

**Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata
per l'attuazione dell'ex "Comparto 6 – via Matteotti nord" di PRG
(ora "AMBITO AUC-B" di PSC)**

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____, in _____,
_____ a me _____

sono comparsi i signori:

_____, _____, che rappresenta il **COMUNE DI CASTEL MAGGIORE** in forza dei
disposti del _____

(d'ora in poi anche, per brevità, "*il Comune*")

e

Elenco dei soggetti attuatori _____

(d'ora in poi anche, per brevità, "*i Soggetti Attuatori*")

PREMESSO CHE:

1. il Comune è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "*Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio*":
 - Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera consiliare n. 4 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 5 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
2. l'area oggetto della presente convenzione corrisponde all'ambito classificato dai vigenti RUE e PSC quale ambito AUC-B, collocato ad est dell'asse ferroviario e della via Sibilla Aleramo, a nord della via Matteotti, ad ovest del canale Navile, e ha formato oggetto di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata), approvato con deliberazione consiliare n. 90 del 23.12.2009, per l'attuazione della zona allora denominata "*Comparto 6 – via Matteotti nord*" del previgente Piano Regolatore Generale (d'ora in poi, "*il Comparto*");
3. in data 28.12.2009 è stata firmata, autenticante il notaio dott. Enrico Marmocchi, la convenzione urbanistica tra il Comune e i Soggetti Attuatori del Comparto, costituitisi, con atto a scrittura privata del 15/3/2007 Rep. n. 23826/7364, in Consorzio denominato "*La Torre del Castello*" (d'ora in poi, "*il consorzio*");

5. a tutt'oggi, si è già proceduto alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, per un importo pari a circa 400.000,00 Euro:

- la bonifica bellica di tutto il Comparto;
- lavori e collaudo del tratto di via San Pierino di collegamento tra la rotatoria di via Matteotti-San Pierino-Montale e la rotonda di Via San Pierino (impegno assunto in sede di convenzione urbanistica del Progetto Unitario n. 6, "Comparto via San Pierino", prot. Comune di Castel Maggiore n. 8364 del 16.3.2006);
- riparcellizzazione e messa a disposizione delle relative aree da cedere al Comune.

PREMESSO ALTRESI' CHE:

6. In data 31.5.2017 è stata notificata ai Soggetti Attuatori la nota n. 13320 di "*Avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni e contestuale diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c.*", in cui il comune assegnava un termine di trenta giorni per l'adempimento degli obblighi previsti nell'originaria convenzione, pena la decadenza sanzionatoria degli atti di approvazione del PPIP e degli atti ad esso accessivi e conseguenti;

7. Il termine è stato successivamente prorogato fino al 30.9.2017;

8. con deliberazione C.C. n. 14 del 29.3.2018 si sono delineati indirizzi strategici per la rinegoziazione delle convenzioni urbanistiche in essere;

9. con deliberazione C.C. n. 46 del 31.7.2018 si è dato atto delle vicende susseguite alla stipulazione della convenzione per l'attuazione del Comparto; è stato sospeso fino al giorno 31.1.2019 il procedimento per la dichiarazione di decadenza del piano particolareggiato e la risoluzione della convenzione per inadempimento dell'attuatore; infine, si sono impartiti dettagliati indirizzi per la riconfigurazione del piano particolareggiato e per la rinegoziazione della convenzione;

10. con deliberazione C.C. n. 3 del 30.1.2019, si è assegnato quale nuovo termine del 31.3.2019 per la conclusione della rinegoziazione e la riconfigurazione del piano particolareggiato;

11. con nota prot. n. 183 del 5.1.2021 il Consorzio ha depositato una proposta sintetica di revisione del piano;

12. Con delibera C.C. n. 9 del 24.2.2021 il Comune ha quindi deliberato la conclusione del procedimento di decadenza e risoluzione per inadempimento del Piano Particolareggiato e l'approvazione di un Accordo procedimentale ex art. 11 L.241/1990, volto a predeterminare i contenuti di una successiva variante al piano e relativa convenzione;

PREMESSO INFINE CHE:

13. In data 27.5.2021 è stato firmato l'Accordo procedimentale ex art. 11 L.241/1990, volto a disciplinare le condizioni per il deposito e l'approvazione di una variante al Piano

particolareggiato e per la firma della relativa convenzione, nonché i contenuti essenziali della variante al Piano e della convenzione stessa;

14. in data 30.9.2021 è stata presentata proposta di Variante al Piano Particolareggiato con P.G. del 01/10/2021 dal n° 24721 al n° 24728;
15. con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stata approvata la Variante al Piano Particolareggiato relativo all'Ambito AUC-B, già "Comparto 6" del previgente PRG;
16. devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m., delle obbligazioni da assumersi da parte dei Soggetti Attuatori riuniti in Consorzio per l'attuazione dell'Piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto presentati, assunti come parte integrante della presente convenzione e che sono richiamati nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

tutto ciò premesso

tra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. I Soggetti Attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi. Al fine di assolvere a detti obblighi si avvarranno del Consorzio appositamente costituito, anche laddove non espressamente specificato nel testo della convenzione.
3. I Soggetti Attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i medesimi sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti Attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione. Ove dette garanzie sostitutive siano state prestate, l'avente causa rimarrà unico responsabile nei confronti del Comune per eventuali inadempienze, con esclusione di qualsivoglia vincolo di solidarietà con il proprio dante causa.

ART. 2

OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e tempi di realizzazione degli interventi previsti dalla Variante al Piano Particolareggiato relativo all'ex "Comparto 6 – via Matteotti nord" di cui in premessa, ora classificato dal PSC come Ambito AUC-B (d'ora in avanti per brevità denominato "*Piano*").
2. La presente convenzione sostituisce integralmente la precedente convenzione di cui al punto 3 della premessa.

ART. 3

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di anni dieci anni, fatta salva l'operatività di proroghe disposte ex lege.
2. Nel corso di validità della convenzione gli interventi saranno attuati secondo il cronoprogramma attuativo di cui alle Norme Tecniche di Attuazione e nel rispetto di quanto stabilito al successivo art. 11 della presente convenzione.
3. In particolare, l'eventuale mancata realizzazione di opere di urbanizzazione da acquisire al patrimonio dell'Ente entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, per motivi dipendenti unicamente dalla volontà del Consorzio, comporterà la decadenza del Piano e nulla sarà dovuto da parte della Amministrazione Comunale per le opere già attuate;

ART. 4

BENI OGGETTO DI CONVENZIONE

1. Le parti danno atto che i beni ricompresi nel perimetro del Piano sono i seguenti:
(indicare per ciascun soggetto attuatore gli estremi catastali delle aree di rispettiva proprietà)

ART. 5

QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PIANO.

DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal Piano risulta definita nelle seguenti quantità:
Su totale = mq 20.000
da destinare unicamente ad uso residenziale U.A1 con riferimento all'art. 2.7.2 del vigente RUE
2. La Su di progetto è distribuita su più lotti, ai quali potranno essere apportate modifiche senza che ciò costituisca variante al Piano.
3. Le aree individuate dal Piano per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite:

- Verde pubblico - VP: 15.151,52 mq
 - Parcheggi pubblici - P1: 3.030,30 mq.
4. Le suddette quantità sono da intendersi minime inderogabili; le quantità da realizzare e cedere sono, invece, individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. *"B.03.1 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere"*. La modifica non sostanziale alle quantità dell'elaborato B.03.1, che possa cioè configurarsi come aggiustatura e/o adeguamento al rilievo topografico, non comporterà modifica della presente convenzione, ma approvazione di variante al suddetto elaborato.
 5. Le suddette aree saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita da parte dei soggetti Attuatori, il tutto secondo quanto contenuto nel successivo articolo 14.
 6. I Soggetti Attuatori, oltre alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ed alla cessione delle aree per l'urbanizzazione del comparto (strade, marciapiedi, ciclopedonali verde di arredo stradale, ...) interne alla porzione di nuova urbanizzazione, si impegnano a:
 - a) cedere le aree corrispondenti alla viabilità esistente (via Sibilla Aleramo e via San Pierino – "strada bianca");
 - b) cedere i Parcheggi pubblici P2 a servizio del Parco del Navile;
 - c) cedere le aree a Nord della porzione di nuova urbanizzazione (cfr. Delibere CC n. 46/2018 e n. 3/2019);
 - d) realizzare le dotazioni di interesse collettivo di cui e secondo le modalità del successivo art. 9-bis.
 7. I Soggetti Attuatori, assumono un impegno economico nei confronti del Comune di Euro 4.000.000 con il quale gli stessi garantiscono la realizzazione delle opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento (art. 9) e quelle di interesse collettivo (art. 9-bis), secondo quanto specificato per ciascuna nei relativi articoli.

ART. 6

TITOLI EDILIZI

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto dalla Legge in tema di attività di edilizia libera.
2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato e corrisposto sulla base delle disposizioni normative e degli importi in vigore al momento della presentazione dei titoli edilizi secondo le modalità previste dal successivo articolo 9 bis.
3. Il rilascio del primo dei permessi di costruire degli interventi privati previsti dal Piano potrà avvenire a seguito del rilascio del permesso di costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione primaria relativa al comparto.

ART. 7

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. A edifici ultimati dovrà essere depositata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3.
2. La procedura di acquisizione della certificazione dell'agibilità è disciplinata dall'art. 23 L.R. n. 15/2013 e dal successivo art. 25 della medesima Legge per quanto concerne l'agibilità parziale.
3. Stante la complessità e la quantità delle previsioni edificatorie del Piano, fermo restando il rispetto dei tempi di attuazione di cui al successivo art. 11, il Comune accetterà il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità parziale di fabbricati conclusi qualora siano state realizzate e rese funzionali, anche se non ancora collaudate, le opere di urbanizzazione ad essi riferite, sia intervenuta l'autorizzazione da parte degli Enti Gestori degli allacciamenti ai servizi a rete e sia garantita l'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza.

In particolare dovranno essere ultimate le reti tecnologiche (scarico in fognatura An e Ab, acqua, gas – se previsto, energia elettrica, rete telefonica/dati), ultimate la viabilità carrabile e quella pedonale, compresa la relativa illuminazione per tutto il fronte del relativo lotto.

In tal caso il Soggetto attuatore potrà depositare la SCCEA allegando il verbale sottoscritto a seguito di una visita dei luoghi in contraddittorio con i tecnici comunali, nel quale sia accertata la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il funzionamento delle reti tecnologiche previste.

ART. 8

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E CONVENZIONATA

1. Le parti danno atto che l'attuazione del Piano risponde agli obiettivi di realizzazione di edilizia residenziale sociale, secondo quanto previsto nella presente convenzione.
2. Sarà realizzata una quota di Su pari a 3.000 mq di edilizia privata destinata alla vendita a prezzo calmierato fissato nella misura del 90% della quotazione immobiliari OMI (abitazioni civili, stato conservativo ottimo) pubblicata dall'Agenzia delle Entrate nel semestre corrispondente al rilascio del titolo edilizio relativo.
3. La superficie a cui riferire il prezzo calmierato, per chiarezza ed omogeneità, dovrà essere la superficie lorda vendibile come di seguito descritta:
 - 100% della superficie interna agli alloggi, comprensiva delle tramezzature;
 - 100% della superficie dei muri esterni non confinanti con altri alloggi o parti comuni;
 - 50% della superficie dei muri confinanti con gli alloggi e le parti comuni;
 - 100% della superficie netta delle logge racchiuse su tre lati;

- 50% della superficie netta dei balconi/terrazze e parti di logge non racchiuse su tre lati;
 - 25% dei lastrici;
 - 100% della superficie netta delle autorimesse chiuse di pertinenza dell'alloggio;
 - 50% della superficie netta delle cantine di pertinenza dell'alloggio;
 - 30% della superficie netta dei posti auto coperti di pertinenza esclusiva dell'alloggio;
 - 10% della superficie netta dei posti auto scoperti di pertinenza esclusiva dell'alloggio;
 - 10% della superficie netta dei giardini di esclusiva pertinenza dell'alloggio, per una superficie totale fino a 100 mq e del 5% per la parte eccedente i 100 mq.
4. I Soggetti Attuatori a cui spetta, anche a seguito di trasferimenti di SU fra consorziati, una quantità di Su destinata alla vendita a prezzi calmierati inferiore a 100 mq, hanno facoltà di convertirla in un contributo monetario che il Comune potrà utilizzare nell'ambito delle politiche abitative. L'importo unitario di monetizzazione dell'ERS sarà pari al 10% della quotazione immobiliari OMI pubblicata dall'Agenzia delle Entrate nel semestre corrispondente alla presentazione del titolo edilizio.
5. Tale importo dovrà essere corrisposto al Comune prima del rilascio del titolo edilizio.

ART. 9

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. I Soggetti Attuatori si obbligano ad eseguire direttamente, sussistendo i presupposti di cui al D.Lgs. 36/2023, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento fino alla realizzazione delle opere come da apposito permesso di costruire.
2. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere complessivamente realizzate e, qualora il valore di tali opere (al lordo del ribasso di gara) risulti inferiore all'importo da corrispondere per gli oneri tabellari di urbanizzazione, l'Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa quanto realizzato risulti superiore rispetto agli oneri tabellari nulla è dovuto da parte del Comune.
3. I Soggetti Attuatori, inoltre, si impegnano a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ad eccezione di quelle comunali o eventualmente da acquisire/espropriare a cura del Comune di Castel Maggiore. Tali aree sono individuate nell'elaborato "*B.03.1 - Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere*" del Piano e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire. A tal proposito si precisa che le finiture (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, materiali, essenze, spessori) proposte nel Piano sono da intendersi indicative e saranno meglio definite nel relativo permesso di costruire.

4. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-22 della LR 20/00, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:
- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche e i bacini di accumulo;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
 - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
 - le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione), compreso il verde di arredo stradale;
 - allacciamenti a tutte le reti sopracitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa;
4. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione e che è, quindi, da garantire con apposita fideiussione (art. 16) è costituito dall'importo dei lavori per la realizzazione delle infrastrutture suddette, ed è oggi quantificato economicamente in Euro 3.200.000 sulla base del computo metrico estimativo allegato al Piano (elaborato "*D.07 Quadro Economico*") e redatto sulla base degli elaborati di progetto. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e, comunque, ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 - "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010, sono a carico totale dei Soggetti Attuatori. La cifra relativa agli imprevisti (10% dell'importo a base d'asta) è indicata ai soli fini del calcolo delle fidejussioni e dovrà essere sostenuta solo nel caso in cui il Comune si sostituisca ai Soggetti Attuatori.
5. Posto che il suddetto importo ad oggi eccede quanto risulterebbe dall'applicazione degli oneri tabellari delle "OU1" previsti dalla normativa vigente, le parti convengono che tale importo verrà definitivamente quantificato in sede del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dove verranno individuate, tra le opere eccedenti gli oneri tabellari delle "OU1", quelle scomputabili dalle "OU2" sulla base di quanto previsto dalla normativa regionale vigente (DAL 186/2018 - DGR 624/2019 - DGR 1433/2019), in aggiunta a quelle di interesse collettivo di cui all'art. 9-bis comma 1. La differenza tra le opere eccedenti scomputabili dalle "OU2" e quelle dovute, sarà corrisposta, al rilascio dei Permessi di Costruire per gli interventi privati secondo le modalità previste dalla normativa vigente, in proporzione alla superficie utile realizzata.
6. Qualora in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione il suddetto importo di Euro 3.200.000 risultasse superiore, nulla è dovuto in aggiunta ai 3.200.000 Euro qui pattuiti.

7. L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci funzionali alla realizzazione dei singoli blocchi urbani attuativi, fermo restando il rispetto di quanto disciplinato dal successivo art. 11.

ART. 9bis

OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE COLLETTIVO

1. Con la presente convenzione i Soggetti Attuatori si obbligano a realizzare direttamente le seguenti opere di interesse collettivo a diretto servizio dell'insediamento, ricadenti in aree di proprietà dei Soggetti Attuatori, o in aree già nella disponibilità del Comune, oppure da acquisire anche previa procedura espropriativa (a cura e spese del Comune stesso):

- a) Adeguamento del percorso ciclabile su via G. Matteotti ed adeguamento dell'intersezione tra via Chiesa e via Matteotti;
- b) Realizzazione parco attrezzato lungo il Navile con punto informazioni e noleggio biciclette;

La realizzazione di dette opere, il cui importo è stimato in Euro 600.000 (elaborato "D.07 Quadro Economico"), avverrà a scapito degli oneri di urbanizzazione.

2. In sede di permesso di costruire delle suddette opere di urbanizzazione di interesse collettivo, l'importo di Euro 600.000 verrà verificato e aggiornato. Qualora ne risultasse un importo inferiore, si assumerà detto importo come quello da scomputare. Qualora, invece, ne risultasse un importo superiore, nulla è dovuto in aggiunta ai 600.000 Euro qui pattuiti.

3. Con la presente convenzione, inoltre, i Soggetti Attuatori si obbligano a contribuire alla realizzazione delle seguenti opere di interesse collettivo, nella misura necessaria al raggiungimento dell'importo risultante dalla sottrazione, dall'impegno economico di 4.000.000 Euro di cui al precedente art. 5, delle opere di urbanizzazione ex art. 9 e di quelle di interesse collettivo di cui al comma precedente:

- a) Miglioramento della viabilità esistente da via Chiesa a via G. Di Vittorio e concorso al collegamento del Comparto al nuovo capolinea del tram – Linea Verde stante il relativo progetto definitivo approvato;
- b) Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale su via Angelelli;
- c) Realizzazione di circuitazione a senso unico su via M. Mastroianni e via G. Masina;
- d) Riqualficazione della sede stradale di via G. Di Vittorio;
- e) Realizzazione rotatoria tra via Marabini e via G. Di Vittorio.

4. La realizzazione delle suddette opere, o parte di esse, avverrà solo se il Comune potrà mettere a disposizione dei Soggetti Attuatori le aree necessarie.

5. Una volta definito l'importo risultante dalla suddetta sottrazione, il Comune potrà richiedere ai Soggetti Attuatori di realizzare le opere o di riconoscere al Comune tale importo. Gli specifici adempimenti conseguenti e le relative modalità e tempistiche verranno definite con uno specifico atto, che verrà approvato dalla Giunta Comunale e sottoscritto dalle parti ai sensi

dell'art. 11 della L. 241/1990. Tale atto dovrà assumersi entro 90 giorni dalla richiesta del Comune di cui sopra, decorsi i quali il Comune potrà accedere alla fideiussione di cui al successivo art. 16.

6. Per la definizione dell'importo suddetto verrà sottratto dall'impegno di Euro 4.000.000 l'importo delle opere di urbanizzazione ex art. 9, ovvero come risultante dal permesso di costruire delle stesse se minore, e l'importo delle opere di interesse collettivo ex art. 9-bis, comma 1, ovvero risultante dal permesso di costruire delle stesse se minore.

ART. 10

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto indicato negli articoli 29 e seguenti della LR n.15/2013, e nella Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 "*Disciplina del Contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15*" in attuazione degli artt. 16 e 19 del DPR 6 giugno 2007, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".
2. In relazione agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria opera, inoltre, lo scomuto secondo quanto stabilito ai precedenti articoli 9 e 9-bis e avverrà applicato come segue:
 - gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomutati interamente;
 - gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno scomutati per un importo espresso in €/mq di SU dove, la "SU" è quella massima attribuita a ciascun lotto oggetto di titolo abilitativo, indipendentemente da quella che verrà realizzata con detto titolo; l'importo in €/mq sarà quantificato esattamente a seguito del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di cui all'art. 9 e 9-bis, comma 1, in base al relativo computo metrico aggiornato. La definizione dell'importo in €/mq sarà oggetto di apposito atto assunto dal Comune.

ART. 11

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Tutte le opere incluse nel Piano dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati del Piano, delle descrizioni e dei progetti allegati e seguendo il seguente cronoprogramma (sono fatte in ogni caso salve eventuali proroghe dei termini derivanti da disposizioni di Legge):
 - a) Entro 90 giorni dalla stipula della convenzione, a pena di decadenza:** cessione delle aree destinate a opere di urbanizzazione, nonché delle aree da non attrezzare;
 - b) Entro 3 anni dalla stipula della convenzione:** realizzazione delle opere di urbanizzazione di interesse collettivo di cui al precedente art. 9-bis, comma 1:
 - Adeguamento del percorso ciclabile su via G. Matteotti ed adeguamento dell'intersezione tra via Chiesa e via Matteotti;

- Realizzazione parco attrezzato lungo il Navile con punto informazioni e noleggio biciclette;

c) **Entro 5 anni dalla stipula della convenzione:** realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'insediamento di cui al precedente art. 9;

2. Nel caso in cui gli impegni che precedono siano subordinati alla preventiva acquisizione delle aree da parte del Comune, i termini decorreranno da quando i Soggetti Attuatori saranno immessi nel relativo possesso.
3. La richiesta di permesso di costruire per gli interventi privati sarà presentata nel corso di validità del Piano con tempistiche compatibili con le condizioni del mercato immobiliare e con l'organizzazione dell'attività imprenditoriale degli Attuatori.
4. Il mancato rispetto dei tempi di cui alle lett. b) e c) potrà comportare l'escussione delle fideiussioni prestate. Il mancato rispetto dei tempi previsti per le cessioni legittimerà il Comune ad agire avanti al Giudice amministrativo per ottenere una sentenza costitutiva di trasferimento ai sensi dell'art. 2932 c.c. .
5. Le condizioni per l'agibilità, anche parziale, degli edifici (SCCEA) sono disciplinate al precedente art. 7.
6. Le caratteristiche tecniche e progettuali di dettaglio delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento saranno definite nel Permesso di Costruire delle Opere di urbanizzazione.
7. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Consorzio, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
8. Il controllo in corso d'opera e finale sulle opere di urbanizzazione è disciplinato al successivo art. 12.
9. Tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire, oltre alle proroghe previste dalla legge (artt. 16 e 19 L.R. 15/2013 e/o altre disposizioni di rango statale e/o regionale).
10. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità precedentemente o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

ART. 12

OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. Il Consorzio si impegna ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione, secondo le previsioni dettate dal D.Lgs. n. 36/2023 ovvero la disciplina vigente all'epoca del rilascio del relativo permesso di costruire.

ART. 13

OPERE DI URBANIZZAZIONE

MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette a collaudo secondo quanto previsto dal Codice dei contratti.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, nominato dal Comune entro una terna di professionisti abilitati indicati dai Soggetti Attuatori, i quali si accollano l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
3. I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RUP, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.
4. Il controllo in corso d'opera compete ai tecnici del Settore Comunale competente (e al Collaudatore in corso d'opera nominato), che possono proporre al Direttore del Settore competente l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione da parte del Comune.
5. L'esecuzione delle opere di alimentazione e distribuzione delle reti acqua, e gas se presente, verranno realizzate sotto l'alta sorveglianza HERA, e sottoposte a collaudo dell'ente erogatore del servizio, così come le reti telefonica e elettrica verranno sottoposte a sorveglianza e collaudo degli enti erogatori. I Soggetti Attuatori dovranno produrre le certificazioni e la documentazione necessaria per richiedere agli enti gestori la presa in carico degli impianti e delle opere.
6. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dal Comune; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde. È ammesso il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione autonomamente funzionale ovvero al completamento di specifiche lavorazioni funzionali all'avanzamento di cantiere (esemplificativamente: completamento delle strade "in bianco" per accesso degli Attuatori e per la cantierizzazione dei lotti; completamento della rete fognaria bianca e nera a servizio dei lotti; posa primo strato di asfalto - binder), a richiesta dei Soggetti Attuatori.
7. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetti Attuatori, Direttore dei lavori, Impresa esecutrice, Collaudatore.
8. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, i Soggetti Attuatori e il Direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire.

9. I Soggetti Attuatori si impegnano alla massima collaborazione e assistenza al Collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte degli Attuatori, il Collaudatore trasmette una comunicazione formale ai medesimi assegnando un termine non inferiore a 20 giorni per provvedere, decorso inutilmente il quale dichiara la “non collaudabilità” delle opere con conseguente applicazione dell’art. 20.
10. I Soggetti Attuatori dovranno produrre le certificazioni e la documentazione necessaria per richiedere agli enti gestori la presa in carico degli impianti e delle opere.
11. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare ai tecnici del Settore Comunale competente gli elaborati “*as built*” che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni della normativa a quel momento vigente sia su base informatica sia in formato cartaceo.
12. Sino alla sottoscrizione del verbale di presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese dei Soggetti Attuatori. Il Comune si impegna alla presa in carico delle opere, con le conseguenze di cui ai commi 14 e 15 che seguono, non appena emesso il certificato di collaudo provvisorio, e comunque a non ritardare ingiustificatamente la relativa presa in carico. Si impegna altresì a richiedere la volturazione delle utenze entro e non oltre sette giorni lavorativi dalla presa in carico delle opere.
13. Entro sei mesi dalla fine lavori si procede al collaudo delle opere. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo a seguito della sua approvazione, ovvero comunque quando siano trascorsi due anni dalla sua emissione.
14. La presa in carico manutentiva da parte del Comune, previo parere favorevole da parte degli Enti gestori delle reti, mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, fatto salvo quanto preventivamente consegnato secondo quanto previsto al successivo comma 16.
15. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
16. È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzati, come peraltro già avvenuto per il primo tratto di via San Pierino e le due rotonde che lo delimitano, prima della loro formale cessione e collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di presa in consegna con in allegato apposita attestazione del collaudatore in corso d'opera e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo, nonché dei correlati obblighi di manutenzione. In tal caso il Comune procederà altresì a richiedere la volturazione delle utenze entro e non oltre sette giorni lavorativi dalla redazione di detto verbale.

17. I Soggetti Attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
18. Tutte le aree private destinate alle opere di urbanizzazione (con sovrastanti opere, ove già realizzate e collaudate) saranno trasferite a titolo gratuito al Comune con la tempistica e alle condizioni di cui al precedente art. 11, c. 1, lett. a. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico dei Soggetti Attuatori.
19. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.
20. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione destinate ad essere realizzate su aree di proprietà comunale o da acquisire da parte del Comune anche a mezzo di espropri, i Soggetti Attuatori verranno immessi nel relativo possesso dal competente settore in materia di Patrimonio per la durata necessaria all'esecuzione delle opere. Al momento della presa in carico manutentiva da parte del Comune le aree saranno restituite allo stesso con apposito verbale.
21. Eventuali lievi modifiche ai confini e/o mappali interni al Comparto che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione formeranno oggetto di rettifica a cura e spese dei Soggetti Attuatori, e il Comune si rende disponibile sin d'ora a sottoscrivere gli atti a tal fine necessari.

ART. 14

REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. Per la realizzazione delle aree destinate a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni:
 - a) è ammesso il collaudo parziale;
 - b) la verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione o della presa in carico anticipata di cui all'art. 13 c. 16;.
 - b) la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico dei Soggetti Attuatori, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino al collaudo provvisorio delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale, salvo nel caso di presa in carico anticipata di cui all'art. 13 c. 16;
 - c) l'obbligazione assunta dai Soggetti Attuatori sarà corredata da garanzia di attecchimento delle piantumazioni per la durata di un anno dal collaudo provvisorio;

d) prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, e manufatti interrati) sia su base informatica sia cartacea.

ART. 15

VARIAZIONI

1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del Piano, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Castel Maggiore e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso.
2. Le Norme di Attuazione del Piano indicano i limiti entro i quali le variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variante al Piano.

ART. 16

GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori prestano a favore del Comune una fideiussione bancaria o, in alternativa (e ad integrazione di quanto previsto nell'Accordo ex art. 11) assicurativa purché di primario istituto assicurativo, contratta con compagnia in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, a "prima richiesta", corrispondente al 100% dell'impegno assunto ai sensi dell'art. 5, comma 7, pari a Euro 4.000.000;
2. La fideiussione dovrà essere prestata alla stipula della convenzione o, in alternativa, al ritiro del permesso delle opere di urbanizzazione primaria e, comunque, entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, a pena di decadenza della stessa.
3. La fideiussione dovrà essere adeguata con cadenza biennale in base all'indice ISTAT.
4. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Castel Maggiore dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se dietro autorizzazione del Comune.

ART. 17

RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione del precedente art. 16 può essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, previo nulla-osta del Direttore del Settore competente, anche proporzionalmente in corso di esecuzione dei lavori e sempre previa attestazione del collaudatore in corso d'opera.

2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione di detta fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 20% ed oltre l'80% del totale del valore lordo come determinato all'art.17 c. 1.
3. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 80% del valore lordo delle opere a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.
4. La residua fideiussione, pari al residuo 20%, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale o della restituzione (nel caso di opere di urbanizzazione interessanti proprietà comunali) delle aree urbanizzate al Comune. È escluso il programma di manutenzione del Verde per cui le fideiussioni dovranno rimanere in essere in quota parte per i periodi stabiliti.

ART.18

VIGILANZA SULL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI INERENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE DOTAZIONI DI INTERESSE COLLETTIVO

1. Ciascun Soggetto Attuatore dovrà partecipare agli oneri economici in misura esattamente corrispondente all'importo a suo carico sulla base dei millesimi di sua proprietà.
2. Nel caso in cui, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di interesse collettivo, uno o più dei Soggetti Attuatori non sia in grado, per qualsivoglia ragione, di corrispondere la propria quota, il Consorzio procederà ad escutere la fideiussione pro quota. È facoltà degli altri Soggetti Attuatori intervenire in sostituzione del soggetto inadempiente. Resta inteso che, in tal caso, il Soggetto Attuatore, per potere procedere all'edificazione sui propri terreni, dovrà preventivamente rimborsare gli importi anticipati in sua vece da altro/i consorziato/i, maggiorati di tutti i costi a tal fine sostenuti. I Soggetti Attuatori pertanto espressamente riconoscono che la regolare partecipazione pro quota sia alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di interesse collettivo, sia al funzionamento del Consorzio, sono condizioni essenziali per il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi edilizi privati di rispettiva spettanza. A tal fine, il rilascio sarà subordinato alla presentazione al Comune di idonea documentazione che attesti l'avvenuto versamento della quota dovuta, rilasciata dagli organi del Consorzio.

ART.19

INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o, previa intimazione ad adempiere e assegnazione di un congruo termine, la risoluzione (art. 1453 c.c.).
2. È prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art.1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse.

3. Il Comune procede ad intimare per iscritto ai Soggetti attuatori inadempienti di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
4. Scaduto tale termine senza che i Soggetti attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione (con esclusione, quindi, della risoluzione per inadempimento) nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo, salvo eventuali proroghe richieste dall'Attuatore ed autorizzate dal Comune di Castel Maggiore;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di interesse collettivo realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

ART. 20

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. I Soggetti Attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

ART. 21

SPESE A CARICO DEL CONSORZIO

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Castel Maggiore, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dei Soggetti Attuatori.
2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art. 4.

ART. 22

RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Castel Maggiore vigenti alla data di approvazione del presente Piano. Si applicano inoltre i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Giudice amministrativo.

ART. 23

DICHIARAZIONI ANTIMAFIA

1. È fatto obbligo ai Soggetti Attuatori e ai loro eventuali aventi causa di produrre, prima dell'inizio dei lavori previsti da ciascun titolo abilitativo, le dichiarazioni sostitutive di certificazione relativa all'insussistenza di cause ostative ai sensi della normativa antimafia (D. Lgs. 159/2001 e D. Lgs. 218/2012).

ART. 24

CLAUSULA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI ESITO INTERDITTIVO DELLE INFORMATIVE ANTIMAFIA

1. La presente convenzione è risolta immediatamente e automaticamente qualora dovessero essere comunicate dalla prefettura informazioni interdittive di cui all'art. 91 D.Lgs. 159/2011.

Elenco elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato

00 Relazione illustrativa generale, *prot. 15210 del 13/6/2022*;

A Quadro conoscitivo

- A.01 Planimetria aerofotogrammetrica su base CTC e foto aerea, *prot. 3770 del 15/2/2022*;
- A.02 Rilievo plano-altimetrico generale, *prot. 3770 del 15/2/2022*;
- A.03 Profili schematici di stato di fatto, *prot. 3770 del 15/2/2022*;
- A.04 Rilievo fotografico dell'area e del suo intorno, *prot. 24721 del 1/10/2021*;
- A.05 Estratto di mappa catastale, *prot. 24721 del 1/10/2021*;
- A.06 Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela, *prot. 24721 del 1/10/2021*;
- A.07 Quadro urbanistico di riferimento, *prot. 15210 del 13/6/2022*;

B Rappresentazione del Progetto

- B.01 Planivolumetrico di sintesi su foto aerea, *prot. 30771 del 13/11/2023*;
- B.02 Rappresentazioni prospettiche tridimensionali con inserimento del contesto, *prot. 3770 del 15/2/2022*;
- B.03.1 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standards, e delle aree da cedere, *prot. 30771 del 13/11/2023*;
- B.03.2 Planimetria generale "tecnica" con verifica delle superfici permeabili, *prot. 30771 del 13/11/2023*;
- B.03.3 Planimetria generale "architettonica" alle quote d'accesso, *prot. 30771 del 13/11/2023*;
- B.04 Stralci attuativi, *prot. 31139 del 16/11/2023*;
- B.05 Elaborati metodologici: Regole del costruire, *prot. 30771 del 13/11/2023*;
- B.06.1 Elaborati metodologici: Indirizzi per la progettazione ambientale dell'aggregato edilizio e dei caratteri esterni del singolo edificio, *prot. 3770 del 15/2/2022*;
- B.06.2 Elaborati metodologici: Applicazione e verifica degli indirizzi per la progettazione ambientale ai caratteri interni del singolo edificio ed al sistema di involucro, *prot. 4719 del 24/2/2022*;
- B.07.1 Elaborati metodologici: Tipologia edilizia indicativa – piante dei piani, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- B.07.2 Elaborati metodologici: Tipologia edilizia indicativa – piante dei piani, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- B.07.3 Tipologia edilizia indicativa – pianta piano interrato, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- B.08 Profili schematici di progetto, *prot. 3773 del 15/2/2022*;

C Progetti delle dotazioni e delle Opere di urbanizzazione

- C.01 Opere di urbanizzazione primaria: Relazione tecnica descrittiva generale, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.02 Segnaletica e dimostrazione accessibilità ex D.P.R. 503/1996, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.03.1 Rete illuminazione pubblica: schema planimetrico, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.03.2 Rete illuminazione pubblica: relazione illuminotecnica, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.04.1 Reti fognarie: planimetria generale su base CTR, *prot. 24724 del 1/10/2021*;
- C.04.2 Reti fognarie: planimetria di progetto, *prot. n. 11002 del 17/4/2023*;
- C.04.2.1 Reti fognarie: immissione nel Canale Navile, *prot. n. 11002 del 17/4/2023*;
- C.04.3 Reti fognarie: particolari tipologici, *prot. 24724 del 1/10/2021*;
- C.04.4 Reti acqua e gas: planimetria di progetto, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.04.5 Reti acqua e gas: particolari tipologici, *prot. 24724 del 1/10/2021*;

- C.04.6 Reti fognarie, acqua e gas: Relazione tecnica-illustrativa ed idraulica, *prot. n. 11002 del 17/4/2023*;
- C.04.7 Reti fognarie: planimetria di progetto lotti 23-24, *prot. 15210 del 13/6/2022*;
- C.04.8 Reti acqua e gas: planimetria di progetto lotti 23-24, *prot. 15210 del 13/6/2022*;
- C.04.10 Piano di manutenzione
- C.05 Rete elettrica (Enel Spa), *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.06 Rete distribuzione fonia e dati, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.07.1 Sistema del verde: Rilievo della vegetazione con indicazione degli abbattimenti previsti, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.07.2 Sistema del verde: Planimetria di progetto del verde, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.07.3 Sistema del verde: Book dei particolari, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.07.4 Sistema del verde: Relazione tecnico agronomica, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.08.1 Sezione 1 - nuove strade di urbanizzazione Est-Ovest, *prot. 15210 del 13/6/2022*;
- C.08.2 Sezione 2 - parcheggi pubblici, *prot. 15210 del 13/6/2022*;
- C.08.3 Sezione 3 - pista ciclabile via G. Matteotti e duna di mitigazione, *prot. 15210 del 13/6/2022*;
- C.08.4 Sezione 3 - pista ciclabile via G. Matteotti e duna di mitigazione *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.08.5 Sezione 5 - attraversamento tra nuova viabilità Est-Ovest e parco lineare della "strada romana", *prot. 15210 del 13/6/2022*;
- C.08.6 Dettaglio 6: parco strada romana *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.08.7 Sezione 7 - Parco lineare esondabile Est-Ovest, *prot. 15210 del 13/6/2022*;
- C.08.8 Sezione 8 - Nuova rotatoria *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- C.08.9 Sezione 9 - parcheggi parco Navile ed Info point *prot. 3773 del 15/2/2022*;

D Allegati

- D.01 Norme urbanistico – edilizie per l'esecuzione del Piano, *prot. 31139 del 16/11/2023*;
- D.03.1 Documento di VAS, *prot. 20712 del 11/8/2022*;
- D.03.2 Documento di VAS integrazione studio di impatto sulla viabilità del traffico, *prot. 20712 del 11/8/2022*;
- D.03.3 Sintesi non tecnica di VAS, *prot. prot. 20712 del 11/8/2022*;
- D.04 Analisi del clima acustico, *prot. 24728 del 1/10/2021*;
- D.05 Relazione geologica, *prot. 24727 del 1/10/2021*;
- D.05.1 Relazione geologica integrativa, *prot. 15210 del 13/6/2022*;
- D.06 Relazione sulla riduzione del rischio idraulico, *prot. 24727 del 1/10/2021*;
- D.07 Quadro economico delle opere di urbanizzazione, *prot. 3773 del 15/2/2022*;
- D.08 Relazione sulla gestione delle terre e rocce da scavo, *prot. 15210 del 13/6/2022*;
- D.09 Nulla osta all'immissione nel Canale Navile, *prot. n. 11002 del 17/4/2023*;
- D.10 Piano di monitoraggio, *prot. 30771 del 13/11/2023*;