

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE

Regolante i rapporti tra il Comune di San Giorgio di Piano ed i soggetti attuatori per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata ai sensi della L.R. 20/2000, art. 22, comma 1, lettera B e art. 30 comma 4

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2019, il giorno del mese di Marzo, in via, n davanti a me, Notaio iscritto nel Collegio Notarile di Bologna, sono comparsi:

- SCHIBUOLA COSTRUZIONI S.R.L con sede a Villadose (RO), Via Umberto I, n 23, cap 45010, C.F. 01347990291, in persona dell'Amministratore Unico Giuseppe Schibuola, nato a Villadose (RO) il 15/02/1954, residente in Villadose (RO), Via Dell'Agricoltura n.20 C.F. SCHGPP54B15L939M domiciliato per la carica presso la sede della Società, in qualità di comproprietario delle aree site in San Giorgio di Piano distinte al Catasto Terreni al Foglio 27 mappali 1323, 1328, 1329, 1209, 1235, 277,278, 1321, 1322, 1320
- ONIX SRL con sede a Molinella (BO), Via Marconi 83, cap 40062, C.F. 02263501203, in persona dell'Amministratore Unico Roncarati, nato a Sala Bolognese (BO) il 22/12/1952, residente in Sala Bolognese (BO) Via Della Pace n.92/2 C.F. RNCGNN52T22H678T, domiciliato per la carica presso la sede della Società, in qualità di comproprietario delle aree site in San Giorgio di Piano distinte al Catasto Terreni al Foglio 27 mappali 1323, 1328, 1329, 1209, 1235, 277,278, 1321, 1322, 1320

da una parte e

- Chiarelli Elena, nata a Ferrara il 5 dicembre 1971, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in qualità di Direttore d'Area Programmazione e Gestione del Territorio, e quindi a norma di statuto in legale rappresentanza del Comune di San Giorgio di Piano con sede in San Giorgio di Piano (BO), via Libertà 35- 40016 San Giorgio di Piano (BO), codice fiscale 01025510379 e partita I.V.A. 00529251209, autorizzato con decreto del Sindaco in data 27/03/2015 Prot. n. 3577 che in copia autentica si allega al presente atto sotto con la Lettera "A";

dall'altra parte;

comparenti della cui identità personale e qualità io Notaio sono certo, i quali rinunciano d'accordo fra loro e col mio consenso, all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO CHE:

- I richiedenti Schibuola Costruzioni e Onix srl in qualità di proprietari delle aree per le quali è stato sottoscritto accordo di pianificazione con il Comune di San Giorgio di Piano pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20 relativo al Sub Ambito 6.1 in data 16/11/2017, prot. N. 2017/0000033.
- I richiedenti sono proprietari delle aree site in San Giorgio di Piano distinte al Catasto Terreni al Foglio 27 mappale 1323 – 1328 (sub comparto 6.1 mq 43787) e 1329 – 1209 – 1235 – 277 – 278 – 1321 parte – 1322 parte – 1320 parte (mq 6280), con una superficie territoriale convenzionale interessata dall'intervento pari a 50.067 mq.
- Alle sole superfici di mq 43.787, come definite nell'accordo dell'art. 18 sono stati riferiti tutti i parametri di calcolo Su (Superficie Utile), verde e parcheggi pubblici ecc;
- Sarà ceduta, alla stipula del seguente atto, da parte del richiedente l'area destinata come

extra standard di cessione definite area verde/ ampliamento centro sportivo pari a mq 20.950 di superficie fondiaria.

- Saranno successivamente cedute al Comune di San Giorgio di Piano le aree per opere di urbanizzazione primaria interne al Sub Ambito 6.1, così suddivise:
 - mq 5143 per verde pubblico (mq 5143 dotazione minima richiesta);
 - mq 1465 per parcheggi pubblici (mq 1286 dotazione minima richiesta);
 - mq 4842 circa per strade, per percorsi ciclo-pedonali, per marciapiedi
 - mq 1294 per vasca di laminazione
 - mq 3540 per area extra standard comparto 11

- La zona oggetto della presente Convenzione Urbanistica denominata “Sub-Ambito 6.1” deve attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con le destinazioni d’uso previste e disciplinate dal P.U.A. stesso attraverso le specifiche “ELAB. D.01 NORME URBANISTICO EDILIZIE PER L’ESECUZIONE DEL PROGETTO”;

- Il relativo progetto è stato presentato il Prot. n. ;
- Il richiedente, nell’Accordo di pianificazione sottoscritto ai sensi dell’art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20 si impegna a:
 - a) realizzare a propria cura e spese mq. 1200 di Superficie Utile (Su) per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato individuati sul lotto di terreno n. 16-17, all’interno del Sub ambito 6.1 come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) di competenza del Sub ambito 6.1 in ottemperanza all’art. 21.1.5 del Piano Strutturale Comunale vigente.

 - b) Cedere gratuitamente all’amministrazione comunale un’ampia fascia di verde pubblico pari a mq 20.950,00 da assegnare all’ampliamento del centro sportive, ex-art. 24.3 del vigente PSC

 - c) Realizzare a propria cura e spese e cedere gratuitamente all’Amministrazione comunale un ampio parcheggio di servizio all’ampliamento del centro sportive ex art. 24.3 del vigente PSC, per un costo stimato non superiore a € 227.300,00 o altra opera da definirsi con l’Amministrazione comunale di pari importo (compreso progettazione e iva); tale opera sarà realizzata entro 1 anno dalla stipula della convenzione urbanistica salvo diversa richiesta da parte dell’Amministrazione comunale.

 - d) Realizzare sistemazioni extra comparto, specificate nell’elaborato B.03 e B.05, meglio identificate come segue:
 - Allargamento della via Argelato e tombamento del fosso per la sola porzione di collegamento con il centro sportivo esistente;

 - Tombamento fosso in via melloni e sistemazione ad asfalto;

 - Vasca di laminazione dimensionata per comparto 6.1 e futuro eventuale ampliamento del comparto 11, per la sola porzione in proprietà.

 - Cessione anticipata di area verde extra standard di mq 3540 da computarsi come standard per la futura area di ampliamento del comparto 11

 - Le dotazioni di attrezzature e verde sono calcolate sugli standard di verde del sub comparto 6.1 (5143 mq) e non sulla porzione di area extra standard di 3540 mq, che potrà essere comunque sistemata con le dotazioni previste dal

comparto 6.1. Eventuali e diverse disposizioni e dotazioni di verde ed attrezzature potranno essere fornite all'Amministrazione.

- La futura capacità edificatoria della limitrofa area (ambito di potenziale insediamento urbano) di superficie territoriale pari a mq 6280 ~~del comparto 11~~ verrà sviluppata e edificata nei parametri previsti ~~(0,18 mq/mq)~~ all'atto di un eventuale pianificazione e sviluppo urbanistico ~~del comparto 11~~.

Conseguentemente il Comune nell'ambito della realizzazione del Sub Ambito 6.1 si è impegnato nei confronti dei richiedenti a:

- a) Concedere al soggetto attuatore un diritto edificatorio residenziale privato pari a mq 3600 di SU per il sub-ambito 6.1;
- b) Concedere al soggetto attuatore un diritto edificatorio pubblico in regime di perequazione territoriale pari a mq 2400 di SU, a fronte di una perequazione urbanistica pari ad € 125,00 al mq di SU, derivante dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblica, detratto dalla quota ERS (già versato);
- c) Concedere attraversamento area comunale foglio 27 particella 1087 a confine con la particella 1281, con tubazione del diametro massimo 400mm destinato esclusivamente allo scolo di acque provenienti dalla vasca di laminazione (sfioratore) e collegamento alla linea acque bianche situate sulla via Melloni
- d) Concedere l'occupazione dell'area verde destinata all'ampliamento del centro sportivo, per la predisposizione del cantiere dei lotti edificati, senza corresponsione di un onere per l'occupazione, con l'impegno al mantenimento della stessa fino alla conclusione delle opere di urbanizzazione (art. 3.6).
- e) Concedere, nel caso di interventi tra lotti confinanti, appartenenti ai sub comparti 6.1 ed i futuri comparti confinanti, il trasferimento di una quota parte di 300 mq di SU tra i lotti (art. 5.3.1).
- f) Concedere il trasferimento di SU per la sola edilizia convenzionata ERS tra i comparti 6.1 ed i futuri comparti confinanti, senza modificare i saldi totali (art. 5.3.2).

VISTI:

- La L.R. n.20/2000 e s.m.i.;
- La L.R.n.15/2013 e s.m.i.;
- La L.R. n.16/2012, art. 4, comma 15;
- la delibera di G.C. n. 108 del 6/12/2002 inerente l'adeguamento delle tariffe degli oneri comunali;
- la delibera di C.C. n. 97 del 21/12/1999 ai fini della determinazione del costo di costruzione per il contributo di concessione;

Dato atto che il progetto del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), agli atti conservato, è costituito dagli elaborati previsti dalle vigenti normative elencati secondo l'ordine e con la numerazione del momento della loro produzione, e più precisamente:

G – ELABORATI GENERALI

G.01 Elenco Elaborati

G.02 Relazione illustrativa generale e tabelle riassuntive dei dati di progetto

A – QUADRO CONOSCITIVO

A.01 Corografia generale su base CTR e foto aerea 1:5000

A.02 Rilievo plano-altimetrico generale e sovrapposizione con estratto catastale 1:500

A.03 Documentazione fotografica dell'area e del suo intorno

A.04 Estratto di mappa catastale 1:1000

A.05 Visure catastali

A.06 Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela 1:2000

B – RAPPRESENTAZIONE DEL PROGETTO

B.01 Planivolumetrico del comparto su foto aerea (masterplan) 1:1000

B.02 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standards e delle aree da cedere 1:500

B.03 Planimetria generale "architettonica" 1:500

B.04 Profili schematici di progetto 1:500

B.05 Interventi extra comparto 1:200-500

C – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

C.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Relazione tecnica descrittiva generale

C.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Stima sommaria dei costi di urbanizzazione

C.03 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti tecnologiche
Planimetria dello stato attuale 1:500

C.04.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie
Planimetria di progetto 1:500

C.04.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie
Vasca di laminazione pianta e sezioni 1:100,200

C.04.03 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie
Particolari tipologici

C.04.04 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie
Relazione tecnica illustrativa ed idraulica

C.04.05 – Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie
Relazione tecnica sul rischio idraulico

C.05.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete acqua
Planimetria di progetto

1:500

C.05.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete acqua
Sezioni tipo e particolari tipologici

C.06.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete illuminazione pubblica
Planimetria di progetto e particolari tipologici 1:500

C.06.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete illuminazione pubblica
Relazione tecnica-illustrativa e calcoli illuminotecnici

C.07.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica
Planimetria di progetto 1:500

C.07.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica pubblica
Sezioni tipo e particolari tipologici 1:50

C.08.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica
Planimetria di progetto 1:500

C.08.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica
Sezioni tipo e particolari tipologici

C.09.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Sistema del verde

- Planimetria di progetto 1:500
 C.09.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Dotazioni del verde
 C.10.01 – Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali
 Planimetria di progetto 1:500
 C.10.02 – Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali
 Sezioni stradali tipo e particolari tipologici 1:10,50

D – ALLEGATI

- D.01 – Norme urbanistico – edilizie per l'esecuzione del progetto
 D.02.01 – Schema di convenzione
 D.02.02 – Schema di convenzione ERS
 D.03 – Valsat – Rapporto ambientale
 D.03.1 – Valsat - Sintesi non tecnica del Rapporto ambientale
 D.03.2 – Elaborato di variante al POC
 D.04 – Verifica previsionale del clima acustico
 D.05 – Relazione geologica-geotecnica
 D.06 – Relazione sul traffico

- che il Consiglio Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta n. del, ha terminato il procedimento amministrativo del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con la deliberazione di Consiglio Comunale n. del....., che in copia conforme si allega al presente atto con la lettera “....”.

TUTTO CIO' PREMESSO E VERIFICATO

Il richiedente si obbliga espressamente per se medesimo e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), così come meglio sotto descritte:

Art. 1 - Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si intendono integralmente richiamate.

Art. 2 - Descrizione dell'intervento

L'area è identificabile come una porzione del più ampio Ambito 6.1, denominata Sub Ambito 6.1, localizzato nel settore sud-ovest del capoluogo, a margine della zona di espansione più recente e del campo sportivo comunale, e individuata al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio di Piano al Foglio 27, mappali 1323 – 1328 (mq 43787) e 1329 – 1209 – 1235 – 277 – 278 – 1321 parte – 1322 parte – 1320 parte di superficie pari a 50.067 mq.

L'area oggetto di intervento edilizio è ubicata in un contesto pianeggiante ad una quota media di circa 21.5 m s.l.m. ad Ovest del centro abitato di San Giorgio di Piano (BO) tra via Argelato (nord-Ovest) e via Melloni.

L'intervento si caratterizza per essere autonomamente funzionale e di immediata cantierizzazione, in quanto le aree oggetto di intervento sono libere e di proprietà dei soggetti proponenti.

Elemento qualificante dell'impianto urbanistico è il parco pubblico posto a sud-est e l'ampliamento del centro sportivo a Nord del comparto. L'organizzazione degli spazi a verde si svolge intorno al bacino di laminazione, con funzione di laghetto urbano, e al nuovo centro sportivo.

L'intervento edilizio si caratterizza come un quartiere concluso, con accesso diretto dall'attuale via Melloni, con la possibilità di servire le abitazioni e di ritornare sulla via precedente; si prevede inoltre l'ampliamento del comparto con un intervento futuro, allacciandosi al comparto 11, stessa

proprietà, che potrebbe connettere il nuovo comparto alle strutture scolastiche da realizzarsi nelle aree limitrofe

Art. 3 – Contributo sul Costo di Costruzione, Oneri ed Opere di urbanizzazione primaria

Il richiedente si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a:

3.1. corrispondere il Contributo sul Costo di Costruzione secondo le modalità e le tabelle previste dalle delibere in vigore e vigenti al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

Gli oneri relativi alle Urbanizzazioni Secondarie saranno da corrispondere per intero secondo le modalità e le tabelle previste dalle delibere in vigore e vigenti al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

3.2. realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) e del successivo esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, le seguenti opere:

3.2.1. Parcheggi pubblici: distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto;

3.2.2. Verde pubblico attrezzato e sistemazione a verde alberato, completo delle essenze vegetali autoctone, e come l'Amministrazione Comunale vorrà indicare con prescrizioni particolari all'atto del rilascio del Permesso di Costruire;

3.2.3. Rete di fognatura di tipo separato: acque meteoriche e acque nere con pozzetti d'ispezione e caditoie stradali con predisposizione per le immissioni nei lotti, come indicato nelle norme tecniche e come richiesto dagli Enti competenti;

3.2.4. Rete di distribuzione idrica, con predisposizione di immissione ai lotti, nei modi e forme che saranno stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti erogatori;

3.2.5. Rete di distribuzione dell'energia elettrica, secondo il progetto e le prescrizioni che saranno impartiti dall'ENEL;

3.2.6. Impianto di pubblica illuminazione con pali in acciaio a sbraccio, con linea interrata, luce fluorescente e della potenza indicata nelle norme tecniche, completo di interruttore crepuscolare e regolatore di flusso nel rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento luminoso;

3.2.7. Rete di distribuzione dei cavi telefonici, secondo le prescrizioni della TELECOM ITALIA;

3.2.8. Strade e marciapiedi finiti in ogni loro parte, pavimentati e con bordi di contenimento, comprensivi delle soluzioni necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;

3.2.9. - Segnaletica orizzontale e verticale completa, in conformità al vigente codice della strada.

3.3. La realizzazione delle predette opere da parte dei richiedenti andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla L. 10/77 e dalla L.R. 15/2013, afferenti al rilascio dei Permessi di Costruire per gli edifici compresi nel Piano.

3.4. I richiedenti, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di San Giorgio di Piano le aree per le opere di urbanizzazione primaria, risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) entro 6 mesi dall'effettuazione del collaudo delle opere stesse come successivamente descritto e disciplinato;

3.5. Le opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte dei richiedenti saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno comunque essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di San Giorgio di Piano, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i costi presunti delle singole opere. Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 3 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse. In particolare le opere di cui ai punti 3.2.3, 3.2.4., 3.2.5., 3.2.6. e 3.2.7, saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, HERA, Consorzi, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Le opere di urbanizzazione primaria, compresi i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera e collaudo definitivo.

Alla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune di San Giorgio di Piano dai soggetti attuatori, che assumeranno a proprio carico le spese di collaudo, il nome del tecnico che effettuerà il collaudo in corso d'opera. Il collaudo in corso d'opera e conclusivo delle opere, verrà effettuato a cura e spese dei soggetti attuatori.

Le verifiche ed i collaudi definitivi potranno avvenire anche separatamente ed in tempi diversi a condizione che le relative opere siano completamente ultimate. Così come la presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale potrà avvenire in seguito ai collaudi di porzioni di opere di urbanizzazione funzionali.

Le spese del collaudo saranno per intero a carico della proprietà.

Il certificato di collaudo definitivo e la relativa presa in carico delle opere dovrà comunque essere emesso entro 6 mesi dalla raccomandata dei richiedenti attestante l'ultimazione dei lavori.

Il soggetto attuatore si obbliga a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione come sopra realizzate, fino a quando tali beni resteranno di loro proprietà e non verranno ceduti gratuitamente al Comune nei termini e con le modalità di cui nel presente articolo.

La cessione delle opere suddette trasferirà a carico del Comune di San Giorgio di Piano anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In ogni caso i richiedenti sono tenuti a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli artt. 1667, 1668, 1669 del c.c.

All'emissione di ogni certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero agli Enti Istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

3.6. I soggetti attuatori si impegnano a trasferire al Comune di San Giorgio di Piano l'area verde destinata all'ampliamento del centro sportivo in sede di stipula della presente convenzione urbanistica, ottenendo altresì la concessione dell'area per la predisposizione del cantiere dei lotti edificati, senza la corresponsione di un onere per l'occupazione e con l'impegno al mantenimento della stessa, fino alla conclusione delle opere di urbanizzazione. Il Comune può richiedere, durante il periodo di occupazione dell'area l'utilizzo di una parte di essa, inoltrando la richiesta entro 30 giorni necessari ai soggetti attuatori per renderla disponibile.

3.6.1 in alternativa alla cessione dell'area verde destinata all'ampliamento del centro sportivo contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, essa potrà essere ceduta entro 60 giorni dall'atto di convenzione previo corresponsione a garanzia di una fidejussione per un valore pari ad euro 188.550, così come stimato nell'accordo di pianificazione sottoscritto ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20.

Art. 4 - Garanzia ed impegni per la realizzazione delle opere.

A garanzia della realizzazione delle opere, i richiedenti pro quota per sé e per i propri aventi causa, convengono per l'assunzione delle sotto elencate obbligazioni e si impegnano a:

4.1. Costituire, alla firma della presente convenzione urbanistica, a favore del Comune di San Giorgio di Piano, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 3.2. e degli impegni assunti con la presente convenzione urbanistica, fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari all'100% (cento per cento) del valore delle opere inerenti l'Area, come quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto esecutivo delle stesse; detta cauzione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del c.c.;

4.1.1. Lo svincolo di tale cauzione (fidejussione o polizza), che dovrà garantire l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta dei richiedenti, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui al precedente 3.5.

4.1.2. Fermo restando che l'emissione del certificato di collaudo comporterà, a richiesta dei richiedenti, lo svincolo delle garanzie prestate, le stesse potranno essere, previo collaudo delle

parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione il soggetto attuatore del P.U.A. autorizzano il Comune di San Giorgio di Piano a disporre della fideiussione/polizza fidejussoria nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale da chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

Il Comune potrà disporre della fideiussione/polizza fidejussoria previa messa in mora dei soggetti attuatori, con preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

Art. 5 - Varianti

5.1. Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione, dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme previste dalla Legge n.20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Varianti non essenziali al progetto di Piano Urbanistico Attuativo non comporteranno modifica dello stesso.

La realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo potrà avvenire per stralci funzionali nel periodo di validità del P.U.A. e della relativa convenzione.

A titolo esemplificativo non rientrano nella tipologia delle modifiche sostanziali i piccoli aggiustamenti dimensionali, la posizione, il numero dei passi carrai o il numero e disposizione dei lotti.

5.2. Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico proposto.

5.3. Sono ammessi, nel caso di interventi tra lotti confinanti, appartenenti ai sub comparti 6.1 ed i futuri comparti limitrofi;

5.3.1. Il trasferimento di una quota parte di 300 mq di SU tra i lotti

5.3.2. Il trasferimento di SU per la sola edilizia convenzionata ERS senza modificare i saldi totali.

Art. 6 - Tempi d'attuazione

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ha validità di 10 anni, i richiedenti si impegnano a realizzare e consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria perfettamente funzionanti e collaudabili entro anni 3 (tre) dalla stipulazione della presente convenzione. Entrambi i termini suddetti sono prorogabili: la durata della convenzione mediante nuovo atto notarile di rinnovo, il secondo termine (relativo alle urbanizzazioni) mediante il solo parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il soggetto attuatore si impegna ad attivare l'illuminazione stradale per i nuovi residenti anche se le opere di urbanizzazione non sono ancora state cedute al Comune.

Art. 7 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizioni

Il richiedente dovrà trasferire, negli atti di compravendita dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), o dei suoi stralci funzionali autorizzati, i patti qui sottoscritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune.

In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del richiedente, e quindi ai relativi patti, il richiedente medesimo verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal richiedente, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I richiedenti autorizzano la trascrizione del presente atto (stipulato, ripetesì, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10) nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Direttore dell'Ufficio del Territorio da ogni responsabilità.

Art. 8 Controversie e sanzioni

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) e P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigenti del Comune di San Giorgio di Piano

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il Foro di Bologna.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di San Giorgio di Piano

Il Comune di San Giorgio di Piano prende atto che i richiedenti costituiranno pro quota a favore dello stesso Comune polizza fidejussoria a garanzia delle obbligazioni di cui all'art. 4.1. e per gli importi ivi previsti, da consegnare contestualmente alla firma della presente convenzione

Io Notaio ho letto ai comparenti, che lo hanno approvato, questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia con nastro indelebile e completato di mia mano su sedici fogli per complessive pagine sedici comprese le postille e le sottoscrizioni.

Firmato:

Firmato: