetto Attuatore si obbliga ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività, pubbliche e private, nelle aree coinvolte.

#### **Art. 5 – Obbligazioni relative alle dotazioni territoriali**

1. Con riferimento alle opere di realizzazione e adeguamento delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 3, comma 2, lettera b), il Soggetto Attuatore si obbliga a:
  - a) assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere destinate alla cessione al patrimonio comunale, ed a cedere le stesse opere e le relative aree al Comune, senza altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri del contributo di costruzione. L'importo da porre a scomputo del contributo di costruzione è rappresentato dal costo di realizzazione delle opere comprensivo degli importi per spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, determinato dal progetto di fattibilità tecnica ed economica esecutivo redatto ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici (di seguito DLgs 36/2023 – Parte IV), ed è soggetto a conguaglio a opere realizzate e collaudate;
  - b) ad assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere su aree private da asservire all'uso pubblico a costituire, per quelle su aree private, servitù pubblica a favore del Comune;
  - c) a rispettare tutti i tempi definiti nel cronoprogramma di cui all'articolo 6, comma 2;
  - d) a redigere e presentare al Comune il progetto definitivo ed esecutivo di tutte le opere, completo di computo metrico estimativo e quadro economico, redatto in conformità al vigente DLgs 36/2023;
  - e) a provvedere alla direzione dei lavori ed alla loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto definitivo ed esecutivo approvato dal Comune;
  - f) ad agevolare il controllo sull'esecuzione dei lavori esercitato dal Comune tramite il relativo responsabile unico del procedimento, e le relative visite di controllo, a norma dell'art. 102, c. 1, DLgs 36/2023;

- g) a provvedere al collaudo di tutte le opere tramite certificato di regolare esecuzione del direttore dei lavori, a norma dell'art. 116, c. 2, DLgs 36/2023; oppure a provvedere alle spese di esecuzione del collaudo delle opere destinate a funzioni pubbliche, operato dai collaudatori nominati dal Comune a norma dell'art. 116, DLgs 36/2023, provvedendo altresì entro i termini generali previsti dal presente accordo, nonché entro i termini specifici fissati nel caso dal Comune, alla risoluzione di ogni eventuale difformità rilevata in sede di collaudo;
- h) a pagare il contributo di costruzione a conguaglio qualora l'importo delle opere collaudate positivamente, risulti inferiore all'importo scomputato;
- i) a includere negli atti di trasferimento di proprietà le servitù costituite o da costituirsi a favore del Comune;
- j) a provvedere, a propria cura e spesa, per le opere oggetto di cessione al patrimonio comunale, alla predisposizione degli atti catastali di frazionamento e degli atti notarili di trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle relative aree;
- k) ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla costituzione delle servitù pubbliche;
- l) a farsi carico della manutenzione e di ogni ulteriore onere e responsabilità riguardante le opere e le relative aree, fino a quando non sarà intervenuto il trasferimento delle opere al patrimonio comunale e la consegna effettiva.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere saranno precisate dal progetto esecutivo che deve essere redatto dal Soggetto Attuatore in conformità al vigente DLgs 36/2023 ed alle prescrizioni tecniche dettate dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.

3. Eventuali modifiche alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere potranno essere disposte in corso d'opera dal Comune, o richieste dal Soggetto Attuatore e concesse dal Comune, per emerse e motivate ragioni di maggiore funzionalità delle opere o di adeguamento a prescrizioni normative. Qualora tali modifiche comportino un onere aggiuntivo non superiore al 20% del costo di realizzazione delle opere modificate, stimato nel presente accordo, esse saranno realizzate dal Soggetto Attuatore senza altro esigere. Qualora l'onere aggiuntivo risulti superiore, la realizzazione delle modifiche comporterà un corrispettivo, a favore del Soggetto Attuatore, da determinare in sede negoziale integrativa del presente accordo.

#### **Art. 6 – Termini di validità dell'accordo, termini di attuazione dell'intervento (cronoprogramma)**

1. Il presente accordo, vista la complessità dello stesso ed il notevole interesse pubblico atteso, è valido per **anni 7 dalla data di stipula**, data entro la quale dovranno essere già state realizzate, collaudate e cedute al Comune tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo il dettaglio sotto riportato. Non ricorrendo le condizioni anzidette alla data di scadenza dell'accordo, lo stesso risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatte salve le escussioni delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7 a copertura dei costi delle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate o non assolte entro i termini degli eventuali titoli edilizi già richiesti o presentati, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dagli stessi inadempimenti.

2. Il Soggetto Attuatore assicura la compiuta attuazione dell'intervento oggetto dell'Accordo, per quanto inerisce la parte a destinazione pubblica, entro due anni dalla sottoscrizione dell'AO per quanto concerne gli Stralci I, II, III e di ulteriori 7 mesi per quanto concerne lo Stralcio IV, termini temporali definiti in coerenza con il Cronoprogramma (Allegato al presente Accordo). Nel dettaglio sono previsti:

- a) compiuta presentazione dei titoli edilizi (permesso di costruire, ai sensi della LR 15/2013 per quanto disposto dal DPR 380 art. 3 c. 1 lett e.2) necessari alla realizzazione di tutte le opere previste, di cui all'art. 3, entro mesi 30 dalla stipula dell'accordo pena la decadenza dell'Accordo Operativo;
- b) avvio dei lavori per le opere di urbanizzazione, entro mesi 3 dalla validità dei titoli edilizi;
- c) ultimazione dei lavori per tutte le opere, con deposito del certificato di regolare esecuzione del direttore dei lavori per le opere pubbliche di cui all'art. 116 DLgs 36/2023 e deposito della richiesta di collaudo per le opere di cui ai punti **b** e **c** dell'art. 3, entro 2 anni e 7 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo;
- d) La cessione gratuita delle aree di sedime delle opere pubbliche avviene contestualmente alla stipula del presente Accordo, mentre la presa in possesso delle opere di urbanizzazione da parte del Comune avverrà ad esito positivo del collaudo (tecnico-amministrativo) delle stesse, secondo quanto disposto dall'art. 5 lett. g) del presente Accordo e comunque prima del deposito della SCCEA del primo fabbricato residenziale completato. Il collaudo potrà essere attuato per stralci funzionali rispetto ai quali dovrà essere espresso certificato di regolare esecuzione da parte del direttore de lavori. Le dichiarazioni mendaci determineranno decadenza dell'AO.

3. I termini di cui al comma 1 hanno natura perentoria, in quanto volti a soddisfare il requisito di immediata attuazione degli interventi, prescritto dalla legge per gli accordi operativi promossi prima dell'approvazione del piano urbanistico generale (PUG), nel periodo transitorio della nuova legge urbanistica regionale (art. 4, c.1, 2 e 5, LR 24/2017)

### **Art. 7 – Garanzie**

1. Il Soggetto Attuatore, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti in ordine alle dotazioni territoriali ed alle misure di compensazione e di riequilibrio di cui all'articolo 3, comma 2, lettere b) e c), presenta \_\_\_\_\_ polizza assicurativa fideiussoria a favore del Comune, allegata in copia al presente accordo, avente valore coperto di euro pari all'importo delle opere di urbanizzazione previste in \_\_\_\_\_ (€\_\_\_\_\_,00) per le garanzie fidejussorie e comprendente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.
2. Il valore della garanzia corrisponde al costo presunto di realizzazione delle dotazioni e misure, comprendente le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere, i valori delle aree da cedere e delle servitù da costituire e il costo annuo dei servizi da garantire, determinato

nell'allegata relazione economico e finanziaria nell'importo complessivo di euro \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_,00), maggiorato dei seguenti importi:

a) euro \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_,00) pari al \_\_% dello stesso importo complessivo, quale garanzia per danni e maggiori oneri per il Comune derivanti dall'eventuale decadenza o risoluzione di cui agli articoli 6 e 9;

b) euro \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_,00) quale garanzia del pari importo massimo delle sanzioni applicabili per ritardi a norma dell'articolo 6.

3. La garanzia può essere ridotta in funzione dell'avanzamento dei lavori, previo collaudo degli stessi. Il 20% del valore della garanzia rimane comunque nella disponibilità del Comune fino al momento dell'acquisizione al patrimonio comunale delle dotazioni, secondo quanto rispettivamente previsto per le opere di cui all'art. 3, comma 2, punti \_\_\_\_\_.

### **Art. 8 – Agibilità delle opere private**

Il deposito e la validità delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le opere private previste dal presente accordo, sono subordinati al collaudo e all'acquisizione al patrimonio comunale delle dotazioni territoriali di cui all'articolo 3, comma 2, punti b.1. e b.2., in coerenza al principio di cui all'articolo 25, comma 1, lettera a), LR 15/2013.

Ai soli fini dell'agibilità degli edifici privati è ammessa la possibilità di ricorrere a stralci funzionali di attuazione delle opere di urbanizzazione, solo mediante deposito di certificato di regolare esecuzione, espressa dal Direttore dei Lavori per le opere pubbliche. Il certificato di collaudo deve essere completato non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo dopo due anni dalla sua emissione, secondo i disposti dell'art. 116 del D.Lgs 36/2023.

### **Art. 9 – Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia**

1. Ai sensi di legge (art. 2, c. 2, lettera b, e art. 38, c. 4, LR 24/2017), qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al Soggetto Attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), lo stesso Comune procede alla immediata risoluzione del presente accordo.

2. La risoluzione dell'accordo determina l'improcedibilità delle relative richieste di titoli edilizi, la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate, non cedute o non assolte e a copertura dell'importo delle sanzioni applicate o da applicare a norma dell'articolo 6, comma 4, per eventuali ritardi già maturati nell'adempimento delle obbligazioni, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione dell'accordo.

### **Art. 10 – Trasferimento degli obblighi**

1. In caso di alienazione delle aree oggetto dell'accordo, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono agli aventi causa. Il nuovo Soggetto Attuatore si intende obbligato per tutto quanto specificato nel presente accordo anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate.
2. In caso di trasferimento di proprietà le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non potranno essere estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.
3. Il trasferimento al nuovo Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con il presente accordo si intende perfezionato nel momento in cui il Comune avrà acquisito tutti e tre i seguenti elementi:
  - a) le nuove garanzie;
  - b) la dichiarazione del subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni assunti dal precedente Soggetto Attuatore con il presente accordo;
  - c) l'informazione antimafia non interdittiva relativa al subentrante, ai sensi dell'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia).

#### **Art. 11 – Oneri tributari e trascrizione**

1. Le spese di bollo, registrazione e trascrizione e ogni altro onere tributario relativo e conseguente al presente atto sono assunti dal Soggetto Attuatore, il quale può avvalersi dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente accordo nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

#### **Art. 12 – Attuazione dell'accordo, soluzione delle controversie e comunicazioni**

1. Le parti si impegnano ad attuare il presente accordo secondo i principi di collaborazione, buona fede, correttezza e diligenza, richiamati all'articolo 1, comma 2-bis, della legge n. 241 del 1990 s.m.i. e agli articoli 1175, 1176 e 1334 del codice civile.
2. Per la soluzione giudiziale di ogni controversia è competente esclusivamente il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) ai sensi dell'art. 133, comma 1, lettera a), numero 2, del codice del processo amministrativo.
3. Per le comunicazioni formali relative all'attuazione del presente accordo le parti possono avvalersi dei seguenti recapiti di posta elettronica certificata (PEC):
  - a) per il Comune [postacertificata@cert.comune.rottofreno.pc.it](mailto:postacertificata@cert.comune.rottofreno.pc.it) , esclusi gli atti e le comunicazioni inerenti ai singoli procedimenti edilizi per i quali se attivato è da utilizzare lo Sportello Telematico Polifunzionale – Sezione edilizia)  
<https://sportellotelematico.comune.rottofreno.pc.it/activity/42> ;
  - b) per il Soggetto Attuatore \_\_\_\_\_.

**Firmato**

Per il Soggetto Attuatore

Per il Comune di Rottofreno

\_\_\_\_\_ (*ragione sociale*)

\_\_\_\_\_ (*firma*)

(\_\_\_\_\_)

(*Nome e Cognome*)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (*firma*)

(\_\_\_\_\_)

(*Nome e Cognome*)