



# Comune di Bertonico

Bertonico, 12/08/2024

Al Sig. SINDACO  
del Comune di BERTONICO  
SEDE

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. AI SENSI DEGLI ARTT.13 E 14 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005, RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN DI UN POLO INDUSTRIALE NEL COMPARTO "EX-GULF" – SOGGETTO ATTUATORE: ROCKWOOL ITALIA S.P.A. - OSSERVAZIONI**

L'Ufficio Tecnico Comunale, come meglio rappresentato dal Responsabile del Servizio Tecnico Arch. Elena Milani, presa visione degli atti ed elaborati del Piano Attuativo in Variante al P.G.T., in oggetto, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 24/04/2024, depositato agli atti per la sua presa visione e presentazione di eventuali osservazioni entro il 12/08/2024, formula le seguenti osservazioni atte ad apportare modifiche/integrazioni ai contenuti della Convenzione urbanistica allegata al Piano in oggetto:.

**1) ARTICOLO 1 – AMBITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – ATTUAZIONE DEL PRECEDENTE PIANO ATTUATIVO**

**Punto 1.3**

Il comma cita aree, già di proprietà comunale, oggetto di interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione e attrezzatura di servizio connesse alla trasformazione urbanistica ed edilizia: per una maggiore comprensione dell'intervento e della trasformazione urbanistica, deve essere prodotto apposito elaborato grafico con l'individuazione delle citate aree, le relative superfici e gli opportuni riferimenti catastali.

**Punto 1.4: deve essere allegato il documento denominato "relazione ricognitiva".**

**2) ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

**Punto 2.1**

Ai fini del dimensionamento del Piano Urbanistico e della verifica dei relativi parametri urbanistici, nonché dei relativi standards di cessione/monetizzazioni, oneri, ecc, devono essere inserite le Superfici Lorde (S.L.) degli immobili distinte per funzioni e tutti i dati planivolumetrici progettuali, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali interni al comparto che l'art.17.5 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del vigente P.G.T. indica per l'insediamento di attività produttive nell'area ex Gulf nel 5% della S.L. ed infine allegata la Relazione tecnica afferente la descrizione delle Opere di Urbanizzazione primaria.



# Comune di Bertonico

Devono risultare estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Soggetto Attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- eventuali strade e relativi spazi di sosta non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico;
- eventuali passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni interni ai lotti;
- posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- verde privato in genere, interno ai comparti, ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
- intervento di manutenzione straordinaria dell'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia delle strade, da individuarsi in apposito elaborato grafico, in quanto ritenuto funzionale al comparto;
- intervento di rinforzo del ponte di ingresso sul canale Valguercia;

Gli interventi sopra elencati, comunque da non ritenersi esaustivi, si ritengono prettamente funzionali al comparto ed agli insediamenti produttivi, pertanto si ritiene che la loro realizzazione non rientri tra le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Gli interventi funzionali al comparto, ancorché estranei al regime convenzionale, devono essere eseguiti contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della sua ultimazione e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

### **Punto 2.3**

Si osserva l'errata numerazione della Tavola denominata "Planivolumetria di progetto" e la mancanza del documento "Normativa di Attuazione" citato.

### **Punto 2.4**

Poiché l'esecuzione degli interventi è proposto per fasi temporali, deve essere prodotto il Cronoprogramma degli stessi ed esplicitato in Convenzione.

### **Punto 2.6**

In ordine alle varianti al Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 14, comma 12 L.R. 12/2005, così come richiamato dall'art. 93, comma 5 della stessa Legge, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.



# Comune di Bertonico

Le varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma o non assimilabili alle stesse, potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.

## **Punto 2.8**

I parametri di riferimento per il calcolo del Contributo di Costruzione sono quelli vigenti alla data di sottoscrizione della presente Convenzione, fatta salva la loro verifica ed aggiornamento al momento del rilascio del titolo abilitativo, in base al relativo progetto ed ai valori parametrici degli oneri vigenti al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.

### **3) ARTICOLO 3 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

*Il Punto 3.1.2 cita: "La società KUMOSAR s.r.l., dante causa dell'attuale Soggetto Attuatore e il Comune di Bertonico, in esecuzione della predetta convenzione non hanno volturato le aree cedute in favore del Comune che, allo stato, risultano identificate e non volturate in base all'istanza presentata da Kumosar al Comune in data 11 settembre 2023, In base a detta istanza, le aree sono state identificate al catasto del Comune di Bertonico al Foglio 22, mappali 38, 117 e 125, al foglio 24, mappali nn. 43, 49, 66, 67, 100, 102, 104, 105, 112, 117, 118 e 122 per una cessione totale di aree pari a 20.175 mq.. Il Soggetto Attuatore si obbliga, in accordo con il Comune di Bertonico, a procedere, entro 30 giorni dalla stipula del presente atto, presso l'Agenzia del Territorio, a richiedere le necessarie operazioni di voltura in favore del Comune, delle aree oggetto di cessione con il presente atto".*

La citata Convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione industriale interessante le aree ubicate in Comune di Bertonico e facenti parte del comparto nord dell'ex raffineria Sarni, n. 138887 Rep, n. 41648 Fasc. del 22 maggio 2022, atto Notaio dott. Lorenzo Stucchi, all'art.14 "Gestione delle opere di urbanizzazioni", comma 6, dispone che:

*"Fermi restando gli obblighi delle Lottizzanti in ordine alla realizzazione della strada principale di collegamento fino ai limiti del comparto, l'assunzione in carico della stessa strada sarà effettuata a condizione che entro il termine decennale sia stato completato a spese della finanza pubblica o eventualmente dei Lottizzanti il collegamento con il Comune di Turano Lodigiano o con altre strade pubbliche, che concretino un uso pubblico generale e non limitato all'insediamento. In difetto l'assunzione in carico sarà effettuata alla successiva data in cui tale collegamento sia stato realizzato e aperto al pubblico...."*

Di fatto il collegamento citato non verrà realizzato e pertanto il Comune di Bertonico non intende prendersi in carico le aree di cui ai mappali sopra citati e di conseguenza l'onere manutentivo dell'infrastruttura stradale, ritenendo che la stessa mantiene un utilizzo limitato agli insediamenti del comparto e non ad un uso pubblico generale.



# Comune di Bertonico

Inoltre, con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria realizzate nell'intero comparto, previste nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 22 maggio 2002 a rogito del dott. Lorenzo Stucchi, Notaio in Lodi, rep. 138887, nonché al collaudo finale delle stesse redatto in data 25/11/2013 ed alla loro presa in consegna a seguito dell'apposito Verbale redatto in data 08/01/2014, devono rimanere in capo ai nuovi Soggetti Attuatori ed ai Soggetti già insediati nel comparto, sia la gestione che la manutenzione delle opere stesse, come previsto nel citato Verbale di consegna delle opere di urbanizzazione che, con riferimento a quest'ultime cita: *"Si ricorda comunque che dette aree rimarranno di utilizzo comune a tutti i lottizzanti e in gestione al Consorzio/Condominio costituito all'uopo"*.

Si osserva pertanto che il contenuto del Punto 3.1.2 debba essere modificato in tale senso

## **Punto 3.2**

Devono essere individuate in termini catastali e di superfici, su apposito elaborato grafico le aree in cessione gratuita al Comune di Bertonico interessata dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed opere strategiche sovracomunali che in dettaglio devono riguardare:

- ⇒ la realizzazione della rotatoria a di accesso al comparto, posta all'intersezione tra la Via Mattei e la S.P. 192 ed il completamento del tratto di pista ciclopedonale lungo la S.P. 192 fino all'intersezione con la S.P. 26;
- ⇒ la riqualificazione di un tratto della S.P. 192 dalla rotatoria di nuova realizzazione, direzione Casalpusterlengo, quale opera strategica sovracomunale.

## **4) ART.4: COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUE DI USO PUBBLICO**

### **Punto 4.1.**

Per quanto osservato al precedente Punto 3.1.2., il Soggetto Attuatore costituisce gratuitamente ed a tempo indeterminato, servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Bertonico, esclusivamente sulle aree ancora di proprietà privata e che il Comune stesso non intende acquisire; i costi e le spese relative alla gestione ed alla manutenzione, ordinaria e straordinaria di dette aree, rimarranno ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

L'articolo ed i relativi punti 4.1 e 4.2 vanno modificati in tal senso

## **5) ART.5 – VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI**

In esecuzione della Convenzione urbanistica del 22 maggio 2002, rep. N.138887/41648, rimasta inattuata per gli interventi privati, era stata ceduta al Comune di Bertonico una dotazione quantitativa di spazi pubblici (aree standards), pari a complessivi mq. 66.380.

Tuttavia, la scelta urbanistica del P.G.T. vigente ed approvato successivamente l'attuazione del piano attuativo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 22/12/2014, divenuto efficace in data 19/08/2015 per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. Serie



# Comune di Bertonico

Avvisi e Concorsi n.34 e successiva rettifica con deliberazione del Consiglio Comunale n 12 del 06/06/2016 di ri-sottoporre a pianificazione attuativa di dettaglio l'intero comparto, deriva dalle condizioni storiche che si basano sul mancato sviluppo della precedente pianificazione. Si è pertanto ritenuta estinta la spinta propulsiva del Piano di Lottizzazione allora previsto che pure ha prodotto l'urbanizzazione primaria del comparto. La stessa area standard ceduta a seguito di attuazione del piano attuativo sopra menzionato, in fase di variante generale al P.G.T. ha assunto destinazione edificabile a fini produttivi.

Il vigente P.G.T. considera l'area come parte del tessuto consolidato tenendo conto della trasformazione del suolo avvenuta, ma ha riproposto un nuovo piano che può definirsi di rigenerazione urbana, che si presenta più elastico perché suddivisibile in sub-comparti, più attento alle reali conformazioni delle singole proprietà.

In quest'ottica, gli attuatori non possono esimersi dall'eseguire un rinnovo/integrazione delle opere di urbanizzazione primaria sia inerenti la funzionalità dei lotti acquisiti e quindi all'interno del comparto, che urbanizzazioni primarie strategiche e sovracomunali la cui realizzazione è necessaria per consentire l'espansione urbanistica, dunque, la realizzazione di nuovi edifici e nuove destinazioni d'uso e contenere le inevitabili ricadute sul territorio soprattutto in materia di sicurezza della viabilità, anche ciclopedonale.

In ordine al riconoscimento di standard aggiuntivi, si evidenzia che ogni intervento di trasformazione edilizia comportante un aumento del carico urbanistico è soggetto al rispetto della disciplina di cui al d.m. n. 1444 del 1968 e quindi alla cessione gratuita al Comune di aree da destinare a servizi e infrastrutture pubbliche; qualora tale cessione non sia ritenuta opportuna dal Comune, deve essere riconosciuta la monetizzazione delle aree a *standards*, ossia il versamento al comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, così come previsto dall'articolo 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. che dispone: " «... qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree».

L'art.8.9 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. , in ordine alla dotazione *standards*, dispone che " «...Per quanto riguarda l'area produttiva "ex Gulf", sottoposta a pianificazione di dettaglio nell'ambito del Piano delle Regole, le quote di cessione saranno individuate in sede di redazione e approvazione del Piano Attuativo stesso".

Il Comune di Bertonico ha fissato, nello specifico, una percentuale di cessione pari al 6,5% della S.l.p. di progetto, ad un costo di €. 27,5/mq. di S.l.p. il cui versamento dovrà avvenire all'atto della sottoscrizione della Convenzione.



# Comune di Bertinico

Il contenuto dell'Art.5 deve pertanto essere modificato in tale senso.

## 6) ART.6 – CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE E L'ASSERVIMENTO DELLE AREE

Da modificare/allineare in funzione delle modifiche da apportare ai precedenti punti 3.1.2 e 3.2.

## 7) ART.8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: TIPOLOGIA, PROGETTAZIONE E IMPORTI AI FINI DELLO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Si propone la revisione del contenuto, come segue:

*"ART.8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE STRATEGICHE SOVRACOMUNALI: TIPOLOGIA, PROGETTAZIONE E IMPORTI AI FINI DELLO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE  
Gli oneri di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento, all'atto della stipula della presente convenzione, sono pari ad €. \_\_\_\_\_(quantificare).*

*L'importo di cui sopra, sarà verificato e/o aggiornato al momento del rilascio del titolo abilitativo, in base al relativo progetto ed ai valori parametrici degli oneri vigenti al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.*

*In relazione a quanto disposto dal quinto comma dell'art. 28, l. 1150/42, nonché dall'art.46, primo comma, lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Soggetto Attuatore è tenuto a dotare l'insediamento con aree per l'urbanizzazione primaria.*

*Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire, con le modalità ed in coerenza con le procedure previste dalla normativa in materia di contratti pubblici, le opere di urbanizzazione primaria, rappresentate nell'elaborato grafico Tavola \_\_\_\_\_ e di seguito elencate:*

*⇒ realizzazione della rotatoria a di accesso al comparto, posta all'intersezione tra la Via Mattei e la S.P. 192 ed il completamento del tratto di pista ciclopedonale lungo la S.P. 192 fino all'intersezione con la S.P. 26 – Importo: €. \_\_\_\_\_(quantificare);*

*⇒ la riqualificazione di un tratto della S.P. 192 dalla rotatoria di nuova realizzazione, direzione Casalpusterlengo - Importo: €. \_\_\_\_\_(quantificare);*

*A fronte dell'obbligo di cui sopra, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente agli Enti di competenza, che si obbligano ad accettare, la proprietà delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come sopra elencate.*

*Per le aree interessate dai lavori che non fossero nelle disponibilità delle pubbliche amministrazioni, le stesse si impegnano ad attivare le necessarie procedure ai fini dell'acquisizione, disponendo la dichiarazione di pubblica utilità con l'approvazione dei progetti definitivi delle opere.*

*Gli eventuali indennizzi di esproprio la cui stima verrà richiesta all'Agenzia delle Entrate e delle spese notarili conseguenti, resteranno a totale carico del Soggetto Attuatore.*



# Comune di Bertonico

*La cessione di dette aree sarà formalizzata, previo frazionamento catastale, una volta realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione insistenti sulle stesse e comunque nel termine di 60 gg. Dalla data di emissione del relativo certificato di collaudo. Dette cessioni avverranno senza corrispettivo. Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree di cui sopra sono nella loro esclusiva e piena disponibilità e che le medesime sono libere da affitti, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, nonché pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura.*

*Il Soggetto Attuatore, in relazione a quanto disposto dal menzionato art. 28 della L 1150/42 e dall'art. 46, primo comma, lett. b) della LR 12/2005, si obbliga a realizzare, a proprie cure e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico nonché dal progetto esecutivo [che, predisposto dal Soggetto Attuatore stesso sulla scorta del progetto allegato alla delibera di approvazione del Piano Attuativo in Variante al P.G.T., sarà di previa verifica e validazione (con spesa a carico del Soggetto Attuatore) ai sensi della vigente normativa in tema di lavori pubblici e, poi, assentito con permesso di costruire o titolo equivalente delle opere di urbanizzazione primaria elencate nel presente articolo, che le Parti danno atto essere "funzionalmente connesse" agli interventi edilizi disciplinati dal Piano Attuativo, il tutto per un importo complessivo di euro \_\_\_\_\_ (quantificare), come risulta dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo in variante al P.G.T.*

*Le Parti concordano che il computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria verrà redatto utilizzando come Elenco Prezzi il "Prezziario delle Opere pubbliche di Regione Lombardia" ultima edizione disponibile, nonché, per i prezzi unitari mancanti, il "Listino Camera di Commercio di Milano", ultima edizione disponibile. Per la determinazione dell'importo definitivo oggetto di scomputo, le Parti concordano che ai prezzi unitari assunti, sarà applicato un ribasso del 20% a quelli dedotti dal prezziario Regionale ed un ribasso del 25% a quelli dedotti dal listino.*

*Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo risulti inferiore, anche in esito alle risultanze del collaudo, alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune.*

*Qualora, al contrario, il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione primaria ammesse allo scomputo, risulti superiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto Attuatore, al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo, senza possibilità di formulare alcuna richiesta al Comune di Bertonico a titolo di indebito arricchimento o ad altro titolo.*

*Le Parti danno atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria sopra indicato è inferiore alla soglia comunitaria e, pertanto, la relativa realizzazione è a carico del titolare del permesso di costruire, non trovando applicazione, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del DPR 380/2001, il*



# Comune di Bertonico

*D.Lgs.36/2023.*

*Per le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi nel caso in cui queste siano riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, si seguirà quanto indicato dalla normativa di settore. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.*

*Qualora per le opere di cui al precedente periodo il regime di esclusiva preveda che sia eseguito il collaudo tecnico o specifica certificazione a cura degli stessi soggetti esecutori, i relativi oneri sono a carico del Soggetto Attuatore. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente taluni lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, i medesimi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.*

*La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte II del D.Lgs 36/2023 può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico del Soggetto Attuatore. In tal caso la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.*

*Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete, così come evidenziate sugli elaborati del programma integrato d'intervento sostenendo a proprie cura e spese gli allacciamenti di cui al quattordicesimo comma dell'art. 44 della LR 12/2005.*

*Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa, causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza o causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto, ovvero da provvedimenti delle autorità competenti emessi in forza di legge.*

*Il Soggetto Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Bertonico, ad apportare ai progetti delle opere pubbliche assunte a proprio carico, tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Piano Attuativo”.*



# Comune di Bertonico

- 8) **ART.9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: AFFIDAMENTO DEI LAVORI, ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, OBBLIGHI INN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA, DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO E DI PARTECIPAZIONE, VIGILANZA.**

Si propone la revisione del contenuto, come segue:

**“ART.9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI.**

*Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria; il Comune di Bertonico si riserva la nomina del collaudatore prima dell’inizio dei lavori in argomento.*

*In mancanza di nomina entro tale termine, le Parti convengono che il Soggetto Attuatore, previa fissazione di un ulteriore termine di 30 giorni, chieda, in mancanza di nomina da parte del Comune, la designazione di un tecnico abilitato da parte dell’Ordine degli Architetti e degli Ingegneri di Lodi.*

*Il Soggetto Attuatore provvede alla nomina del Progettista e del Direttore Lavori per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, garantendo solidalmente con il professionista o i professionisti incaricati il Comune di Bertonico delle maggiori spese derivanti da errori nella progettazione, ai sensi della vigente normativa in materia di LL.PP.”*

- 9) **ART.10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: FINE LAVORI, COLLAUDI E PRESA IN CARICO DEGLI INTERVENTI**

Si propone la revisione del contenuto, come segue:

**“ART.10 – ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

*Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria, nonché gli atti tecnico- amministrativo-contabili relativi alla realizzazione di tali opere devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.*

*Quanto all’esecuzione di dette opere, il Soggetto Attuatore si obbliga a far osservare alla Direzione dei lavori le linee guida definite con DM 49/2018 così da garantire la puntuale verifica delle opere in effetti realizzate e dei relativi costi effettivamente sostenuti e, quindi, in modo da consentirne il collaudo tecnico ed amministrativo e la verifica rispetto agli obblighi assunti con la presente convenzione.*

*Il Soggetto Attuatore si impegna ad ultimare le opere di Urbanizzazione primaria esterne al comparto entro mesi \_\_\_\_ dall’approvazione del progetto esecutivo.*



# Comune di Bertonico

*La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di Urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 della presente convenzione resta a carico del Soggetto Attuatore fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino a 6 mesi dalla fine dei lavori. In caso di collaudo parziale delle opere l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.*

*Fanno eccezione alla disciplina di cui ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal Soggetto Attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal Soggetto Attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 12.*

*Fino all'approvazione del collaudo finale o, in assenza del collaudo, per inadempimento del Comune fino alla scadenza dei termini di cui al comma 1 del presente articolo:*

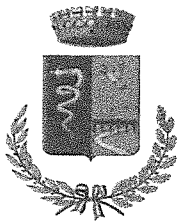
- Il Soggetto Attuatore deve curare l'uso delle aree e delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione;*
- Al Soggetto Attuatore resta in capo ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.*

*Il Comune procederà al collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera di tutte le opere di urbanizzazione primaria, nominando il collaudatore prima dell'inizio dei lavori in argomento. Le spese del collaudo verranno, previo accordo tra le Parti sul corrispettivo da pagare, rimesse dal Soggetto Attuatore entro 60 giorni dalla relativa richiesta scritta.*

*Il collaudo verrà svolto in base a quanto definito al Titolo X del DPR 207/2010. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale a richiesta motivata del Soggetto Attuatore o del Comune.*

*Il certificato di collaudo definitivo delle opere, anche parziale, dovrà essere emesso dal collaudatore entro 60 giorni dal ricevimento della documentazione completa di cui all'art.217 del DPR 207/2010 e dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici.*

*Il Comune si impegna ad approvare il certificato di collaudo tecnico amministrativo definitivo entro i successivi 30 giorni dal ricevimento dello stesso”.*



# Comune di Bertonico

## 10) ART.11 – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Deve essere previsto, in sostituzione al Punto 11.5 che: *“Trascorso il termine di validità decennale della Convenzione, il Soggetto Attuatore resterà comunque tenuto all’adempimento delle obbligazioni non adempiute ed obbligato per le garanzie dovute e che lo stesso potrà dar corso agli interventi previsti dal Piano sulle aree di sua proprietà, sempre che gli stessi non risultino in contrasto con strumenti o norme vigenti o adottati successivamente alla scadenza del suddetto termine”*.

## 11) ART.12 GARANZIE

L’articolo 12 deve riportare al punto 12.1 gli importi afferenti sia il costo delle opere di urbanizzazione primaria che gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Si propone la revisione dei successivi punti 12.2, 12.3, 12.4 come di seguito riportati, nonché lo stralcio del punto 12.5.

*A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore fornisce garanzia fideiussoria di durata annuale con rinnovo alla scadenza, emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, per euro \_\_\_\_\_, con scadenza fino alla restituzione dell’originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.*

*Il Comune, come sopra rappresentato, accetta la garanzia prestata accertandone la congruità e la veridicità, riservandosi di verificare l’idoneità del Soggetto che l’ha emessa che dovrà essere iscritto nell’apposito albo/elenco (della Banca d’Italia, dell’IVASS o RUI), pertanto autorizzato ad emettere garanzie in favore di enti pubblici.*

*La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico amministrativo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di regolarità di ogni altro adempimento connesso alla convenzione; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d’opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e collaudata, anche parzialmente.*

*La garanzia può altresì essere ridotta su richiesta del Soggetto Attuatore quando esso abbia assolto uno o più d’uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva.*

*La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l’articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all’eccezione di cui all’articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Soggetto Attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori.*

*La garanzia fideiussoria esclude espressa mente il diritto di surroga del Comune nei confronti dell’eventuale successivo avente causa del Soggetto Attuatore.*

*Qualora i costi desumibili dai computi metrici estimativi di dettaglio allegati alle richieste di Permesso di Costruire relative alle opere da eseguire a favore del Comune risultassero superiori a quelli preventivati con i computi allegati al Piano Attuativo, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al*



# Comune di Bertonico

*Comune di Bertonico, prima del rilascio dei permessi di costruire o di titolo equivalente, polizza fideiussoria integrativa calcolata secondo le stesse modalità della polizza originaria.*

*In caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, il Comune di Bertonico potrà liberamente escutere la fideiussione, senza formalità alcuna e senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, da notificarsi e trasmettere per raccomandata con almeno un termine di sessanta giorni per gli adempimenti.*

*Decorso infruttuosamente tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli Enti che hanno rilasciato la fideiussione.*

## **12) ART.13 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il testo della Convenzione deve riportare l'importo afferente gli oneri di Urbanizzazione secondaria calcolati in base alla S.L. di progetto, determinati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ e relativi alla zona \_\_\_\_\_.

Tale importo previsto all'atto della stipula della presente convenzione, sarà oggetto di verifica e conguaglio all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base all'effettivo progetto ed ai valori parametrici di oneri vigenti al momento dell'ottenimento del titolo abilitativo.

Rimane la facoltà in capo al Soggetto Attuatore di rateizzare gli oneri di urbanizzazione dovuti, qualora richiesto, con le modalità e percentuali previste nella Deliberazione C.C. n.8 del 08/04/2019.

## **13) ARTICOLO 15 – EFFICACIA DELLA PRESENTE CONVENZIONE – CONDIZIONE SOSPENSIVA – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

Si propone la modifica del Punto 15.3 nei seguenti termini:

*"Il Soggetto Attuatore assume, anche per conto di eventuali successori e/o aventi causa, gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione fino al completo assolvimento degli stessi. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli oneri e gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti 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. In tal caso le garanzie già prestate dal Soggetto 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 di quelle depositate dal Soggetto Attuatore".*



# Comune di Bertonico

## 14) ARTICOLO 16 – SPESE E TASSE

Si propone la modifica nei seguenti termini:

*“Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa.*

*Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione, al successivo atto di cessione delle aree per servizi pubblici di cui al precedente articolo 3, e tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione sono e saranno a carico del Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa.*

*Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese relative all'esecuzione dei collaudi, all'ottenimento dei certificati prevenzione incendi, alla certificazione degli impianti nonché alla presentazione ed ottenimento dell'agibilità.*

*Tali adempimenti saranno assunti dal Soggetto Attuatore e suoi eventuali aventi causa, entro 6 mesi dall'ultimazione lavori.*

*L'uso, la manutenzione e la conservazione delle opere di urbanizzazione e opere di altra natura eseguite dal Soggetto Attuatore, resteranno a carico dello stesso sino alla consegna formale al Comune di Bertonico.*

*Il Soggetto Attuatore e chi eseguirà le opere, sino alla consegna formale al Comune, sarà responsabile di qualsiasi incidente che potrà verificarsi alle aree ed alle opere, se causato da cattiva manutenzione e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune di Bertonico da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.*

*Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore le spese di assistenza legale stragiudiziale per l'esame della Convenzione, quantificate in €.10.000,00, oltre a cassa ed IVA di legge.*

*Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del Piano Attuativo in Variante al P.G.T.”*

## 15) ARTICOLO 18 – FORO DELLE CONTROVERSIE

Si propone la modifica nei seguenti termini:

### **“ART.18 – CONTROVERSIE**

*La risoluzione di eventuali controversie tra Comune e Soggetto Attuatore rientra nella giurisdizione amministrativa.*

*La risoluzione di eventuali controversie di natura contrattuale tra Soggetto Attuatore ed imprese esecutrici dei lavori rientra invece, una volta stipulato il contratto, nella giurisdizione ordinaria.*

*Il Soggetto Attuatore è responsabile dell'assolvimento degli obblighi assunti con la presente convenzione. In caso di inadempimento e fatto salvo quanto previsto dalla presente convenzione, previa diffida ad adempiere entro un termine congruo in relazione all'adempimento da assolvere e*



# Comune di Bertonico

*comunque non inferiore a 60 giorni, diffida notificata o comunicata mezzo lettera raccomandata, l'Amministrazione può procedere all'esecuzione in danno e/o all'escussione delle fidejussioni di cui all'Articolo 12".*

*Le parti si danno reciprocamente atto che la mancata attuazione del Piano Attuativo non costituirà inadempimento alla presente convenzione, dovendosi intendere la stessa esclusivamente volta a disciplinare le modalità di attuazione del Piano Attuativo, non prevedendo la stessa alcun obbligo di attuazione dello stesso".*

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Arch. Elena Milani