

Comune di Sannazzaro de' Burgondi

Provincia di Pavia



## **PIANO ATTUATIVO “LORETO-AMBITO A”**

Realizzazione di due nuove Medie Strutture di Vendita alimentare e non  
(Sannazzaro de' Burgondi via Loreto- via De Gasperi)

Oggetto:

**ALLEGATO N°5**

**Bozza di Convenzione urbanistica**

PROPRIETA': Sig. Giuseppe Viola – Sig. Gabriele Angelo Viola – Sig.ra Irene Chilelli –  
Sig. Pietro Chilelli – Sig.ra Angela Campioni – Sig.ra Antonella Grazia Cremonesi - Sig.  
Cesare Alberto Cremonesi

PROPONENTE – ATTUATORE: Società “ONE ITALY S.R.L.”

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in  
\_\_\_\_\_

si sono costituiti i Signori:

il signor \_\_\_\_\_, nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di  
responsabile pro tempore del \_\_\_\_\_ Comune di SANNAZZARO DE'  
BURGONDI, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4,  
comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c),  
del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato/a con la deliberazione del \_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**Comune**»,

I Signori:

- Viola Giuseppe nato a Pavia (PV) il 09/10/1959 C.F.: VLIGPP59R09G388Z;
- Viola Gabriele Angelo nato a Sannazzaro de' Burgondi (PV) il 05/11/1966  
C.F.: VLIGRL66S05I048N;
- Chilelli Pietro nato a Genova (GE) il 22/07/1994 C.F.: CHLPTR94L22D969T;
- Chilelli Irene nata a Genova (GE) il 29/12/1991 C.F.: CHLRNI91T69D969T;
- Campioni Angela nata a Sannazzaro de' Burgondi (PV) in data 26/05/1947  
C.F.: CMPNGL47E66I048H;
- Cremonesi Antonella Grazia nata a Sannazzaro de' Burgondi (PV) in data 26/04/1968  
C.F.: CRMNNL68D66I048L;
- Cremonesi Cesare Alberto nato a Pavia (PV) il 05/05/1967 C.F.: CRMCR67E05G388P;  
proprietari delle aree site nel Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV) censiti in CT al foglio n. 8  
con i mappali nn. 51, 308, 79 e 67 (parte),

qui rappresentati, giusta procure infra meglio precisate, dal sig. Isaia Agosti, nato a Capriolo il  
17/05/1965, cod. fisc. GSTSIA65E17B711K in qualità di Amministratore unico nonché legale  
rappresentante della società ONE ITALY S.R.L. con sede a Milano (MI), viale Abruzzi n. 13/a,  
codice fiscale e partita iva 11361150961, nel seguito del presente atto denominato semplicemente  
«**Proponente**» e «**Attuatore**»,

#### **PREMESSO CHE**

a) il sopracitato «Proponente» dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità dei terreni  
interessati dal Piano Attuativo in oggetto ubicati nel Comune di Sannazzaro de' Burgondi (PV)  
catastralmente identificati al Catasto terreni con foglio 8 mappale n° 51, 308, 48, 79 e 67/parte,

per una superficie territoriale rilevata pari a mq. 17.615,29 ;

b) tali terreni sono pervenuti agli attuali proprietari in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita rep. n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ del Notaio Dr. \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_;
- Atto di compravendita rep. n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ del Notaio Dr. \_\_\_\_\_

c) gli attuali proprietari, sopra meglio generalizzati, hanno conferito alla società One Italy srl le seguenti procure:

- il Sig.ri Viola Giuseppe, Viola Gabriele Angelo, Chielli Irene e Chielli Pietro, procura in data 24.6.2024 in autentica notaio Gherardo Flaviano Stimolo (Rep. n. 8.777; Racc. n. 6.711), registrata all'Agenzia Entrate di PAVIA il 28/06/2024 al n° 1052;
- i Sig.ri Campioni Angela, Cremonesi Antonella Grazia e Cremonesi Cesare Alberto, procura in data 29.7.2024 in autentica notaio Gherardo Flaviano Stimolo (Rep. n. 8841; Racc. n. 6762) Registrata all'Agenzia delle Entrate di Pavia il 2.8.2024 al n° 13383

d) conseguentemente One Italy srl dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

e) nel Vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 24/10/2017, divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURL n. 2 del 10/01/2018 Serie Avvisi e Concorsi, tali immobili sono classificate come segue:

- Documento di Piano: "Zona di Trasformazione commerciale" soggetta a Piano Attuativo;
- Piano delle Regole: "Zona commerciale di espansione (ex zona omogenea D9)" di cui all'art. 67 delle NTA del Pdr;

f) l'area interessata dal Piano Attuativo non presenta vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

g) in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_ l'Attuatore ha inoltrato istanza diretta all'adozione e approvazione del PA , con i relativi allegati progettuali a firma dell'architetto Francesco Venni, nato a Cazzago San Martino (BS) il 18/07/1965 con studio a Cazzago San Martino (BS) in via IV Novembre n°17, C.F. : VNNFNC65L18C408O. Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1427;

h) con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato adottato il Piano Attuativo;

i) ai sensi dell'art. 14, commi 2 e 3 della LR 12/005, la deliberazione di adozione, unitamente a tutti gli elaborati, è stata depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale e

gli atti sono altresì stati pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale: del deposito e della pubblicazione è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio in data ..... e sul quotidiano a diffusione locale \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, recante invito a chiunque interessato a presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni;

- j) nei quindici giorni successivi alla scadenza del termine di pubblicazione, ovvero sia dal \_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, non è pervenuta alcuna osservazione (ovvero sono pervenute n. \_\_\_\_\_ osservazioni);
- k) con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato in via definitiva il PA in argomento con contestuale controdeduzione alle osservazioni presentate (ove pervenute);
- i) il Piano Attuativo approvato prevede uno schema urbanistico complessivo (Quadro d'insieme) suddiviso in due Ambiti funzionali attuabili in forma autonoma: "Ambito A" e "Ambito B": l'attuazione dell'Ambito A, oggetto della presente convenzione urbanistica, interessa i mappali n° 51, 308, 48, 67/parte e 79/parte del foglio n°8, per una superficie territoriale rilevata pari a mq. 14.165,90 (da definirsi con frazionamento);

#### **VISTI**

- l) l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 8 della legge 06/08/1967, n. 765;
- m) il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;
- n) la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;
- o) la L.R. 28 novembre 2014, n. 31 e successive modifiche e integrazioni;
- p) la L.R. 26 novembre 2019, n. 18 e successive modifiche e integrazioni.

Tutto ciò premesso e da formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le costituite parti si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ARTICOLO 1) OGGETTO ED OBBLIGAZIONI GENERALI**

1. la presente Convenzione Urbanistica ha ad oggetto l'attuazione del solo "Ambito A" identificato alla premessa i).
2. l'Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi del Comune stesso ai sensi della presente convenzione.

3. Il Comune, a mezzo del suo costituito rappresentante, autorizza l'Attuatore a dare esecuzione al PA "Ambito A" sugli immobili catastalmente identificati in premessa alla lettera i), al fine di realizzare due distinti immobili con destinazione commerciale per Media Struttura di Vendita di categoria U2/2:

- il primo, convenzionalmente identificato come edificio "A1" costituito da una Media Struttura di Vendita Alimentare e non alimentare con una SLP. assegnata pari a mq. 2.274,00 con superficie di vendita pari a mq. 1.497,56 dei quali mq. 1.250,00 destinati alla vendita di prodotti alimentari e mq. 247,56 destinati alla vendita di prodotti non alimentari;
  - il secondo, convenzionalmente identificato come edificio "A2" costituito da una Media Struttura di Vendita Non Alimentare con una SLP. assegnata pari a mq. 943,89 con superficie di vendita pari a mq. 692,00 destinata alla vendita di prodotti non alimentari.;
- il tutto come specificatamente definito nella documentazione del Piano Attuativo stesso.

4. Il PA in oggetto è costituito dai seguenti elaborati, che approvati e sottoscritti in precedenza dalle parti, rimangono acquisiti agli atti del Comune:

Quadro d'insieme intero Comparto Commerciale:

ALLEGATO - A - planimetria di progetto - "Quadro d'insieme" (Ambito A e Ambito B);

ALLEGATO -B – Standard urbanistici - "Quadro d'insieme" (Ambito A e Ambito B);

ALLEGATO -C – Schemi di verifica - "Quadro d'insieme" (Ambito A e Ambito B);

Progetto Piano Attuativo - "Ambito A" costituita da:

Tav. n°01 - planimetria di rilievo quotato;

Tav. n°02 - planimetria di progetto - "Ambito A";

Tav. n°03 - planimetria e sezioni comparative - "Ambito A";

Tav. n°04 - Standard Urbanistici - "Ambito A";

Tav. n°05 – Schemi di verifica - "Ambito A";

Tav. n°06- Reti Tecnologiche: acque bianche e nere – invarianza idraulica - "Ambito A";

Tav. n°07- Reti Tecnologiche: illuminazione pubblica – media e bassa tensione - "Ambito A";

Tav. n° 08- Reti Tecnologiche: acqua sanitaria – telecom - "Ambito A";

Tav. n° 09- Segnaletica stradale - "Ambito A";

Tav. n° 10- Regime delle aree - "Ambito A";

Tav. n° 11- Progetto edifici commerciali: Piante - "Ambito A";

Tav. n° 12- Progetto edifici commerciali: Prospetti e Sezioni - "Ambito A";

- Allegati al progetto di P.A. "Ambito A":

Allegato n°1 - Procure

Allegato n°2 - Relazione Tecnico-Urbanistica;

- Allegato n°3 - Fascicolo degli estratti;
- Allegato n°4 - Computo metrico Estimativo;
- Allegato n°5 - Bozza di Convenzione Urbanistica;
- Allegato n°6 - Indagine Ambientale sul suolo e sottosuolo;
- Allegato n°7 - Analisi geologica con indagini geotecniche;
- Allegato n°8 - Relazione invarianza idraulica;
- Allegato n°9 - Esame paesistico;
- Allegato n°10 - Relazione tecnica e Dichiarazione L.R.6/89 DM 236/1989;
- Allegato n°11 - Relazione fotografica;
- Allegato n°12- Rendering con inserimento fotografico;

5. Il progetto di PA, costituito dalla documentazione sopra elencata, è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 4, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

## **ARTICOLO 2) DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e inscindibile della presente Convenzione.
2. L'Attuatore è obbligato per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo fino al completo assolvimento delle obbligazioni convenzionali qui stabilite, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo articolo 3.

In caso di trasferimento della proprietà le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

## **ARTICOLO 3) TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INTERVENTI EDILIZI**

1. Il PA ha un termine di validità di dieci anni che decorrono dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica.
2. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente Convenzione, con termine di validità non oltre la data di decadenza dello stesso PA, entro il

quale deve essere ultimata la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di decadenza di cui al precedente comma 1.

Entro lo stesso termine il soggetto Attuatore o avente causa, deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso per la completa edificazione dell'intervento previsto dal PA.

4. Decorso il termine di cui al comma 1, il PA decade automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma, a tempo indeterminato, la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, le prescrizioni di zona stabiliti dal PA stesso e fermo restando quanto indicato al capo VI della L.R. 12/2005 circa i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e relativo titolo abilitativo.
5. La parte di PA non attuata entro il termine sopradetto può essere edificata nel rispetto delle norme di PGT vigente a tale data.
6. Le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del rispettivo titolo abilitativo ed ultimate entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio dei lavori.
7. In ogni caso le opere di urbanizzazione dovranno iniziare prima o contestualmente all'inizio dei lavori di realizzazione delle nuove edificazioni private servite dalle stesse.
8. Scaduti i termini di cui al comma 1) o, qualora al momento della dichiarazione di Agibilità degli immobili non siano state completate le relative opere di urbanizzazione previste, il Comune, trascorsi inutilmente 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di previa diffida alla realizzazione di dette opere potrà provvedere direttamente alla loro esecuzione rivalendosi sulla fidejussione di cui al successivo art. 6.
9. L'attuazione del PA è suddivisa in due fasi di intervento correlate:
  - Prima Fase: realizzazione opere di urbanizzazione;
  - Seconda Fase: realizzazione di due distinti edifici commerciali destinati alla Media struttura di Vendita di categoria U2/2; di cui all'art. 1 comma 3) della presente convenzione.

L'autorizzazione alla realizzazione delle opere relative alla Prima e Seconda Fase potrà essere richiesta congiuntamente o distintamente per singola fase, fermo restando che ai fini del rilascio dell'Agibilità dei fabbricati commerciali (Seconda Fase) previsti dal PA, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate e già asseverate dal Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) rilasciato dal Direttore Lavori.

#### **ARTICOLO 4 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO URBANISTICO E QUANTITA'**

Il PA prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione ed il reperimento di standard urbanistici finalizzati alla realizzazione dei due distinti edifici commerciali sopra citati, così come riportato nella documentazione allegata alla richiesta di Piano Attuativo nel rispetto delle seguenti norme di piano:

## 1. Dati dimensionali ed indici consentiti dalle norme di piano:

- Piano delle Regole N.T.A. -Art. 67 comma 6):

- |  |     |   |
|--|-----|---|
| a) Utilizzazione fondiaria ammessa:    | Ut  | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di Sf           |
| b) Rapporto di Copertura ammesso       | RC  | 40%   |
| c) Altezza massima edifici             | H   | 9,00 m  |
| d) Distanza minima dalle strade        | Ds  | 5,00 m  |
| e) Distanza minima fabbricati          | Df  | Altezza edificio più alto con minimo di 10,00 m     |
| e) Distanza minima Confini             | Dc  | Metà altezza edificio più alto minimo di 5,00 m     |
| f) Superficie Parcheggio Pertinenziale | SPp | 3 mq/10 mq. di Slp                                  |
| g) Superficie minima a Verde Profondo  | SVp | 1/40 della Sf, con un albero ogni 40 m <sup>2</sup> |

- Piano delle Regole N.T.A. -Art. 36 comma 5):

superficie minima parcheggi pubblici destinazione commerciale U2/2 – P2 = 5 m<sup>2</sup>/10m<sup>2</sup> di Slp.

- Piano delle Regole N.T.A. -Art. 37 comma 3):

Superficie minima da destinarsi a Verde attrezzato di urbanizzazione  
destinazione terziario in genere 3 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> di Slp.

- Piano dei Servizi capitolo 7.1.3 - Standard urbanistici aree prevalentemente commerciali:

Dotazione aree a standard minima: demandata alle Norme del Piano delle Regole e comunque  
con reperimento minimo pari al 100% Slp.

## 2. Dati dimensionali previsti dal progetto del Piano Attuativo

Superficie territoriale	“St” :	mq. 14.165,90
Superficie fondiaria a progetto	“Sf” :	mq. 10.157,50
a) Utilizzazione fondiaria a progetto	“Uf” :	36,15% < 40% ammessa
b) Superficie Lorda di pavimento a progetto	“SLP”:	mq. 3.217,89 < mq. 3.560,68 ammessa
c) Superficie Copertura a progetto	“SC”:	mq. 3.217,89 < mq. 3.560,68 ammessa
d) Superficie Verde Profondo reperita	“SVp”:	mq. 542,39 > mq. 222,54 richiesta
e) Standard urbanistici reperiti a progetto:		mq. 3.369,46 > mq. 3.217,89 richiesti
di cui a parcheggio:		mq. 1.884,61 > mq. 1.608,94 richiesti
f) Parcheggi Pertinenziali reperiti a progetto:		mq. 3.518,50 > mq. 965,37 richiesti
di cui destinati ad uso pubblico:		mq. 570,00 > mq. 482,68 richiesti
g) Altezza massima edifici a progetto	“H” :	m. 7.< 9,,00 m. consentita
h) Distanza confine prevista a progetto	“Dc”:	> 5,00 m.
i) Distanza Fabbricati prevista a progetto	“Df” :	= 10,00 m.

## **ARTICOLO 5) ADEMPIMENTI A GARANZIA DELLA CORRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Il Soggetto Attuatore dovrà garantire la conformità di tutte le opere di urbanizzazione alle norme vigenti al momento della loro consegna al Comune, con impegno ad adeguare ed eventualmente integrare tutte quelle opere che si dovessero rendere necessarie per l'introduzione di norme e regolamenti nazionali e regionali, sollevando l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità ed ulteriori maggiori oneri economici.

## **ARTICOLO 6) GARANZIE PER LA ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente Convenzione, l'Attuatore, ai sensi dell'art. 43 comma 1 lettera e) delle N.T.A. del Pdr, costituisce le seguenti cauzioni mediante polizza fidejussoria assicurativa:
  - garanzia fidejussoria n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per l'importo complessivo di € 463.294,78 (euro quattrocentosessantatremiladuecentonovantaquattro e settantotto centesimi), pari all'80% del costo delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi articoli.
2. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida ad adempiere nel termine di 90 (novanta) giorni comunicata all'Attuatore a mezzo PEC.
3. Detta fideiussione verrà svincolata al momento della presa in consegna da parte del Comune delle predette opere, previo accertamento della loro corretta esecuzione/attuazione e approvazione del relativo collaudo.
4. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite e/o prestazioni assolte, su richiesta del soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita/attuata e, sempre che, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione mediante collaudo (anche parziale) o acquisizione del Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori.
5. Le predette garanzie potranno essere sostituite da altre equivalenti garanzie prestate da successivi aventi causa ove l'Attuatore provvedesse ad alienare il lotto edificatorio del P.A.

## **ARTICOLO 7) ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E PER PUBBLICI SERVIZI – MONETIZZAZIONI**

1. Le aree di proprietà individuate dal PA da asservire all'uso pubblico sono costituite dalle superfici urbanizzate destinate alla viabilità pubblica pari a mq. 1.738,71, ai parcheggi di urbanizzazione primaria "P2" ed alle aree destinate a verde primario, per una superficie complessiva pari a mq. 3.428,50, dalla porzione di Parcheggi Pertinenziali "P1" da destinarsi

all'uso pubblico ai sensi dell'art. 36 comma 8) Nta Pdr, per una superficie pari a mq. 570,00 .

Il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 5.737,21 così come graficamente rappresentato nella tavola n°11 (Regime delle Aree).

2. La costituzione di servitù perpetua ad uso pubblico delle aree di urbanizzazione e per servizi pubblici e di interesse pubblico (standard) nonché dei parcheggi pertinenziali "P1" da asservire all'uso pubblico verrà effettuata dal soggetto Attuatore al Comune, entro e non oltre 30 giorni dal collaudo complessivo delle opere stesse, previo frazionamento a cura e spese dell'Attuatore stesso;
3. Resta stabilito in via definitiva che l'area asservita a parcheggio pubblico non potrà subire cambi d'uso né regolamentazioni che ne limitino la piena fruibilità da parte dei pubblici utenti quali l'istituzione di disco orario, parcometro o similari, a meno che tale esigenza non venga richiesta espressamente da parte del soggetto Attuatore o avente causa, a seguito della constatazione di un uso improprio e non funzionale all'attività commerciale dell'area stessa, con modalità da concordare preventivamente con l'Amministrazione comunale.
4. Per motivi di sicurezza, l'Attuatore o avente causa, avrà la facoltà di regolamentare l'accesso al parcheggio ad uso pubblico con sistema di chiusura automatico a sbarre limitandone l'utilizzo nei giorni e negli orari di chiusura dell'attività.
5. Le aree e le superfici destinate a standard urbanistico reperite all'interno del PA (Tav.n° 06 Standard Urbanistici) ammontano a mq. 3.275,08 di cui mq. 1.689,35 destinate a parcheggio a fronte dei complessivi mq. 3.217,20 di cui 1.608,60 a parcheggio richiesti.
6. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, visto il precedente comma 6, si dà atto che le aree a standard che competono al PA vengono reperite interamente all'interno del comparto.

Non è quindi prevista alcuna monetizzazione compensativa.

## **ARTICOLO 8) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **1. Impegno ad eseguire le opere.**

Il soggetto Attuatore, nel quadro degli obblighi contributivi di legge, si impegna con il Comune, che accetta, ad eseguire, a proprie esclusive spese e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione sotto descritte:

- la realizzazione della viabilità ad uso pubblico;
- la realizzazione dei parcheggi e del verde primario standard destinati all'uso pubblico;
- la realizzazione dei sotto-servizi e delle opere a rete (raccolta acque bianche, raccolta acque nere, rete elettrica in media e bassa tensione, rete elettrica per pubblica illuminazione, rete telefonica, rete acqua sanitaria);

- la realizzazione di interventi di invarianza idraulica;
- la realizzazione di segnaletica orizzontale e verticale;
- la realizzazione di allacci alle reti tecnologiche.

per un costo complessivo stimato di € 579.118,47 (euro cinquecentosettantanovemilacentodiciotto e quarantasette centesimi) Il tutto come riportato nelle tavole dalla n° 06 alla n°09 e relativo "Computo Metrico Estimativo (Allegato n° 4) del Piano Attuativo.

## 2. Scomputo Opere di Urbanizzazione

Tutte le opere previste dal comma 1 costituiscono opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione e concorrono allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 45, comma 1, della LR 12/2005.

## **ARTICOLO 9) MODALITA' ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### 1. Autorizzazioni

L'approvazione del PA, e la conseguente sottoscrizione della presente Convenzione, costituiscono Autorizzazione all' Attuazione del P.A.

I lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla realizzazione dei nuovi edifici potranno iniziare previa acquisizione del relativo permesso di costruire o titolo equipollente, da richiedersi congiuntamente o separatamente entro e non oltre 12 mesi dalla firma della presente convenzione.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo precedente dovrà essere completata entro 36 mesi dal rilascio del titolo abilitativo, decorrenti dalla data di inizio dei lavori, ed in ogni caso prima della presentazione della SCA (Segnalazione Certificata Agibilità) relativa agli immobili commerciali.

L'eventuale istanza di proroga per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere adeguatamente motivata e verrà rilasciata con specifico atto autorizzativo.

### 2. Regolamentazione interventi su aree pubbliche.

Le parti concordano che la gestione logistica del cantiere relativo alle opere di urbanizzazione da eseguirsi su area pubblica di cui all'art. 8 comma 1 (realizzazione allacci alle reti sul tronco stradale di via Loreto) dovrà essere programmata con gli uffici comunali.

Per tutta la durata dei lavori suddetti l'Attuatore, o chi per esso, sarà esonerato da qualsiasi tassa o onere di occupazione per l'eventuale utilizzo temporaneo di aree pubbliche necessarie alla realizzazione e gestione programmata delle opere stesse.

## **ARTICOLO 10) COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione l'Attuatore ne darà comunicazione al Comune trasmettendo

il relativo Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) redatto dalla direzione lavori, ai fini dell'avvio delle operazioni di collaudo.

Entro trenta giorni da tale comunicazione il Comune avrà l'obbligo di nominare ed indicare all'Attuatore il collaudatore delle opere, il quale, nei successivi 30 giorni, dovrà procedere al collaudo definitivo delle opere stesse.

Le operazioni di collaudo inerenti agli eventuali servizi a rete saranno eseguite secondo le prescrizioni e le indicazioni degli Enti proprietari di tali strutture.

Tutte le spese di collaudo saranno a carico dell'Attuatore.

2. Trascorsi sessanta giorni dalle scadenze previste dal precedente comma 1, qualora il Comune non abbia provveduto alla nomina del collaudatore o il collaudatore nominato non abbia redatto il verbale di verifica, il collaudo si intenderà favorevolmente approvato sulla base del CRE reso dalla direzione lavori.

La redazione del verbale di collaudo favorevole comporterà l'automatica consegna al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate ed il conseguente Asservimento ad uso pubblico a favore dello stesso, delle aree destinate a viabilità pubblica, a verde pubblico e parcheggio pubblico "P2" nonché della porzione di parcheggio pertinenziale "P1" da destinare ad uso pubblico ai sensi dell'art. 36 comma 8) delle Nta Pdr.

Il tutto come identificato nella tavola n° 11 (Regime delle Aree).

#### **ARTICOLO 11) MANUTENZIONE AREE PUBBLICHE O ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO**

L'Attuatore avrà l'onere e l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione nonché delle aree destinate a viabilità e standard urbanistici previste dal Piano Attuativo, oggetto di Asservimento ad uso pubblico di cui all'art.7 comma 1.

Nel caso di cessione degli immobili l'Attuatore dovrà trasferire tale obbligo all'eventuale acquirente, pena la nullità dell'atto.

#### **ARTICOLO 12) CALCOLO CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

In conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001 ed in applicazione dell'art. 44 comma 6 della L.R.. 12/2005, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione afferenti l'intervento proposto, calcolati secondo le tariffe comunali vigenti sono pari ai seguenti importi:

Comune di Sannazzaro dè Burgondi

Tabella aliquote relative a nuove costruzioni per zone Commerciali di espansione

Oneri per urbanizzazione Primaria

Edificio A1:	€.	46,99 x mq.	2.274,00	= €.	106.855,26
Edificio A2:	€.	46,99 x mq.	943,89	= €.	44.353,39

oneri urbanizzazione Primaria	= €.	151.208,65
-------------------------------	------	------------

Oneri per urbanizzazione Secondaria

Edificio A1: €. 18,45 x mq. 2.274,00 = €. 41.955,30

Edificio A2: €. 18,45 x mq. 943,89 = €. 17.414,77

oneri urbanizzazione Secondaria = €. 59.370,07

Totale oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria = €. 210.578,72.

### **ARTICOLO 13) SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. In relazione a quanto definito nei precedenti articoli n° 8 e n°12, si dà atto che a fronte degli oneri di urbanizzazione primaria richiesti per complessivi € 151.208,65 (euro centocinquantunomiladuecentotto e sessantacinque centesimi), il PA prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo complessivo pari ad € 579.118,47 (euro cinquecentosettantanovemilacentodiciotto e quarantasette centesimi) come da computo metrico estimativo (Allegato n°4).

Considerato che i costi delle opere di urbanizzazione convenzionate sono nettamente superiori agli oneri di urbanizzazione primaria richiesti, ai sensi del comma 1 dell'art. 45 LR 12/2005 gli stessi si ritengono pienamente assolti attraverso lo scomputo dei costi di urbanizzazione previsti dal Piano Attuativo stesso. Nulla sarà dovuto a tale titolo.

A tale proposito l'Attuatore rinuncia sin da ora a qualsiasi pretesa o diritto di rivalsa nei confronti del Comune relativamente al maggior costo delle opere di urbanizzazione rispetto all'importo degli oneri dovuti.

2. Ai sensi dell'art. 38, comma 7-bis della Legge Regionale 121/2005 nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione medesima”.

### **ARTICOLO 14) CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE**

In relazione a quanto citato nel precedente art. 13, gli interventi di nuova costruzione relativi alla realizzazione dei due distinti immobili commerciali, in conformità ai disposti dell'art. 16, DPR 380/2001 nonché dell'art. 48 comma 4 della L.R. 12/2005 verrà assoggettato al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione, calcolato in relazione alle tariffe comunali vigenti al momento della richiesta di concessione dell'intervento stesso ed in ottemperanza alla citata legge regionale:

Costo di costruzione da utilizzarsi per la quantificazione del contributo di costruzione convenzionalmente definito dalle parti in 650 €/mq.

### **ARTICOLO 15) TITOLI ABILITATIVI E SCA (Segnalazione Certificata Agibilità)**

Il soggetto Attuatore dichiara di essere al corrente dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire o presentare Segnalazione Certificata d'Inizio Attività per ogni singola opera da realizzare all'interno del comparto e si impegna, sotto la propria responsabilità, a rendere edotti tutti i suoi eventuali aventi causa della esistenza degli anzidetti obblighi, nonché di tutti quelli assunti con la presente convenzione e ad imporre ai medesimi l'onere della loro piena osservanza. La presentazione della SCA (Segnalazione Certificata Agibilità), ossia la connessa apertura al pubblico dell'attività commerciale (MSV) potrà avvenire dopo la presentazione del CRE delle opere di urbanizzazione sottoscritto dal direttore dei lavori anche in assenza del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione.

### **ARTICOLO 16) VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, sono consentite le varianti rientranti in tale fattispecie e sempre nel rispetto delle NTA specifiche del PA e del PGT.
2. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti dell'amministrazione comunale.

### **ARTICOLO 17) IMPEGNI RELATIVI ALL'ASSUNZIONE DI LAVORATORI**

Il soggetto attuatore si impegna a riservare il .....% (..... per cento) delle nuove assunzioni, che risulteranno in capo alle attività che andranno ad insediarsi nel comparto, ai residenti del Comune, previa verifica dell'effettiva domanda di lavoro e dell'idonea qualificazione professionale richiesta per svolgere le mansioni relative al ruolo da ricoprire.

### **ARTICOLO 18) SPESE**

1. Le spese contrattuali e conseguenti relative alla presente convenzione, nonché quelle necessarie per l'asservimento gratuito delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione, saranno a completo carico del Soggetto Attuatore, che, con la firma della presente le assume senza riserve.
2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni e gli asservimenti di aree di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle aree e

delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

#### **ARTICOLO 19) TRASCRIZIONE**

1. Il presente atto, irrevocabile ed impegnativo per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua firma, diverrà valido, operante ed efficace per il Comune soltanto dopo la sua trascrizione presso i Registri Immobiliari.
2. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, rinunciando per quanto possa occorrere, all'iscrizione di ipoteca legale, con esonero dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Il Proponente Attuatore

il Comune