

Repertorio N.

Raccolta N.

CONVENZIONE PER LA GESTIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA RELATIVO AL COMPARTO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ANS C.10 SITUATO NEL CAPOLUOGO LUNGO LA VIA MARCONI – SUB AMBITO 10.2

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di, in Bologna,
Via.....

Davanti a me dott., notaio iscritto presso il Collegio notarile del Distretto di Bologna con residenza in detta città, sono comparsi:

- Franzoni dott.ssa Natascia, nata a Bentivoglio (BO) il 30 dicembre 1971 e domiciliato per la carica in Bentivoglio, Piazza della Pace n°1, che interviene e agisce in questo atto unicamente nella qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Bentivoglio e quindi in rappresentanza del "COMUNE DI BENTIVOGLIO", con sede in Bentivoglio, Piazza della Pace n°1 (c.f. 80008130371), al presente atto autorizzato in conformità dei disposti dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000 e ai sensi dello Statuto Comunale, nonché in forza dell'art.73 -75 del vigente "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e sulla disciplina dei concorsi e altre procedure di assunzione" approvato con deliberazione di G.C n°208 del 28/12/2006 e di decreto Sindacale di nomina n. prot..... del e per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n°.....del..... che in copia autentica si allega a questo atto sotto la lettera A);

- Francesca dott.ssa Pavirani nata a Bologna il, residente a (BO), Via n.6, C.F.: in qualità di Amministratore Unico della società " MERCURIO CENTER s.r.l.", costituita in Italia, con sede a Bologna, Via Alberoni n. 3, capitale sociale euro, interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna, codice fiscale e Partita IVA:, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bologna n., autorizzata in forza di legge e di statuto; da ora innanzi denominata "proprietario", "soggetto attuatore", "MERCURIO",

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

Premesso che:

a) in ottemperanza alle previsioni contenute nel PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L. R. 20/2000 e per tanto con deliberazione della Giunta Comunale, n°46 del 16 giugno 2016 ha approvato le linee-guida per la formazione del POC nel Comune di Bentivoglio e, con la stessa deliberazione, è stato approvato lo schema di " Avviso per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC)". Detto avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio e nella home-page del sito internet del Comune di Bentivoglio indicando un termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC. L'Amministrazione Comunale ha quindi esaminato le proposte pervenute e con propria delibera n°38 del 11/5/2017 ha rispettivamente preso atto delle proposte pervenute e autorizzato il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica a procedere con il perfezionamento della

sola proposta pervenuta in data 30 settembre 2016 – prot. 15060 relativamente all'area oggetto della presente convenzione. Conseguentemente all'atto deliberativo sopra citato in data 7 giugno 2017 – rep. 605 è stato sottoscritto l'accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.e relativo all'AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA (ANS-C) – AMBITO 10 – sub ambito 10.1 ed inserito nell'apposito elaborato del POC;

b) conseguentemente all'accordo sottoscritto con DCC n° 44 del 27/11/2017 si è provveduto all'adozione del Primo Piano Operativo Comunale (POC 2018-2022); piano successivamente approvato con DCC n° 16 del 28/3/2019 (comunicazione sul Bollettino Ufficiale regione Emilia-Romagna – parte II del 15/5/2019 n° 150). A seguito dell'approvazione del poc è stato presentato il PUA relativo all'Ambito 10 sub ambito 10.1 la cui convenzione urbanistica è stata siglata dinanzi al Notaio Dott.....il.....rep.....racc.....

c) il Comune di Bentivoglio con DGC N°51 del 21/6/2021 ha approvato gli indirizzi finalizzati alla manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della l.r. n. 24/2017, per la presentazione di proposte circa le previsioni del PSC vigente, pubblicando copia dell'avviso di cui sopra all'albo pretorio del Comune di Bentivoglio (rif. prot. 10949 del 24/6/2021) e sul sito web del medesimo Comune;

d) la Giunta Comunale con propria deliberazione n°107 del 9/12/2021 ha preso atto dell'unica proposta pervenuta in data 29/7/2021 - prot.n.13142 (e successive integrazioni del 21/09/2021-prot.16251, in data 5/11/2021-prot. 19405, in data 23/11/2021-.prot.20492), condividendone i contenuti e le finalità dando mandato al responsabile del procedimento di sottoscrivere un accordo ai sensi dell'art.18 L.R 20/2000. Accordo sottoscritto in data 14/12/2021 – rep. 21688 per l'intervento nell'ambito 10 - secondo sub comparto 10.2 - destinato a nuovi insediamenti su area libera – (ANS-C)”;

e) conseguentemente il Consiglio Comunale con atto n°46 del 30/12/2021 ha adottato la PRIMA VARIANTE AL POC (2018-2022 APPROVATO CON D.C.C 16 DEL 28/3/2019) CON EFFETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - AMBITO 10 - SUB COMPARTO 10.2 unitamente agli elaborati grafico progettuali di seguito elencati autorizzandone il deposito;

f) gli elaborati costituenti la variante suddetta e il conseguente PUA sono stati depositati in data 23/12/2021 - prott. 22362, 22364, 22365,22366, 22369, 22370 e 22371 in particolare:

- **elaborati relativi alla 1ª variante al POC vigente** (2018-2022) redatti dal Responsabile del Servizio Urbanistica dell'Unione Reno-Galliera, Ing. Antonio Peritore in data 22/12/2021 - prot. 73298 (trasmessi al protocollo comunale, via posta elettronica in data 23/12/2021 – prot. 22324):

Elab. n. 1 – POC 2018-2022 – Variante 1/2021 Relazione aree soggette ad esproprio

Elab. n. 2 - POC 2018-2022 – Variante 1/2021 - Normativa

Elab. n. 3 – POC 2018-2022 – Variante 1/2021 Valsat - Rapporto Ambientale

Elab. n. 4 – POC 2018-2022 – Variante 1/2021 tavola dei Vincoli – Scheda dei vincoli

- **elaborati relativi al PUA** (prott. 22362, 22364, 22365,22366, 22369, 22370 e 22371 del 23/12/2021 a firma dell'Arch. Pavarini Rebecca iscritta all'Ordine degli Architetti di Bologna con n° 3525:

RELAZIONI

· 01_Relazione Tecnica Illustrativa (prot.22364 del 23/12/2021)

· 02_Norme Tecniche di Attuazione (prot.22364 del 23/12/2021)

· 03_Valsat (prot.22364 del 23/12/2021)

- 04_Convenzione (prot.22364 del 23/12/2021)
- 05_Studio del traffico (prot.22364 del 23/12/2021)
- 06_Relazione geologica e sismica (prot.22362 del 23/12/2021)
- 07_Valutazione previsionale del clima acustico (prot.22371 del 23/12/2021)

ELABORATI GRAFICI

- 1 - Stralci PSC – RUE – POC – Tavola dei vincoli (prot.22365 del 23/12/2021)
- 2 – Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area (prot.22365 del 23/12/2021)
- 3 – Estratto delle visure catastali (prot.22365 del 23/12/2021)
- 4 - Rilievo planimetrico e altimetrico dell'area, documentazione fotografica con individuazione dei punti di ripresa, rilievo del verde (prot.22366 del 23/12/2021)
- 5 (5.1 e 5.2) – Sezioni stradali (prot.22366 del 23/12/2021)
- 6 – Planimetria generale di progetto (prot.22366 del 23/12/2021)
- 7 – Individuazione dei sub-ambiti (prot.22369 del 23/12/2021)
- 8.1 – Aree da cedere (prot.22369 del 23/12/2021)
- 8.2 – Stralci funzionali e standard (prot.22369 del 23/12/2021)
- 9 – Tipologie edilizie – piante e prospetti – sub ambito 7 -8 -9 -10 (prot.22369 del 23/12/2021)
- 10 – Sagome di massimo ingombro (prot.22370 del 23/12/2021)
- 11 – Sezioni di progetto (prot.22370 del 23/12/2021)
- 12 – Verde pubblico (prot.22370 del 23/12/2021)
- 13.1 – Reti tecnologiche (prot.22371 del 23/12/2021)
- 13.2 – Reti tecnologiche (prot.22371 del 23/12/2021)
- 14 – Impianti elettrici (prot.22371 del 23/12/2021)
- 15 – Individuazione cartografica di area sottoposta a vincolo di esproprio (prot.22371 del 23/12/2021)

ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Procura speciale (prot.22362 del 23/12/2021)

g) con la DCC suddetta si è quindi provveduto ad autorizzare il deposito degli elaborati pervenuti per 60 gg consecutivi a far data dal 23/02/2022 (rif. prot. avviso albo pretorio n°3224 del 23/02/2023) e a inoltrare la richiesta di parere a:

- Città Metropolitana Bologna (parere richiesto con prot. 3266,3267, 3268, 3269, 3270 del 23/2/2022);
- ARPAE e USL (parere richiesto con prot.3229, 3231, 3233, 3234, 3235 del 23/2/2022)
- ENTI AMBIENTALI (parere richiesto con prot.3250,3253,3254,3255,3256 del 23/2/2022)

h) la Città Metropolitana di Bologna con propria nota sospensiva (rif. Fasc. 8227/13/2022 acquisita in atti il 9/03/2022-prot, 4185)) ha provveduto a richiedere integrazione documentale. Tale richiesta è stata integrata con prot. 11116 e 11117 del 16/6/2022 inviando gli elaborati di seguito elencati:

ELABORATI prot. 11116

- 004- Documento di riscontro (prot.11116 del 16/6/2022)
- 005_5 TAV.17 – viabilità alternativa (prot.11116 del 16/6/2022)
- 006_4 _Relazione compatibilità _PGRA (prot.11116 del 16/6/2022)
- 007_3 _ relazione clima acusticPUA Bentivoglio (prot.11116 del 16/6/2022)
- 008_2B Sintesi non tecnica 10.2 (prot.11116 del 16/6/2022)

ELABORATI prot. 11117

- 004_9_RELAZIONE GEOLOGICA SISMICA (prot.11117 del 16/6/2022)
- 005_8_VALSAT 10.2 (prot.11117 del 16/6/2022)
- 006_7_TAV. 16 SUPERFICI PERMEABILI (prot.11117 del 16/6/2022)
- 007_6_TAV. 17 VIABILITA' TEMPORANEA (prot.11117 del 16/6/2022)

i) A seguito di dette integrazioni si è provveduto quindi a:

- effettuare un nuovo deposito 60 gg consecutivi a far data dal 20 luglio 2022 (rif. prot. avviso albo pretorio n°12123 del 1/7/2022);
- inoltrare tutta la documentazione pervenuta e oggetto di secondo deposito alla Città Metropolitana di Bologna (prot.12138 del 1/7/2022 e integrazione12782 del 12/7/2022)) la quale ha formulato il seguente parere:
 - Delibera della Città Metropolitana di Bologna atto n° 198 del 31/7/2023
- Inoltrare la documentazione con richiesta di parere all' Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia-Romagna – A.R.P.A San Giorgio di Piano e all'Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna – Dipartimento di Sanità Pubblica (pareri richiesti con prot.12137 del 1/7/2022 e integrazione12781 del 12/7/2022). Tali enti hanno formulato il seguente parere le cui prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione:
 - ARPAE (acquisito con prot. prot. 6617 del 18/4/2022 e successivo prot.17824 del 3-10-2022 a seguito di seconda pubblicazione)
 - USL (acquisito con prot.prot. 3585 del 1/3/2022 e successivo parere di conferma acquisito al prot. 18674 del 13/10/2022)
- Inoltrare la documentazione con richiesta di parere agli enti ambientali competenti (parere richiesto con prot.12133 del 1/7/2022 e integrazione prot.12780 del 12/7/2022). Tali enti hanno formulato il seguente parere le cui prescrizioni costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione:
 - Autorità di Bacino (acquisito con prot. 13651 del 27/7/2022)
 - ATERSIR (acquisito con prot.10565 del 9/6/2022)
 - SOPRINTENDENZA (acquisito al prot.15425 del 30/8/2022)
 - Consorzio della Bonifica Renana (acquisito al prot.prot. 7894 del 2/5/2022)
 - L'agenzia Per La Sicurezza Territoriale E La Protezione Civile Della Regione Emilia-Romagna - Area Reno Po Di Volano non si è espressa;

l) il soggetto Attuatore ha provveduto altresì a richiedere i pareri degli enti erogatori rispetto ai quali è pervenuto:

- HERA - OLDING ENERGIA RISORSE AMBIENTE IN RETE (prot 13344 del 21/7/2022);

Tutti gli elaborati grafici e i pareri sopra citati fanno parte integrante e sostanziali del presente atto pur non essendo materialmente allegati in ottemperanza a quanto disposto dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E) del Comune di Bentivoglio approvato con D.C.C n° 36 del 30 agosto 2011;

m) che le aree interessate dal piano particolareggiato nel suo complesso (10.1 e 10.2) sono classificate al Catasto terreni del Comune di Bentivoglio al foglio n. 26 Mappali n. 397, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 406, 408, 409, 410, 412, 413, 415, 416, 417, 418, 421, 422, 423, 426, per una

superficie catastale complessiva di mq. 80.518; come risulta dall'elaborato catastale - tav2 del Piano Urbanistico Attuativo;

n) che il Comune di Bentivoglio ha consentito alla trasformazione urbanistica del secondo stralcio attuativo (10.2) che interessa le aree identificate catastalmente al foglio 26, mappale 415 (parte), 416, 417 (parte), 418 (parte), 421, 422, 423, 426408 (parte), 409 (parte) per una superficie catastale totale pari a mq 35.089,40. Tale area interessata dal progetto è classificata dal PSC (art. 24.2 "nuovo insediamento su area libera – (ANS-C) – capoluogo – Ambito 10" e il nuovo comparto (10.2) è da attuarsi a mezzo di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) presentato ad iniziativa dei MERCURIO CENTER srl il cui progetto è già stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 18/3/2021 (parere favorevole acquisito in occasione dell'esame del primo stralcio attuativo 10.1);

o) con prot 20003, 20004, 20005, 20006, 20007, 20009 e 20010 del 30/10/2023 tutti gli elaborati sono stati integrati e aggiornati allo scopo di recepire tutte le osservazioni formulate dalla Città Metropolitana (atto del Sindaco metropolitano n°198 del 31/7/2023);

p) successivamente il Consiglio Comunale con proprio atto deliberativo n°.....del..... ha approvato la PRIMA VARIANTE AL POC (2018-2022 APPROVATO CON D.C.C 16 DEL 28/3/2019) CON EFFETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - AMBITO 10 - SUB COMPARTO 10.2 unitamente alla bozza di convenzione per la gestione del piano stesso; bozza usata quale riferimento per la redazione e stesura del presente atto. Assieme alla delibera nell'elaborato "A" allegato alla delibera si è provveduto a dare risposta alle riserve formulate dalla Città Metropolitana (atto del Sindaco metropolitano atto n°198 del 31/7/2023);

o) devesi ora procedere alla stesura in forma legale degli accordi presi in ordine al piano urbanistico attuativo in parola e, in relazione ai contenuti della presente convenzione, risultano vigenti e operanti, i seguenti dispositivi normativi di riferimento:

- la Legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- il DPR 6 giugno 2001 n° 380;
- la legge regionale n° 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge regionale n° 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge regionale 24/2017;
- la legge regionale n°15/2013 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'accordo tra privati sottoscritto tra il soggetto attuatore e il Comune il 7/6/2017 -rep. 605 come meglio aggiornato nell'accordo sottoscritto il 14/12/2021-prot. 21688;
- la strumentazione urbanistica e attuativa di livello Comunale di seguito elencata:
Piano Strutturale Comunale (P.S.C) del Comune di Bentivoglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 30.08.2011 e successive varianti;
- Regolamento urbanistico ed Edilizio (R.U.E) del Comune di Bentivoglio approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 30.08.2011 e successive varianti;

b) Piano Operativo Comunale 2018-2023 (P.O.C) del Comune di Bentivoglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 28/03/2019;

- c) Piano Urbanistico Attuativo – PUA – Ambito 10 sub ambito 10.1 la cui convenzione urbanistica risulta siglata in data.....dinanzi al Notaio.....rep.....racc.....;
- d) Delibera di Consiglio Comunale n°46 del 30/12/2021 con la quale si è proceduto ad adottare la 1^ variante di POC (2018-2022 approvato con D.C.C n°16 del 28/3/2019) con effetto di Piano Urbanistico Attuativo – PUA – Ambito 10 sub ambito 10.2 e la successiva delibera di Consiglio Comunale n°.....del.....con la quale si è provveduto all'approvazione unitamente all'elaborato di controdeduzione alle riserve, alla bozza di convenzione e agli elaborati grafici integrati con prot 20003, 20004, 20005, 20006, 20007, 20009 e 20010 del 30/10/2023

Ciò premesso

le parti, come sopra specificate, convengono e stipulano quanto segue con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto riguarda la Proprietà.

ARTICOLO 1 - Premesse:

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2 - Destinazione e suddivisione dell'area interessata dal piano particolareggiato.

Il regime giuridico delle aree con riferimento alla soluzione proposta è il seguente:

a) Area di proprietà pubblica, destinate a Verde Pubblico, Strade e relativi marciapiedi, Parcheggi, per una superficie di mq. 8.654 circa che saranno cedute al Comune di Bentivoglio secondo le prescrizioni dei seguenti art. 3 e 9 e risultano così suddivise:

a.1) Aree per urbanizzazione primaria:

a.1.1.- strade e marciapiedi mq 2.058, con esclusione delle viabilità secondarie che si diramano a est e ovest perpendicolarmente all'asse stradale principale che rimarranno di proprietà privata;

a.1.2. - aree destinate a sosta e parcheggio pubblico mq 1.883

a.1.3. - verde attrezzato mq 4.713

b) Aree di proprietà privata, quelle destinate alla sola edificazione e delimitate in lotti funzionali per una superficie di mq 8.789 circa individuata nei sub-ambiti n° 7A, 7B, 8, 9A, 9B a DESTINAZIONE RESIDENZIALE per una SU massima di mq 2.507 oltre alla viabilità privata di accesso ai lotti funzionali

c) Aree da cedere al Comune destinate alla edificazione e delimitati in lotti funzionali per una superficie di mq 6.000 circa individuata nei sub-ambiti n10A, 10B a DESTINAZIONE RESIDENZIALE per una SU massima di mq 1.671)

Le aree di cui sopra sono indicate o descritte graficamente negli elaborati allegati alla domanda in premessa citata in particolare nell'elaborato "7 – INDIVIDUAZIONE DEI SUB-AMBITI" (acquisito al prot. del.....) e nell'allegato "1" alla presente convenzione che ne costituisce parte integrante e sostanziale..

Le tipologie degli edifici vengono così sommariamente elencate con riferimento ed in relazione alla proposta progettuale:

- edifici in bifamigliari a un piano accostati tra loro;
- edifici in monofamigliari a due piani accostati tra loro;
- edifici a blocco plurifamiliari a due piani;

La potenzialità edificatoria massima dell'area oggetto di Piano Particolareggiato è pertanto di mq 4.178 di Superficie Utile (SU) ad uso residenziale, di cui 2.507 privati, 1.671 pubblici;

Oltre alla SU è consentito la realizzazione di SA, Superficie Accessoria pari al 60% della SU, pertanto si possono realizzare:

- uso residenziale privato: 1.504 mq SA
- uso residenziale pubblico: 1.002 mq SA

per un totale di 2.506 mq SA.

ARTICOLO 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La proprietà in relazione al disposto della Legge 6.8.1967 n. 765 art. 8, V° comma paragrafo 1° e s.m.i, si obbliga per sè medesima e i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree e le relative opere di urbanizzazione così come descritte all'art. 2 lettera a) con le prescrizioni di cui ai successivi articoli 4 e 5.

La cessione potrà avvenire per stralci attuativi funzionalmente autonomi, purché collaudati, secondo quanto indicato nell'apposito elaborato: in tal caso, eventuali danni arrecati dall'attività cantieristica alle opere già prese in carico dovranno essere riparati dal soggetto attuatore entro e non oltre 30 giorni dalla formale richiesta.

L'obbligo di manutenzione e gestione, con conseguenti responsabilità, passerà al Comune al momento del perfezionamento di tutti gli atti conseguenti al collaudo delle opere eseguite come meglio specificato all'art. 15.

La formalizzazione della cessione gratuita al Comune delle aree dovrà avvenire entro il termine di 6 mesi dall'esito favorevole dell'ultimo collaudo delle opere di urbanizzazione di cui trattasi, rimanendo inteso che la decorrenza di tale termine non potrà comportare decadenza per il Comune dal diritto di acquistare gratuitamente tali aree.

Ferma restando la possibilità di procedere per stralci attuativi, la cessione delle aree e delle relative opere e la conseguente presa in carico delle stesse mediante atto notarile avverrà però solo ed esclusivamente a chiusura e collaudo di tutti i lavori relativi al sub comparto 10.1. La proprietà e i suoi aventi causa dovranno cedere le aree unitamente alle opere di urbanizzazione primaria garantendone la proprietà, la legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, con precisazione che attualmente i suddetti terreni sono gravati da ipoteca

volontaria iscritta in data all'art..... a favore della "Banca

Tale ipoteca andrà cancellata prima della cessione delle aree di cui al precedente comma; diversamente il Comune non procederà con la sottoscrizione dell'atto notarile per l'acquisizione delle aree.

L'ente, a fronte di richiesta di presa in carico di dette opere si impegna per quanto di competenza, a perfezionare gli atti necessari al trasferimento delle aree e delle opere al patrimonio indisponibile del Comune entro 30 giorni dall'effettuato collaudo positivo delle opere da assumere in carico e dalla cancellazione dell'ipoteca stessa. In tal caso la presa in carico con atto notarile delle aree avverrà solo a conclusione di tutte le urbanizzazioni del 10.2.

ARTICOLO 4 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

Verificato che gli elaborati relativi al Piano Urbanistico Attuativo protocollati in data 23/12/2021 - prott. 22362, 22364, 22365, 22366, 22369, 22370 e 22371 e in data 16/6/2022 – prott 11116 e 11117 non hanno le caratteristiche di dettaglio e esecutività proprie dei progetti delle opere di urbanizzazione il progetto esecutivo di tali opere, anche relativo a singoli stralci attuativi, sarà definito nel Permesso di Costruire di cui al successivo art. 15 coerentemente con le previsioni progettuali del PUA, e con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del D.lgs 50/2016 e s.m. e i. e del relativo regolamento attuativo.

Nella progettazione delle opere di urbanizzazione, si dovrà tenere conto di tutte le normative tecniche vigenti e occorrerà acquisire tutti i pareri e nulla osta degli enti competenti adempimento in capo al soggetto attuatore. In occasione della presentazione del titolo abilitativo di cui sopra gli uffici preposti si riserveranno di chiedere ulteriori dettagli o specifiche che, non risultano approfonditi e/o dettagliati in sede di PUA fatte salve le competenze degli enti erogatori.

Il progetto esecutivo deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. La documentazione progettuale dovrà essere comprensiva di quanto previsto dalla normativa vigente e idonea ai fini della validazione stessa da parte del Comune.

Dopo la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo finale, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di Legge.

ARTICOLO 5 - Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

La proprietà si obbliga per sé medesima e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare, anche per stralci attuativi, sulle aree di cui all'art. 2 lettera a), della presente convenzione le opere di

urbanizzazione primaria così come individuate dall'art. A-23 della L.R. 20/2000, secondo le indicazioni di massima di cui agli elaborati elencati in premessa.

Le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione dovranno rispettare le disposizioni normative/procedurali previste dalla legislazione vigente al momento della sottoscrizione del presente atto, con particolare riferimento alla procedura di aggiudicazione dell'appalto per l'esecuzione delle opere stesse, in relazione all'importo complessivo dei lavori.

Dette opere consistono in:

- 1) Strade e relativi marciapiedi
- 2) Percorsi pedonali e ciclabili
- 3) Spazi di sosta e parcheggio
- 4) Segnaletica verticale ed orizzontale come da Codice Stradale
- 5) Fognature
- 6) Manufatto di laminazione acque meteoriche
- 7) Rete idrica
- 8) Rete distribuzione energia elettrica
- 9) Rete distribuzione pubblica illuminazione
- 10) rete gas metano
- 11) Spazio a verde pubblico e verde complementare come citato al successivo art. 17 lett c
- 12) Rete telefonica e telematica
- 13) Gli allacciamenti ai pubblici servizi a servizio diretto dell'insediamento necessarie per rendere complete e funzionanti le infrastrutture del piano particolareggiato in oggetto, dovranno essere realizzate a totale cura e spesa della proprietà secondo appositi progetti esecutivi da redigersi dalla proprietà stessa, a firma dei competenti tecnici.

ARTICOLO 6 - Modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione primaria

Il Soggetto Attuatore, per sé, per i suoi successori e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico l'impegno per la realizzazione, anche per stralci, di tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati progettuali esecutivi nonché nei relativi computi metrici estimativi allegati al Piano Attuativo.

L'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà a cura del Soggetto Attuatore, il quale dovrà operare nel rispetto delle procedure previste dalla vigente legislazione in materia.

Nel caso in cui le reti pubbliche siano eseguite direttamente dall'Ente Gestore delle Reti con contributo a carico del Soggetto Attuatore le richieste di provvedimenti abilitativi riguardanti le opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore dovranno essere corredate dai progetti delle reti pubbliche forniti dall'Ente Gestore delle Reti.

Fanno eccezione le 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 al D. Lgs. n. 50/2016. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore.

ARTICOLO 7- Prescrizioni Tecniche

Le opere di cui al presente articolo saranno costruite dalla proprietà in relazione allo sviluppo edificatorio del piano particolareggiato contemporaneamente alla edificazione, cui si riferisce ogni singolo permesso di costruire, secondo gli stralci attuativi funzionalmente autonomi già individuati nell'apposito elaborato.

La proprietà nell'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo, si impegna ad operare nel pieno rispetto della Legge e dei regolamenti vigenti, dei diritti dei terzi ed a salvaguardia della pubblica incolumità.

Il Comune resta quindi sollevato da ogni qualsiasi responsabilità civile e penale in merito, fino all'atto della presa in consegna di dette opere, che dovrà risultare da atto scritto alle condizioni menzionate.

La Direzione Lavori delle opere sopra citate dovrà essere affidata a tecnici competenti, notificata dalla proprietà ed accettata dal Comune.

Ogni intervento di controllo, richiesto dalla proprietà all'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere fatto pervenire con almeno 10 giorni di anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi.

Il Comune si riserva la facoltà di qualsiasi controllo in corso d'opera sui lavori di cui all'art. 5, qualora non vengano eseguiti, in conformità ai progetti approvati, come per Legge.

Prima del rilascio dei singoli permessi di costruire, relativi agli interventi edilizi previsti, il concessionario dovrà eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e dei parcheggi, del verde pubblico e comunque di tutte le aree pubbliche, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

Tali opere saranno eseguite dal concessionario sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale sulla base dei progetti esecutivi che lo stesso concessionario dovrà sottoporre al Comune previa validazione/approvazione degli enti erogatori competenti qualora necessari, e che dovranno essere costituiti da elaborati grafici e capitolati descrittivi riguardanti le modalità esecutive delle opere e i costi presunti delle singole categorie di lavoro.

Il controllo delle opere avverrà con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere entro un periodo di tre mesi dal loro perfetto funzionamento.

In particolare, le opere di cui ai precedenti commi saranno altresì eseguite, per quanto di competenza, secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (Enel, Telecom, Hera, Bonifica Renana ecc.), e risultanti dagli accordi preliminari acquisiti secondo le modalità di cui all'art.6 della presente convenzione.

ARTICOLO 8 Varianti

Le varianti che modifichino sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico dell'intervento dovranno essere autorizzate dal Comune nei modi e nelle forme di legge, previa approvazione da parte dell'organo comunale competente.

Eventuali modifiche progettuali agli elaborati costituenti il Piano Urbanistico Attuativo approvato, qualora ritenute non sostanziali in quanto non alterano i contenuti "urbanistici" del piano stesso o gli

impegni assunti con la sottoscrizione della presente convenzione e non modificano le previsioni degli strumenti sovraordinati, e siano finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo dell'area privata e/o pubblica anche in riferimento alle tipologie di immobili e/o si rendano necessarie per un adeguamento impiantistico/tecnologico/funzionale, saranno da approvarsi, se necessario, mediante semplice atto dirigenziale del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e dovranno essere successivamente legittimati con SCIA e/o Permesso di Costruire. .

Detti elaborati di modifica dovranno comunque essere allegati alla richiesta di collaudo finale delle opere pubbliche.

Tali modifiche sono ritenute non sostanziali in quanto non alterano i contenuti "urbanistici" del piano stesso o gli impegni assunti con la sottoscrizione della presente convenzione e non modificano le previsioni degli strumenti sovraordinati.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purchè siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo ed ai criteri ivi previsti:

- la modifica della tipologia degli immobili, nel rispetto delle superfici di cui all' art. 2
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina prevista dal nuovo codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici;
- le fusioni o le suddivisioni dei lotti che, nel rispetto dei minimi fissati dalle norme, delle distanze legali, non portino ad una configurazione radicalmente diversa dell'assetto urbanistico e non pregiudichino il razionale uso dei servizi previsti;
- spostamento di capacità edificatoria che non porti ad una configurazione radicalmente diversa dell'assetto urbanistico e non pregiudichi il razionale uso dei servizi previsti. In questa ipotesi occorrerà semplicemente presentare la tabella riepilogativa di tutto il comparto al fine della verifica complessiva delle superfici oggetto del 1° POC.

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che rientrino tra quelle consentite e/o previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.

E' ammesso lo spostamento di superficie edificatoria tra due o più sub-ambiti (con esclusione dei sub ambiti 10A e 10B dove è ubicata la quota edificatoria pubblica) fatto salvo il dimensionamento globale e le dotazione di aree per servizi pubblici, senza la necessità di approvazione di una variante e previa concertazione con gli uffici preposti. In tal caso si dovrà procedere trasmettendo formalmente a mezzo pec la tabella "1" allegata alla presente convenzione, con le nuove superfici aggiornate.

Sarà possibile, inoltre, la realizzazione di cubature e di altezze diverse rispetto a quelle indicate nel P.P. fermi restando i relativi limiti massimi previsti previa condivisione con l'A.C.

ARTICOLO 9 - Gestione del verde pubblico.

Il soggetto attuatore manterrà in carico la manutenzione del verde fino alla cessione dello stesso mediante atto notarile oppure fino all'eventuale presa in carico da parte del Comune di stralci funzionali come previsto al precedente art.3.

Prima della presa in carico si dovrà procedere con la verifica dell'attecchimento delle essenze messe a dimora; a garanzia della quale si dovrà prevedere un completo impianto di irrigazione.

Per l'acquisizione delle aree destinate a verde pubblico dovranno essere depositate tutte le necessarie relazioni e certificazioni relative al verde stesso compreso l'impianto di irrigazione, le opere di arredo e i giochi affinché si possa procedere con il collaudo completo o per stralci funzionali.

ARTICOLO 10 - Gestione manufatto di laminazione acque meteoriche

Il manufatto di laminazione delle acque meteoriche per il controllo del deflusso delle acque superficiali del comparto opportunamente recintato allo scopo di garantirne la sicurezza e impedirne l'accesso nei momenti di presenza di acqua ha previsione di scarico nello scolo consorziale Quadra come da progetto concessionato dal Consorzio della Bonifica Renana (prot. 2886 del 01/03/2021).

Tale manufatto una volta realizzato in ogni sua parte dovrà essere sottoposto a collaudo tecnico funzionale come le altre opere di urbanizzazione. Prima dello svincolo della fideiussione depositata a garanzia delle opere, e comunque prima della comunicazione di fine lavori afferente alle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà inoltrare all'ufficio tecnico attestazione da parte di Hera dalla quale si evinca che tutti gli obblighi manutentivi/gestionali relativamente al manufatto di laminazione e dei relativi impianti di sollevamento, passeranno in capo al soggetto gestore del servizio idrico integrato (Hera).

Il Comune rimarrà comunque sollevato da ogni onere di carattere manutentivo/gestionale del manufatto oggetto del presente articolo.

ARTICOLO 11- Azione sostitutiva del Comune

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della proprietà ed a spese della medesima rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore quando essi non vi abbiano provveduto, secondo tempistiche e modalità stabilite al successivo art. 19. Per tale iniziativa potrà essere utilizzata la fideiussione prevista al medesimo articolo di cui sopra.

ARTICOLO 12 - Edilizia residenziale Sociale - ERS

Con riferimento al punto 4) della relazione allegata al Piano Operativo Comunale – POC 2018-2023 ai fini della quantificazione di alloggi destinati all'Edilizia residenziale Sociale – ERS occorrerà far riferimento agli indirizzi del PSC approvato che prevede che il 20% del numero degli alloggi abbia tale destinazione.

Per quanto sopra, relativamente al Comparto residenziale di cui alla presente convenzione è obbligo dei richiedenti realizzare una quota di edilizia residenziale convenzionata pari al 20% della SU realizzata corrispondente circa a mq. 501,4 di SU (20% di mq. 2.507 di SU).

L'edilizia ERS sarà destinata alla vendita; i soggetti potranno essere indicati dalla Amministrazione comunale, secondo quanto verrà previsto nella specifica convenzione. Tale superficie residenziale sarà costituita da unità abitative complete di servizi ed autorimesse, con caratteristiche costruttive e dimensionali da definirsi di concerto con l'A.C. al momento della richiesta del primo permesso di costruire relativo ai fabbricati dove viene individuata la superficie da destinare ad edilizia residenziale sociale.

In relazione alle esigenze gestionali del comparto si conviene che l'ERS dovrà in ogni caso essere realizzata entro i termini di scadenza stabiliti della presente convenzione.

La definizione del prezzo di vendita degli alloggi convenzionati, unitamente alle specifiche tecnico-dimensionali degli alloggi stessi verranno determinati sulla base dei criteri stabiliti dalla legislazione vigente e saranno opportunamente definiti e quantificati all'interno di una specifica convenzione da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio del relativo titolo abilitativo per l'edificazione dei fabbricati destinati ad edilizia convenzionata

ARTICOLO 13 - Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

Fermo restando che l'obbligo di manutenzione e gestione con conseguenti responsabilità, passerà al Comune al momento del perfezionamento di tutti gli atti conseguenti al collaudo, fino a tale presa in carico da parte del Comune secondo le modalità di cui al precedente art.3, il soggetto attuatore, o i suoi aventi causa, deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione 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 privata. Fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, rimane in capo al soggetto attuatore, o ai suoi aventi causa, ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione 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 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 19.

Il canone e i consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa, indistintamente, fino alla presa in carico da parte del Comune.

ARTICOLO 14 - Quota per urbanizzazione primaria

Si dà atto che l'onere complessivo relativo alle opere di urbanizzazione primaria afferenti al comparto 10 è valutato come segue:

- 1.238.027 € IMPORTO LAVORI
- 50.000 € IMPORTO PIANI DI SICUREZZA

Escluso IVA come da computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato e depositato in atti.

ARTICOLO 15 - Titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione

Conformemente a quanto precisato nella DCC n°.....del..... che ha autorizzato il deposito del Piano Urbanistico Attuativo – PUA le opere di urbanizzazione saranno assoggettate alla presentazione di idoneo titolo abilitativo come stabilito dalla vigente legislazione in materia edilizia.

Verificato quindi che gli elaborati relativi al Piano Urbanistico Attuativo protocollati in data 23/12/2021 - prott. 22362, 22364, 22365,22366, 22369, 22370 e 22371 e in data 16/6/2022 – prott 11116 e 11117 .non hanno le caratteristiche di dettaglio e esecutività proprie dei progetti delle opere di urbanizzazione, in sede di presentazione del titolo abilitativo oggetto del presente articolo, gli uffici preposti si riserveranno di chiedere ulteriori dettagli o specifiche che non risultano approfonditi e/o dettagliati in sede di PUA, fatte salve le competenze degli enti erogatori dei quali occorrerà ottenere idoneo parere e/o nulla osta. Sarà cura del soggetto attuatore procedere all'acquisizione dei pareri suddetti che dovranno essere presentati prima del rilascio del titolo abilitativo.

L'avvio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione è subordinato al rilascio del titolo abilitativo che potrà avvenire solo a seguito dell'acquisizione dei necessari pareri degli enti erogatori e del successivo adempimento relativo all'attestazione del versamento di € 43.082,81 (quarantatremilaottantadueeuro/81) per il contributo fognario determinato sensi della delibera G.C. n° 23 del 06/03/2003 e successiva determina n 125 del 26/6/2003 cui al precedente art.5.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi all'edificazione dei singoli lotti potrà avvenire solo dopo il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione; l'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione purché vengano rispettate le prescrizioni di cui al successivo art.24.

ARTICOLO 16 - Contributo di costruzione da corrispondere al rilascio dei permessi di costruire dei singoli edifici e scomputi.

Oneri di Urbanizzazione Primaria

Le opere di Urbanizzazione Primaria saranno realizzate direttamente dalla Proprietà, secondo tempi e modalità di cui alla presente Convenzione, anche per stralci attuativi funzionalmente autonomi. Dette opere corrispondono al 100% del totale delle opere di Urbanizzazione Primaria (U1), previste dalle leggi vigenti. Non sono dovuti pertanto, al momento del rilascio dei permessi di costruire, oneri a titolo di Urbanizzazione Primaria.

Oneri di urbanizzazione Secondaria

Al momento del rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera, gli oneri corrispondenti alla quota parte di opere di urbanizzazione secondaria (U2) per Nuove Costruzioni secondo gli importi vigenti e secondo le

modalità previste dalla DCC n° 40 del 30/9/2019 (delibera che ha recepito la nuova disciplina oneri di cui alla DGR 186/2018).

Come previsto per il sub- comparto 10.1 a seguito della Comunicazione della Giunta Comunale prot 7759 del 27/4/2023 è riconosciuto al soggetto attuatore uno scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari allo 8,7% dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, stabilito secondo gli importi tabellari regionali, come recepiti nella DCC n°40/2019: detto scomputo sarà quindi pari ad € 23.990 corrispondente a € 275.748.x 8,7%.

Costo di costruzione

Al momento del rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera, gli oneri corrispondenti al costo di costruzione (CC) per Nuove Costruzioni secondo gli importi vigenti e secondo le modalità previste dalla DCC n° 40 del 30/9/2019 (delibera che ha recepito la nuova disciplina oneri di cui alla DGR 186/2018).

Gli importi di cui sopra, relativi alla quota per opere di urbanizzazione secondaria, se dovuta e non oggetto di scomputo, e gli importi per il costo di costruzione potranno essere opportunamente rateizzati secondo quanto previsto dalla DCC n° 40 del 30/9/2019 (delibera che ha recepito la nuova disciplina oneri di cui alla DGR 186/2018).

ARTICOLO 17 - Ulteriori oneri di MERCURIO – opere di interesse pubblico

Ai sensi dell'art. 7 dell'accordo rep. 605 sottoscritto il 7 giugno 2017 e successivo accordo sottoscritto il 14/12/2021-prot. 21688) sono a carico del soggetto attuatore anche i seguenti interventi:

- a) Realizzare un'opera pubblica o un intervento di completamento/ampliamento o riqualificazione di un intervento pubblico o di pubblica utilità da concordare in relazione alle esigenze della A.C. per un importo pari a 165.000 € (come da nota integrativa presentata il 7/12/2021-prot. 21348).;
- b) Cessione al Comune di area di mq 6.000 meglio individuata nella tavola "8.2 - Stralci funzionali e standard", sulla quale realizzare la quota di edificabilità pubblica (uso residenziale pubblico: SU mq 1.671 + SA mq 1.002 = Superficie Complessiva SC mq 2.272) di cui al precedente art. 2.

Il Soggetto Attuatore s'impegna ad ultimare le opere di cui sopra secondo le tempistiche previste atto rep. 605 del 7 giugno 2017 e successivo accordo sottoscritto il 14/12/2021-prot. 21688 come di seguito sintetizzate:

- per le opere di cui alla lettera a): entro 3 anni dal ritiro del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione del comparto. Contestualmente al decorrere di tale termine il Comune metterà a disposizione del proponente il progetto esecutivo per la realizzazione dell'opera pubblica prevista. Qualora il Comune non fosse nelle condizioni di mettere a disposizione il progetto esecutivo approvato, i tempi sopra riportati decoreranno nuovamente per intero dalla messa a disposizione dello stesso, senza che ciò comporti applicazione delle penali.

In caso di ritardata consegna le parti stabiliscono una penale giornaliera di euro 216,00 (euro duecentosedici/00), salvo in ogni caso la risarcibilità del danno ulteriore. Sarà possibile, in caso di

ritardi e/o eventi accidentali non imputabili al soggetto attuatore presentare per quanto possibile al momento del manifestarsi delle problematiche stesse apposita istanza scritta con la quale richiedere al Comune la proroga dei tempi di consegna.

L'accoglimento delle argomentazioni manifestate per iscritto dal soggetto attuatore dovrà avvenire mediante risposta formale da parte dell'A.C.

Il Direttore dei Lavori, individuato dal Proponente, dovrà presentare entro 30 giorni decorrenti dall'ultimazione dei lavori un certificato di corretta esecuzione lavori, che asseveri sotto la propria responsabilità che i lavori sono stati eseguiti nel rispetto del progetto esecutivo approvato dal Comune e del relativo titolo abilitativo, nel rispetto di tutte le vigenti normativa e discipline, nonché nel rispetto delle norme sulla corretta esecuzione delle opere. Tale certificazione dovrà essere accompagnata dalla eventuale documentazione di regolare esecuzione dei lavori delle certificazioni di conformità e/o collaudo degli impianti.

Il soggetto attuatore entro 30 giorni dalla data di consegna dei lavori dovrà attribuire l'incarico del collaudo in corso d'opera. Rimane a carico del soggetto attuatore l'onere della liquidazione degli onorari nonché ogni altro onere relativo al collaudo stesso. L'emissione del certificato di collaudo e la relativa presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà avvenire entro tre mesi dal ricevimento della documentazione di cui al comma precedente. Fino a tale data la manutenzione delle opere sarà a carico del soggetto attuatore. Contestualmente alla presa in carico il Comune procederà altresì a svincolare la fidejussione di cui all'art. 19.

ARTICOLO 17 bis - Diritto Edificatorio Pubblico (rif. lettera b - art.17 precedente)

L'area individuata al precedente art.17 lett.b) verrà, una volta frazionata nei diversi lotti, ceduta all'A.C con spese tecniche e legali a carico del soggetto attuatore.

Su tale area il Comune potrà decidere di attuare in proprio le costruzioni sulle aree sulle quali si realizza la "edificabilità pubblica", oppure potrà decidere di alienare a terzi tali lotti mediante procedura di evidenza pubblica.

Come previsto nell'allegato all'art. 18, l'attuatore di tale edificabilità dovrà farsi carico della quota parte del costo delle opere di urbanizzazione, anche nel caso le stesse siano già iniziate ed i costi siano stati anticipati dal soggetto attuatore (sottoscrittore del presente atto). Il costo delle opere di urbanizzazione è desunto dall'allegato computo metrico al PUA e sarà ripartito proporzionalmente alle Superfici utili edificabili previste nel PUA.

A tale scopo, negli atti con i quali il Comune procederà a disciplinare le modalità di alienazione (bando e/o manifestazione di interesse) dovrà essere espressamente previsto che il nuovo proprietario dovrà impegnarsi a corrispondere pro quota il costo delle opere di urbanizzazione quale condizione per il rilascio del Permesso di Costruire relativo ai fabbricati.

ARTICOLO 18 - Validità e tempi di attuazione

La presente convenzione ha validità 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione ed entro tale data dovranno trovare attuazione gli stralci funzionali autonomi.

Decorso tale termine, la presente convenzione sarà da ritenersi decaduta in ogni suo aspetto per le parti competenti ai lotti non realizzati, restando facoltà del Comune, a suo insindacabile giudizio, di prorogare la validità su richiesta della proprietà, o di adeguare le aree inedificate alla eventuali nuove discipline urbanistiche in vigore.

ARTICOLO 19 Garanzie

Le Garanzie che vengono prestate al momento della sottoscrizione del presente atto sono così suddivise:

- importo preventivato delle opere di urbanizzazione afferenti al comparto da eseguirsi a cura e spese del soggetto attuatore e dei relativi oneri accessori è pari ad euro più IVA, per un totale di euro (.....) IVA compresa. Tale importo dovrà essere calcolato sulla base del progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione, che comprenderà anche le opere di cui all' art. 17, punti b);
- importo del valore di euro 165.000 (centosessantacinquemila virgola zero zero) più IVA, per un totale di euro (.....) relativo a un'opera pubblica o un intervento di completamento/ampliamento o riqualificazione di un intervento pubblico o di pubblica utilità da concordare in relazione alle esigenze dell'A.C come meglio individuata alla pg.13 del bando approvato con DGC n°46 del 16 giugno 2016 (rif. art. 7 lett. a) atto rep. 605 del 7 giugno 2017) e rettificato nell'accordo sottoscritto il 14/12/2021-prot. 21688.

Resta inteso che qualora la realizzazione dell'opera dovesse comportare nuovi e maggiori costi rispetto a quelli previsti in sede di redazione del progetto esecutivo e corrispondenti all'importo sopra indicato, di tali nuovi e maggiori costi dovrà farsi carico esclusivamente l'Amministrazione Comunale.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione e in relazione agli importi complessivi sopra determinati, il soggetto attuatore deve costituire garanzia finanziaria, a mezzo di apposite fidejussioni assicurative, rispettivamente a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione (per un importo di €.....) ed a garanzia della realizzazione dell'opera pubblica (per un importo di €.....).

Tali garanzie vengono quindi presentate al momento della sottoscrizione della presente convenzione, e sono così distinte:

- garanzia fideiussoria rilasciata da (polizza n° del.....) per le opere di urbanizzazione;
- garanzia fideiussoria rilasciata da (polizza n° del.....) per l'opera pubblica di cui all'atto rep. 605 del 7 giugno 2017, come meglio rettificato nell'accordo sottoscritto il 14/12/2021-prot. 21688.

Le garanzie potranno essere estinte previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione a cui si riferiscono e previa verifica circa la regolarità di ogni altro adempimento connesso nonché a seguito della formale cessione delle aree con atto notarile. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. 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.

L'inosservanza degli obblighi assunti col presente atto, salve sanzioni previste al riguardo dalle norme vigenti in materia, dà diritto al Comune di trattenere, se del caso, in tutto od in parte, a seconda della violazione commessa, la fideiussione prestata e a provvedere, a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto previsto dalla presente convenzione, con spese a carico delle ditte Lottizzanti che si siano rese inadempienti.

Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione di opere di urbanizzazione, il Comune potrà concedere al soggetto attuatore 180 giorni per la loro regolarizzazione, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma prestata a garanzia e facendo gravare, sui soggetti attuatori, l'eventuale maggior spesa.

ARTICOLO 20 - Delimitazione e tracciati delle strade

La proprietà si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade e tutto ciò che attiene al piano stesso e alle relative opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano particolareggiato, con gli opportuni riferimenti.

ARTICOLO 21 - Alienazione a terzi

Qualora l'attuatore dovesse alienare parzialmente o totalmente l'area inclusa nel piano, lo stesso dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti, la quota parte di oneri di cui alla presente convenzione.

In particolare, il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti ineditati e nelle relative note di trascrizione le seguenti clausole:

- l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella presente convenzione stipulata con il Comune di Bentivoglio e i relativi effetti formali e sostanziali.
- l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma e ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto.
- l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutti gli obblighi e adempimenti di cui all'art.10 (gestione del manufatto di laminazione).

Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del C.C. Il soggetto attuatore si impegna ad includere nei rogiti di vendita le eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune, delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà delle aree di urbanizzazione primaria al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenuti, per sé stesso e aventi causa a qualsiasi titolo.

Nell'ipotesi di cessione o successione a qualsiasi titolo di terzi nella proprietà delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo od onere dei proprietari esponenti, assunti con la sottoscrizione della presente convenzione.

Qualora il Comune decida di attuare in proprio le costruzioni sulle aree che gli verranno trasferite e sulle quali si realizza la "edificabilità pubblica", ovvero decida di alienarle a terzi, l'attuatore di tale edificabilità dovrà farsi carico della quota parte del costo delle opere di urbanizzazione, anche nel caso le stesse siano già iniziate ed i costi siano stati anticipati da MERCURIO. Il costo delle opere di urbanizzazione desunto dall'allegato computo metrico al PUA sarà ripartito proporzionalmente alle Superfici utili edificabili previste nel PUA.

In caso di alienazione dell'area il Comune si impegna a trasferire all'acquirente tale onere ed a richiedere allo stesso fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'intero importo afferente i lotti di "edificabilità pubblica". Tale fidejussione potrà essere svincolata solo a seguito dell'avvenuto pagamento del saldo della quota relativa alle aree in questione.

ARTICOLO 22 - Obblighi della proprietà e i suoi acquirenti nella esecuzione delle opere

La proprietà delle aree comprese nel Piano Particolareggiato ed i suoi successori ed aventi causa, nella esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

ARTICOLO 23 Collaudo e controllo dell'esecuzione delle opere

Ultimate, anche per stralci, le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori.

Tale comunicazione può riguardare anche stralci funzionalmente autonomi di opere realizzate (collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale) fermo restando il fatto che la cessione mediante atto notarile e la presa in carico finale avverrà solo a chiusura e collaudo (collaudo definitivo) di tutte le opere di urbanizzazione previste nel sub comparto 10.1 compresi gli adempimenti relativi al piano manutentivo del verde e del manufatto di laminazione (artt. 9 e 10).

Il certificato di collaudo in corso d'opera dovrà comunque essere emesso entro 3 mesi dalla raccomandata del soggetto attuatore attestante l'ultimazione parziale dei lavori.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ad esecuzione avvenuta delle canalizzazioni sotterranee, sottofondi e cordonature di strade, marciapiedi e delle altre aree pubbliche, ed a collaudo definitivo ad ultimazione lavori.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà essere emesso entro 6 mesi dalla raccomandata dell'attuatore attestante l'ultimazione dei lavori.

Prima del collaudo l'attuatore dovrà restituire al Comune, oltre agli attestati e certificati degli impianti tecnologici realizzati, gli elaborati grafici plano-altimetrici aggiornati e debitamente quotati, attestanti il reale posizionamento delle reti relative agli impianti tecnici (così come specificato all'art. 4).

Le spese di collaudo saranno a carico del Soggetto Attuatore o aventi causa, mentre la nomina del collaudatore avverrà in accordo fra le parti, attenendosi alle disposizioni di Legge. A tale riguardo, verranno indicati i nominativi di almeno 4 professionisti tecnici operanti in Bologna e Provincia, fra i quali verrà concordemente individuato il collaudatore.

A seguito delle concertazioni di cui sopra l'Amministrazione Comunale provvederà formalmente a nominare il collaudatore mediante opportuna determina dirigenziale che verrà inviata per conoscenza al soggetto attuatore.

In ogni caso l'attuatore è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

Solo a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo, mediante specifica determina dirigenziale si provvederà a prenderne atto disponendo la "presa in carico" delle opere ed i manufatti di urbanizzazione sopraelencati, che verranno successivamente trasferiti in proprietà al Comune con i necessari atti notarili di cessione.

Eventuali trasferimenti e/o costituzione di servitù nei confronti di enti istituzionalmente preposti alla gestione e manutenzione delle urbanizzazioni saranno in capo al soggetto attuatore che curerà la predisposizione degli atti tecnici necessari nonché le relative spese.

Di tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nella presente convenzione sarà mantenuta dall'attuatore, o da chi per esso, la proprietà, la gestione e la manutenzione fino alla presa in carico da parte del Comune secondo quanto indicato nel precedente paragrafo.

ARTICOLO 24 - Conformità Edilizie

Resta stabilito che il Comune non accoglierà, rendendole improcedibili, alcuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEEA) degli edifici, se non quando da parte del richiedente siano stati adempiuti gli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione a diretto servizio del lotto in oggetto.

Il deposito dell'istanza di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEEA di cui alla L.R. Emilia-Romagna n°15/2013 e s. m. e i.), per ciascun edificio sarà per tanto subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento della rete fognante, dell'acquedotto e dell'energia elettrica oltre alla corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione anche con riferimento a eventuali stralci funzionali delle stesse. Per ciascun edificio per tanto, dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione necessarie per il raggiungimento del lotto e per la completa fruibilità dell'edificio ultimato. La constatazione di quanto sopra dovrà essere opportunamente dichiarata da un tecnico abilitato e allegata alla Segnalazione di conformità edilizia e agibilità (SCEEA).

In ogni caso, in ogni atto che governi la vendita e/o l'utilizzo del bene in questione, dovrà essere esplicitamente riportato e segnalato che le certificazioni di cui al presente articolo non sollevano la proprietà acquirente e/o i soggetti attuatori dai rischi e responsabilità derivanti dalla fruizione di un edificio ubicato all'interno di un'area di cantiere le cui opere di urbanizzazione non risultano a tutti gli effetti collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale.

A seguito della presentazione della SCEEA sarà facoltà del Comune procedere all'immediata sospensione del procedimento, qualora non siano rispettati i tempi e gli impegni di cui all'art.17.

ARTICOLO 25 - Attuazione del primo comparto 10.1

Il presente PUA riguarda il secondo comparto dell'ambito ANS-C 10 – SUB ambito 10.2 adottato mediante la delibera di Consiglio Comunale n°46 del 30/12/2021 recante “ 1^ variante di POC (2018-2022 approvato con D.C.C n°16 del 28/3/2019) con effetto di Piano Urbanistico Attuativo” e successiva approvazione con DCC n°.....del.....)

Relativamente al primo comparto 10.1 si fa riferimento alla convenzione sottoscritta il.....rep.....racc.....dinanzi al Notaio

ARTICOLO 26 Disposizioni preventive

Prima di procedere alla edificazione dei fabbricati la proprietà dovrà richiedere ed ottenere la determinazione delle livellette ed il tracciamento delle linee stradali da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o proporre, allo stesso Ufficio per l'avvallo, idonei atti progettuali inerenti la materia.

ARTICOLO 27

La proprietà si impegna ad introdurre tutte le norme e precisazioni della presente convenzione nei rogiti di vendita che eventualmente venissero ad essere stipulati prima della trascrizione del presente atto, ovvero ad allegare copia della presente Convenzione a far parte integrante e sostanziale dell'atto di trasferimento.

ARTICOLO 28 Onere delle spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della proprietà o dei suoi aventi causa.

ARTICOLO 29 Rinuncia all'ipoteca legale

La proprietà dichiara espressamente di rinunciare, per le aree da cedere al Comune, ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca Legale che potesse competere in dipendenza dalla presente convenzione.

ARTICOLO 30 Vincolo solidale

Negli atti di vendita dovranno altresì essere riportati tutti gli obblighi e gli adempimenti contenuti all'interno degli artt. 9, 10,14 e 25 ovvero dovrà essere allegata copia della presente Convenzione a far parte integrante e sostanziale dell'atto di trasferimento.

ARTICOLO 31

er quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle Leggi e regolamenti statali, regionali, o comunali in vigore.

Per eventuali informazioni e/o dati in contrasto tra i contenuti progettuali degli elaborati costituenti il PUA e la convenzione urbanistica oggetto di sottoscrizione, dovranno essere ritenute valide ed operanti le informazioni, le prescrizioni, e i dati contenuti nel presente atto.

ARTICOLO 32 Risoluzione delle controversie

La presente convenzione si risolverà in caso di gravi e reiterate inadempienze del soggetto attuatore e/o degli aventi causa agli obblighi ed impegni assunti, tali da compromettere gravemente l'attuazione del piano.

Prima di dichiarare risolta la presente convenzione, il Comune dovrà contestare ai lottizzanti e/o aventi causa, per iscritto, con precisione e con apporti documentali, ove possibile, l'inadempienza riscontrata, intimando agli stessi di rimuovere le cause d'inadempimento.

Il lottizzante può presentare controdeduzioni entro 30 giorni dal ricevimento della contestazione di cui sopra.

In caso di ulteriore inadempimento all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare di giorni trenta, il Comune potrà provvedere direttamente alla esecuzione delle opere con spese a carico del lottizzante inadempiente.

Si omette la lettura degli allegati per dispensa avutane dai comparenti.

Io notaio ho letto questo atto, scritto con mezzi meccanografici da persona di mia fiducia e da me completato su otto fogli per trentuno pagine, ai comparenti che lo sottoscrivono con me notaio come per legge, alle ore

All 1 alla convenzione

EDIFICABILITA' PRIVATA 10.2			
SUB AMBITO	SU	SA	n° alloggi massimi
7A RESIDENZIALE	501	300	4
7B RESIDENZIALE	501	301	4
8 RESIDENZIALE	501	301	4
9A RESIDENZIALE	502	301	4
9B RESIDENZIALE	502	301	4
TOTALE	Mq 2.507 RESIDENZIALE	Mq 1.504 RESIDENZIALE	
EDIFICABILITA' PUBBLICA 10.2			
SUB AMBITO	SU	SA	n° alloggi massimi
10A RESIDENZIALE	835,5	501	10
10B RESIDENZIALE	835,5	501	10
TOTALE	Mq 1.671 RESIDENZIALE	Mq 1.002 RESIDENZIALE	