



Giubertoni Ing. Giulio

PROGETTAZIONE CIVILE ED INDUSTRIALE

P.zza Roma n. 1 – 41033 Concordia sulla Secchia (Mo) Tel. 0535/56208 Fax 0535/56208
Email studio@studiogiubertoni.it Codice Fiscale GBR GLI 56D10 C951U - P. i.v.a. 0 1 0 5 8 5 0 0 3 6 2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO RESIDENZIALE

Denominato

LE VILLE

Ubicato in Via Martiri

Bozza di Convenzione

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

“.....”

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno _____, oggi _____ del mese di _____ (___/___/___) avanti a al sottoscritto _____ sono comparsi da una parte:

- il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di _____, 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 con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune».

Dall'altra parte:

- *Gubertoni Giulio nato a Concordia s/S , il 10/04/1956*, residente in Concordia s/S (Mo), Piazza Roma 1, in qualità di titolare della ditta Immobiliare Quadrifoglio Srl con sede a Concordia s/S in Piazza Roma 1 , titolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Concordia s/S (provincia di Mo), individuata ai mappali n. 148,643,646,946,953,954,955 del foglio n. 30 N.C.T.R., di mq _____;

- *Benatti Franco nato a Concordia s/S il 01/07/1956*, residente in Concordia s/S (MO), via Paganini, 54, in qualità di titolare della proprietà dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Concordia s/S (provincia di Mo), individuata al mappale n. 950 del foglio n. 30N.C.T.R., di mq 2089;

- *Vincenzi Giulio nato a Mirandola il 08/03/1976*, residente in Concordia s/S (MO), via Paganini, 54, in qualità di titolare della proprietà dell'area situata nel Comune via Martiri , facente parte del PUA in oggetto

-

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che il vigente Strumento Urbanistico Generale del Comune di Concordia sulla Secchia è stato adottato con delibera del Consiglio comunale n. _____ del _____ e che con successiva delibera del Consiglio comunale n. _____ del _____ è stato

definitivamente approvato, nonché pubblicato sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna n. _____ del _____;

- c) che le aree inserite nello strumento urbanistico di cui al punto b) sono classificate come:
«AN1 »

VISTI

- a) la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- b) la deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- c) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal _____ al _____, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OBBLIGHI GENERALI E DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi, per loro, vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestati con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente convenzione.

3. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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 comma 4.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte se non dopo che i loro successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

5. L'attuazione del progetto di urbanizzazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, delle norme del Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione e degli elaborati progettuali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - DESTINAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. Le aree di cui alla convenzione sono classificate nella tavola _____ dello Strumento Urbanistico Generale vigente come _____" e risultano, dal progetto approvato, utilizzate come segue:

• Superficie territoriale complessiva	Mq.	23.744
• Superficie fondiaria complessiva	Mq.	13.023
• Superficie utile massima edificabile complessiva	Mq.	4.600
• Parcheggi pubblici di U1 e U2	N°	66
• Aree di U2 destinate a verde pubblico	Mq.	000
• Aree di U2 _____ (<i>specificare se reperite o da monetizzare</i>)	Mq.	000

2. Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo Comma 3 devono essere adempiute prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o di presentazione di denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto a servizio del singolo intervento. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

3. Nello specifico, le opere di cui al precedente comma 2 sono rappresentate da: Picchettamento dell'area con definizione della viabilità di accesso, Dichiarazione di inizio dei lavori relativi alle reti idrica e fognaria, illuminazione pubblica, rete gas metano, rete dell'energia elettrica.

4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 3, ad esclusione della rete dell'energia elettrica.

5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 8 (otto) anni dalla data di stipula del presente atto.

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere e non oltre il termine di cui al comma 5. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

7. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 6 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 21.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati della proposta di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 11, e di seguito descritte.

2. In particolare le opere di **urbanizzazione primaria** riguardano:

A. – viabilità:

- strade veicolari previste dallo strumento urbanistico generale e dal piano attuativo
- percorsi pedonali e marciapiedi
- pista ciclabile

B. – spazi di sosta e di parcheggio per auto,

- di cui 2 adeguato/i all'utilizzo da parte di portatori di handicap

C. – fognature:

- per acque nere
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- vasche di accumulo e dispositivi di misurazione ed evacuazione delle acque di prima pioggia
- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente

D. - rete idrica:

- per l'acqua potabile

- per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile
- idranti antincendio stradale del tipo a colonna in numero pari a 1

E. - gas metano:

- rete di distribuzione
- almeno n. ____ cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano

F. - energia elettrica:

- rete di distribuzione
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce

G. - telefonia:

- rete telefonica fissa
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001

2.2. La potenzialità dei servizi dovrà essere distribuita razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria durante il periodo di validità del piano è, comunque, a carico dei proponenti o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

2.3. Tutte le opere relative ai servizi a rete dovranno essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalle disposizioni dei singoli enti erogatori

2.4. I proponenti assumono, inoltre, a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

- A. per ogni servizio tecnologico almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto in modo da garantirne la definitiva funzionalità,
- B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

2.5. E' parte funzionale alle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità, e pertanto dovrà essere realizzato contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi conferiti al patrimonio pubblico, con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza pari ai fronti dei lotti affacciantisi su aree pubbliche ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiedi esterno.

Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti, potrà essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni e sarà previsto nei singoli lotti privati nella parte posta a confine con la viabilità pubblica

3. Le opere di **urbanizzazione secondaria** riguardano:

A. – spazi di sosta e di parcheggio per auto

B. – spazi a verde: parco pubblico

4. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'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 di cui al precedente comma 2, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 11.

5. Gli stessi si obbligano altresì a cedere gratuitamente al Comune, previo frazionamento a cura e spese dei proponenti, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato. Tale frazionamento dovrà essere redatto in modo da evidenziare chiaramente le varie tipologie di spazi destinati a viabilità, verde, ecc..

6. La data di inizio e di fine lavori, unitamente ai nominativi del direttore dei lavori e della ditta esecutrice, dovranno essere comunicati al Settore Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Concordia sulla Secchia, con le modalità previste dalla norma comunale.

8. Qualora allo scadere dei termini convenzionatori le opere risultassero incomplete o non iniziate, il Comune potrà revocare il permesso a costruire delle opere di urbanizzazione, oppure potrà eseguire direttamente le opere, previa diffida ad ultimarle entro congruo termine **di** 12 mesi, con addebito di ogni onere relativo alla Ditta lottizzante.

9. Entro la stessa data dovrà essere stipulato il relativo passaggio di proprietà la cui spesa sarà a carico dei proponenti.

10. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere ai soggetti attuatori l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo che si rendesse necessaria in ragione dell'avanzata attuazione del programma edilizio, oppure per esigenze tecniche generali motivate.

11. Durante l'esecuzione dei lavori il Comune eserciterà ogni tipo di controllo ritenuto opportuno, al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate.

12. Al Comune è riconosciuta la facoltà di sostituirsi, in qualsiasi momento, ai soggetti attuatori nella realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, qualora, in presenza dell'avanzata attuazione del programma edilizio, si verificassero particolari eventi, indipendenti dalla volontà dei promotori, che impedissero agli stessi l'assolvimento degli obblighi convenzionatori.

13. I soggetti attuatori riconoscono che la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra descritte costituisce condizione necessaria per il rilascio delle autorizzazioni di agibilità degli edifici realizzati.

ART. 4 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Nessuno strumento di pianificazione o programmazione del Comune prevede la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle indicate da PUA e dalle indicazioni dei singoli enti erogatori, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto. Fa eccezione la realizzazione della rotonda su via Martiri, opera che entra in parte nella perimetrazione del piano, ne consegue che saranno a carico della amministrazione e realizzate contemporaneamente alla realizzazione della rotonda :

Le Fogne Nere sino al pozzetto n° 2N escluso ovvero sino al limite della proprietà comunale

Le Fogne Bianche sino al pozzetto n° 2B escluso ovvero sino al limite della proprietà comunale

Le reti di illuminazione pubblica e telefonica nonché la rete di fibre ottiche, sino al limite della proprietà comunale

Sono a carico del lottizzante le reti Acqua e Gas e i relativi allacciamenti alla rete pubblica , anche se poste extracomparto , sino al punto di consegna indicato da AIMAG

2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendessero necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 3, comma 2.2.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Si rileva che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 4, non è riservata per disposizione normativa o convenzionale a soggetti che operano in regime di esclusiva, pertanto la progettazione esecutiva è demandata ai soggetti attuatori, mentre il collaudo tecnico e funzionale avverrà secondo quanto disposto dall'art. 20.

ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti. In particolare i Proponenti si impegnano a realizzare la rete di illuminazione della pista ciclabile per fossa sino alla concorrenza massima di € 130.000,00. Qualora tale cifra non venisse raggiunta si provvederà alla esecuzione di altra opera indicata dalla amministrazione per un importo massimo pari alla cifra su indicata

ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Non sono presenti opere che Risultano estranee al regime convenzionale

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di legge selezionata dai proponenti

2. La responsabilità in merito all'espletamento delle procedure di affidamento dei lavori è a totale carico dei proponenti.

4. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati e liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori

b) sono sottoposti a collaudo in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 21 della presente convenzione.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di legge selezionata dai proponenti

2. La responsabilità in merito all'espletamento delle procedure di affidamento dei lavori è a totale carico dei proponenti.

4. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati e liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori

b) sono sottoposti a collaudo in combinato disposto con quanto previsto dall'articolo 21 della

presente convenzione.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 6 sono affidate dai proponenti. Le obbligazioni dei proponenti sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 6, a prescindere da quanto preventivato ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera d); tale costo non è soggetto ad alcuna verifica da parte del Comune, che ne accerta esclusivamente la conformità al progetto e l'adeguatezza del risultato mediante il collaudo ai sensi dell'articolo 20.

ART. 11 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. La progettazione relativa alle opere di urbanizzazione di cui al piano attuativo oggetto della presente convenzione è redatta da progettista abilitato, individuato dai proponenti e a spese di questi ultimi. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto esecutivo delle opere di cui agli articoli 3, 4 e 5, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari correnti

2. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 12 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Il rilascio dei singoli permessi di costruire (nei lotti) è subordinato:

- Alla stipula della presente convenzione.
- All'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al "Progetto delle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie" ed al loro Inizio Lavori, oltre al soddisfacimento di specifiche condizioni:
 - a) In ordine alle opere di urbanizzazioni primaria, antecedentemente al rilascio del primo permesso di costruire, dovranno essere realizzate le opere di picchettamento delle strade, dei parcheggi e delle aree verdi, mediante picchetti inamovibili, nonché la realizzazione del cassonetto stradale, così come previsto dal precedente articolo 3.

b) Il rilascio dei permessi di costruire sarà altresì subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, secondo quanto disposto dalla normativa vigente all'atto del loro rilascio.

c) Il rilascio dei certificati di agibilità avverrà solamente dopo il completamento e il collaudo delle reti di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, telefonia, scarico fognario e della realizzazione della massicciata delle sedi stradali.

L'U.T.C. redigerà un documento attestante il raggiungimento del suddetto avanzamento lavori e la relativa possibilità di procedere al rilascio dei certificati di utilizzo degli immobili, conseguentemente al collaudo o, in alternativa, al consenso scritto degli enti gestori delle reti, attestante la corretta esecuzione delle opere e l'effettiva loro condizione di utilizzo.

ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente del momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga parzialmente monetizzato, con riferimento alle dotazioni territoriali ammesse a tale procedura. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con conguaglio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nel corso di validità del piano attuativo oggetto della presente convenzione.

ART. 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato definito e quantificato in sede di approvazione del progetto esecutivo che costituisce parte integrante della presente convenzione e qui si conferma in Euro.

2. Adempiendo i proponenti alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, non è dovuto alcun conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire, riferito a tale onere.

3. Il contributo per gli oneri d'urbanizzazione secondaria, non realizzati direttamente dai proponenti, è conteggiato e corrisposto con gli importi tabellari in vigore al momento dell'atto di rilascio del singolo permesso a costruire legato ad ogni lotto edificabile.

Essendo tale importo riferito alla quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, è operato il necessario conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire dei lotti edificabili

ART. 15 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Proponenti si obbligano a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riguardanti la lottizzazione, le quali risultano debitamente rappresentate nella/e tavola/e di piano n° 2 "Planivolumetrico".

2. Le aree per urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo.

3. Sulla base degli standards di cui alla ex L.R. n. 47/1978 ed in rapporto alla superficie territoriale di comparto, le aree di urbanizzazione minime da cedere a titolo gratuito sono così quantificate :

- | | | |
|---|-----|------|
| • Parcheggi pubblici di U1 | N° | 35 |
| • Parcheggi pubblici di U2 | N° | 18 |
| • Aree di U2 destinate a verde pubblico | Mq. | 1840 |
| • Aree di U2 da monetizzare | Mq. | 000 |

Secondo quanto già esposto al precedente art. 2, le stesse risultano effettivamente realizzate nella misura seguente:

• Parcheggi pubblici di U1	N°	39
• Parcheggi pubblici di U2	N°	27
• Aree di U2 destinate a verde pubblico	Mq.	000
• Aree di U2 da monetizzare	Mq.	000

4. Alla cessione delle aree di cui sopra si provvede mediante apposito atto notarile, successivo a quello di stipula della presente convenzione, sulla base degli esatti frazionamenti catastali; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, è a carico dei proponenti.

ART. 16 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. non sono previste monetizzazioni

ART. 17 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (CAUZIONE)

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro (_____), come risulta dal quadro economico integrante il progetto, approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:

- a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3: euro _____;
- b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 3: euro _____;
- c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 4: euro _____;
- d) opere addizionali di cui all'articolo 6: euro _____;
- e) obbligazioni particolari di cui all'articolo ____, commi ____ e ____: euro _____.

2. Per l'esatto adempimento degli oneri di cui al precedente comma la proprietà presenta, alla firma e ritiro del progetto delle opere di urbanizzazione, idonea garanzia nella misura del 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 5 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati e atti che ne certifichino il perfetto funzionamento.

5. 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 i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 100 % (cento per cento) del suo importo, o comunque per il 100% della parte ancora in essere, all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 20, comma 2;

8. riduzioni parziali della fidejussione potranno avvenire , oltre che al rilascio dei singoli collaudi delle reti comprovati da apposita dichiarazione dell'ente erogatore, in occasione della ultimazione delle seguenti opere:

- a) ultimazione della massicciata stradale con esclusione del manto di asfalta e ultimazione della sagomatura 35 %
- b) ultimazione e collaudo della rete Gas e Acqua 10 %
- c) ultimazione e collaudo della rete ill. Pubblica Telecom Enel 5 %
- d) ultimazione e collaudo della rete F.Bianche e Nere 35 %
- E) collaudo finale 15%

ART. 18 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione in Consiglio Comunale di preventiva variante, modificazioni planimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi alle norme comunali vigenti e, in particolare, alle N.T.A. del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di uno o più dividendi tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui ai commi precedenti, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

3. Le varianti non potranno comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da espressa volontà del Comune.

ART. 19 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'esecuzione delle opere previste all'interno del piano attuativo di cui alla presente convenzioni e fino alla consegna delle aree e delle opere, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso del comparto, sono a totale ed esclusivo carico dei Proponenti.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 20, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata rimane in capo ai soggetti proponenti sino alla presa in carico delle opere.

3. Sono a carico dei soggetti proponenti 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 dagli stessi o dai loro 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. 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 17.

4. La rete di pubblica illuminazione non può essere attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 10 % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico pubblico, a far data dalla richiesta di attivazione del servizio con annessa dichiarazione di regolare esecuzione da parte della ditta appaltante il servizio.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 20, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica .

ART. 20 - COLLAUDO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e spese dei proponenti da tecnico incaricato dai proponenti previa accettazione da parte del comune, del nominativo proposto.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo delle singole reti erogatrici (reti gas, acqua, fogna bianca Fogna Nera, ill. pubblica, rete Enel, rete Telecom) potranno essere sostituiti dai collaudi o certificati di regolare esecuzione rilasciati dai singoli enti erogatori del servizio.

4. 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 dei proponenti o a richiesta del Comune. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate .

6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 3, 4, 5, e 6 della presente convenzione.

ART. 21 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva favorevole del collaudo di cui al precedente articolo i Proponenti consegnano al Comune le aree e le opere realizzate, così

come descritte all'art. 3, mediante stipula degli atti di trasferimento delle stesse e la costituzione delle eventuali servitù.

Per il Comune è obbligatoria l'acquisizione delle sole opere giudicate di interesse generale.

2. Nello stesso termine di cui al comma 1 i Proponenti forniscono al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite e i relativi atti catastali.

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. Ad eccezione di servitù o gravami relativi alle reti di distribuzione.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

ART. 22 - VIGILANZA

1. In qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale può esercitare il potere di controllo finalizzato ad accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano approvato, secondo la regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni date.

2. In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione Comunale può ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi ai proponenti per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo, così come previsto dal precedente articolo 17.

ART. 23 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia Romagna, sede/sezione di Bologna.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 7 e dell'articolo 8, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 24 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche di attuazione;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. ____ tavole;
 - d) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, come definito dal precedente art. 11;
 - f) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;
 - g) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune
 - h) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), 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 convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 26 - TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree i proponenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

2. I proponenti e i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale. Trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, 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.

4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei proponenti con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente .

ART. 28 – FIDEJUSSIONE

La immobiliare Quadrifoglio srl in quanto proprietaria della maggior parte dei terreni e di tutti i terreni ricompresi nel perimetro delle opere di U1 e U2 si impegna ad assumere al 100% l'onere del reperimento della Fidejussione

ART. 29 – PARAMETRI URBANISTICI

Il dato urbanistico essenziale del PUA resta la SC massima assegnata mentre la indicazione del numero di alloggi costituisce un parametro di riferimento puramente indicativo

Letto, confermato, sottoscritto.

INDICE

ART. 1 - OBBLIGHI GENERALI E DISPOSIZIONI PRELIMINARI	3
ART. 2 - DESTINAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE	4
ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	5
ART. 4 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI	8
ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA	8
ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI	9
ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE	9
ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	9
ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	9
ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI	10
ART. 11 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE.....	10
ART. 12 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE	10
ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA	11
ART. 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	12
ART. 15 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	12
ART. 16 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD	13
ART. 17 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (CAUZIONE)....	13
ART. 18 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	15
ART. 19 - MANUTENZIONE DELLE OPERE.....	16
ART. 20 - COLLAUDO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	17
ART. 21 - CONSEGNA DELLE OPERE	17
ART. 22 - VIGILANZA	18
ART. 23 - SANZIONI	18
ART. 24 - SPESE.....	19
ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI.....	19
ART. 26 - TRASFERIMENTO A TERZI	19
ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI.....	20