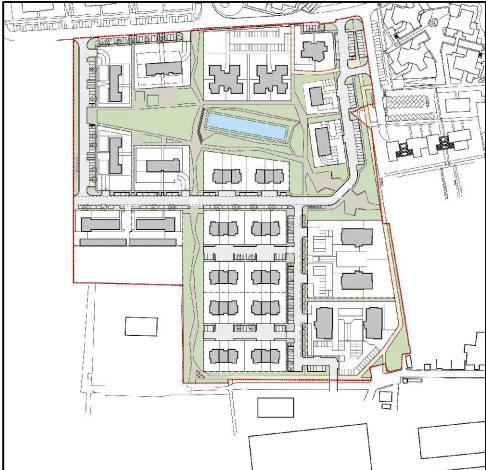





# COMUNE DI CASTENASO

PROVINCIA DI BOLOGNA

## COMPARTO VILLANOVA ANS C2.4

PROPRIETA'	PROGETTO	DOCUMENTI
<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>		Schema di convenzione

TECNICI		
	<b>STUDIO GBA</b> Arch. Gianluca Brini Arch. Luca Pedrazzi	
	<b>STUDIO GIOVANNINI</b> Ing. Gian Franco Giovannini Ing. Roberto Tranquilli	
	<b>STUDIO TEAM WORK S.C.A.R.L.</b> Arch. Ing. Nicola Zanni	

A	1	a
B	2	b
C	3	c
D	4	d
E	5	e
F	6	f
G	7	g
H	8	h
I	9	i
L	10	l
M	11	m
N	12	n
O	13	o
P	14	p
Q	15	q
R	16	r
S	17	s
T	18	t
U	19	u
V	20	v
Z	21	z

**COMUNE DI CASTENASO**  
**CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO ANS\_C2.4

GIUSTA SOTTOSCRIZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE N. 20  
DEL 24 MARZO 2000, FIRMATO IL 20/04/2017, PROT. GEN . 6642

POC delib. C.C. .... del .....

---

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**RELATIVO ALL'AMBITO ANS\_C2.4 in forma di POC/PUA - LOCALITÀ VILLANOVA**

\*\*\*

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno ..... del mese di ..... - ..... - in .....  
via ..... n. ....

Avanti a me dottor ....., Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna ed ivi  
residente, sono presenti i signori:

Da una parte:

RUSCELLONI ing. FABRIZIO, nato a Reggio Emilia il 20 maggio 1955, domiciliato ai fini di  
questo atto in Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1, il quale interviene in questo atto non in  
proprio ma in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica in forza dei poteri conferiti ai sensi  
dell'art. 107 comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, con incarico del Sindaco del  
..... prot. ...., per conto ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI CASTENASO" con sede in comune di Castenaso (BO), Piazza Bassi n. 1,  
codice fiscale 01065340372, per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale n.  
..... del .....

Dall'altra parte:

▪ la società **DIPIERRI REAL ESTATE SRL** .....  
.....  
.....;

▪ la società **ABITARE VILLANOVA SRL** ..Via Nasica 27 Castenaso

▪ .....  
Giovannini Gian Franco Via Baden Powell 13 N. Castenaso 13/10/1949  
GVNGFR49R13C292R  
Muratori Laura ved. Giovannini- Castenaso Via Baden Powell 15 N. 07/03/1929

.....  
.....  
.....;

▪ **"CASTENASO IMMOBILIARE S.R.L."**

.....  
.....  
.....;

in seguito denominati "soggetti attuatori", comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

Visti:

- la Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- il DPR 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni;
- la Legge Regionale 24.3.2000, n. 20 e successive modificazioni;
- la Legge Regionale 30.07.2013, n. 15 e successive modificazioni;
- il Decreto legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e successive modificazioni;
- la strumentazione urbanistica vigente e cioè:
- il PSC e il RUE approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 1 e n. 2 del 14.01.2009 ed in vigore dal 25 febbraio 2009 e successive varianti;
- il Piano Operativo Comunale "POC 3" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ ed in vigore dal \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ e gli accordi sottoscritti in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ e \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 (allegati n. \_\_\_\_ e n. \_\_\_\_ al POC 3);
- la destinazione dell'area di proprietà dei soggetti sopra indicati, già catastalmente individuata al foglio 36, mappali 56 - 57 - 58 - 439 - 895 - 593 - 466 - 873 - 875 - 626 - 879; le aree demaniali individuate catastalmente al foglio 36, mappali 481 parte - 482 parte; area che nel POC è definita come "Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS C2.4 - Villanova".

Premesso che il PUA oggetto della presente convenzione prevede le seguenti opere extracomparto:

1. realizzazione della riqualificazione di via Baden Powell;
2. realizzazione di un asilo nido;
3. realizzazione del 2° stralcio del progetto di riqualificazione del sistema delle piazze comunali (di competenza di un solo soggetto attuatore, la Società Castenaso Immobiliare srl);

Esaminati gli elaborati costitutivi del PUA, prescritti dall'articolo 6.2.1 del R.U.E., conservati agli atti dell'Area Tecnica del Comune di Castenaso, allegati alla istanza di autorizzazione al deposito della Variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata acquisita con PG n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ (e successive integrazioni: PG n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ ) come da elenco qui di seguito riportato.

## ELENCO ELABORATI PUA COMPARTO VILLANOVA ANS C2.4

DESCRIZIONE ELABORATO
-----------------------

<b>A</b>
----------

<b>Elaborati Grafici - Stato di Fatto</b>
---

<b>A . 1 .</b>	a	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO : INSERIMENTO DEL COMPARTO SU PSC - CTR - FOTO AEREA - CATASTO -
<b>A . 2 .</b>	a	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON MAPPA DEI PUNTI DI VISTA
<b>A . 3 .</b>	a	RILIEVO PLANOALTIMETRICO - COMPRESO IL RILIEVO DEL VERDE, DELLE RECINZIONI, DELLA VIABILITÀ, DELLE URBANIZZAZIONI E DEI SOTTOSERVIZI
<b>A . 4 .</b>	a	INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO URBANISTICO SU RILIEVO : DEFINIZIONE DELLE PROPRIETÀ SU MAPPA ED ELENCO CATASTALE - DEFINIZIONE DEI LIMITI DEL COMPARTO - INTERFERENZE CON URBANIZZAZIONI ESISTENTI - CONTROLLO DELLE SUPERFICI
<b>A . 5 .</b>	a	INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO URBANISTICO SU RILIEVO : DEFINIZIONE DEI LIMITI OPERATIVI DEL COMPARTO IN RELAZIONE AD URBANIZZAZIONI GIÀ PRESENTI

<b>B</b>	<b>Documenti specialistici allegati</b>	
<b>B . 1 .</b> a	STUDIO ARCHEOLOGICO	
<b>B . 2 .</b> a	STUDIO PREVISIONALE DI COMPATIBILITA' ACUSTICA - RELAZIONE TECNICA	
<b>B . 3 .</b> a	STUDIO RISCHIO BELLICO - RELAZIONE	
<b>B . 3 .</b> b	STUDIO RISCHIO BELLICO - RILIEVO GRADIOMETRICO	
<b>B . 4 .</b> a	RAPPORTO DI VALSAT/VAS	
<b>B . 4 .</b> b	VALSAT/VAS - ALLEGATO CARTOGRAFICO	
<b>B . 4 .</b> c	VALSAT/VAS - ALLEGATO NORMATIVO	
<b>B . 5 .</b> a	RELAZIONE GEOLOGICA	
<b>B . 5 .</b> b	RELAZIONE GEOLOGICA - ALLEGATO PROVE PENETROMETRICHE	
<b>B . 6 .</b> a	ANALISI TRASPORTISTICA	
<b>B . 7 .</b> a	RELAZIONE DI VERIFICA IDRAULICA	
<b>C</b>	<b>Elaborati Grafici - Progetto - MASTERPLAN</b>	
<b>C . 1 .</b> a	INSERIMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO : PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEI RAPPORTI TERRITORIALI E DELLE CONNESSIONI URBANISTICO FUNZIONALI	
<b>C . 2 .</b> a	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEL VERDE ATTREZZATO E DEI PERCORSI CARRABILI, PEDONALI E CICLABILI	
<b>C . 3 .</b> a	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI: VERIFICHE DI LEGGE	

<b>C</b>	<b>.</b>	<b>4</b>	<b>.</b>	<b>a</b>	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DE: LOTTI PRIVATI (Sf) ED INGRESSI - FILI FISSI - MASSIMI INGOMBRI EDIFICABILI - SEZIONI STRADALI - CALCOLO E VERIFICA DELLA SUPERFICIE PERMEABILE DI COMPARTO
<b>C</b>	<b>.</b>	<b>5</b>	<b>.</b>	<b>a</b>	TAVOLA DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE
<b>C</b>	<b>.</b>	<b>6</b>	<b>.</b>	<b>a</b>	PLANIVOLUMETRIA
<b>C</b>	<b>.</b>	<b>7</b>	<b>.</b>	<b>a</b>	PROFILI TERRITORIALI E CONFRONTO TRA PROGETTO E STATO DI FATTO
<b>C</b>	<b>.</b>	<b>8</b>	<b>.</b>	<b>a</b>	PROGETTO DEL VERDE, ARREDO URBANO, DETTAGLI E PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE - RELAZIONE
<b>C</b>	<b>.</b>	<b>8</b>	<b>.</b>	<b>b</b>	PROGETTO DEL VERDE, ARREDO URBANO, DETTAGLI E PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE - MASTERPLAN E ABACO ESSENZE
<b>C</b>	<b>.</b>	<b>8</b>	<b>.</b>	<b>c</b>	PROGETTO DEL VERDE, ARREDO URBANO, DETTAGLI E PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE - COMPUTO PREVISIONALE DI SPESA
<b>C</b>	<b>.</b>	<b>9</b>	<b>.</b>	<b>a</b>	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - RELAZIONE
<b>C</b>	<b>.</b>	<b>9</b>	<b>.</b>	<b>b</b>	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - PLANIMETRIA
<b>C</b>	<b>.</b>	<b>9</b>	<b>.</b>	<b>c</b>	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - SEZIONI
<b>C</b>	<b>.</b>	<b>9</b>	<b>.</b>	<b>d</b>	PROGETTO DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL MACERO ESISTENTE - VISTE TRIDIMENSIONALI

<b>D</b>	<b>Elaborati Grafici - Progetto - RETI</b>	
<b>D . 1 .</b>	a	SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
<b>D . 2 .</b>	a	SCHEMA RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA
<b>D . 3 .</b>	a	SCHEMA RETE TELEFONICA - PLANIMETRIA
<b>D . 3 .</b>	b	SCHEMA RETE TELEFONICA - PLANIMETRIA RETE CABLATA-FIBRE OTTICHE
<b>D . 4 .</b>	a	SCHEMA RETE IDRICA E PROFILI - IRRIGAZIONE PUBBLICA
<b>D . 5 .</b>	a	SCHEMI RETI FOGNATURE - PLANIMETRIA ACQUE BIANCHE
<b>D . 5 .</b>	b	SCHEMI RETI FOGNATURE - PLANIMETRIA ACQUE NERE
<b>D . 5 .</b>	c	SCHEMI RETI FOGNATURE - PROFILI ACQUE BIANCHE
<b>D . 5 .</b>	d	SCHEMI RETI FOGNATURE - PROFILI ACQUE NERE
<b>D . 6 .</b>	a	CASSA DI COMPENSAZIONE IDRAULICA - LAMINAZIONE - PROFILI IDRAULICI
<b>D . 7 .</b>	a	SCHEMA RETE STRADALE CON PROFILI, SEZIONI E DETTAGLI, SEGNALETICA STRADALE, ISOLE ECOLOGICHE - PLANIMETRIA
<b>D . 7 .</b>	b	SCHEMA RETE STRADALE - PROFILI
<b>D . 7 .</b>	c	SCHEMA RETE STRADALE - SEZIONI E DETTAGLI
<b>D . 7 .</b>	d	SCHEMA RETE STRADALE - DETTAGLI ESECUTIVI

E / F / G	Elaborati Grafici - Progetto - TIPOLOGIE		
	Abaco tipologie edilizie , Piante tipo, altezze , allineamenti		
E	Proprieta' A		
	Lotto 8/8bis		
E	. 1/2 .	a/b/c	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni
	Lotto 9		
E	. 3 .	a/b/c/d	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni
	Lotto 10-11		
E	. 4/5 .	a/b/c/d	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni
	Lotto 12		
E	. 6 .	a/b/c/d	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti/Sezioni
F	Proprieta' B		
	Lotto 13		
F	. 1 .	a/b/c/d/e	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti
F	. 2 .	a/b/c/d/e	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti (in via di definizione)
G	Proprieta' C		
	Lotto 1		
G	. 1 .	a/b/c1/c2/d1/d2	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti
	Lotto 2		
G	. 2 .	a/b/c1/c2/d1/d2	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti
	Lotti 3-4-5-6-7		
G	. 2 .	a/b/c1/c2/d1/d2	Frontespizio/Planimetrie/Prospetti



**H****Tipologie lotti da cedere come da convenzione**

<b>H . 1 .</b>	a/b	<b>Lotto 15</b> Frontespizio/Planimetrie/Prospetto/Sezione
<b>H . 2 .</b>	a/b	<b>Lotto 16</b> Frontespizio/Planimetrie/Prospetto/Sezione

**I****Documenti**

<b>I . 1 .</b>	a	NORME DI ATTUAZIONE
<b>I . 2 .</b>	a	SCHEMA DI CONVENZIONE
<b>I . 2 .</b>	b	SCHEMA DI CONVENZIONE ERS
<b>I . 3 .</b>	a	RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA GENERALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
<b>I . 3 .</b>	b	PIANO DI MANUTENZIONE DEL VERDE
<b>I . 4 .</b>	a	RELAZIONE TECNICA E CALCOLI ILLUMINOTECNICI PER L'ILLUMINAZIONE PUBBLICA
<b>I . 5 .</b>	a	RELAZIONE TECNICA E CALCOLO IDRAULICO
<b>I . 6 .</b>	a	RELAZIONE E COMPUTO PREVISIONALE DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (in via di definizione)
<b>I . 7 .</b>	a	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO - RELAZIONE TECNICA
<b>I . 7 .</b>	b	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO ASILO - COMPUTO PREVISIONALE SPESA
<b>I . 7 .</b>	c/d/e/f	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO ASILO - ELABORATI GRAFICI
<b>I . 7 .</b>	g/h/i	OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRACOMPARTO VIA BADEN POWELL - ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ESISTENTE

Ritenuto che per effetto dell'art. 31, comma 6 della LR 20/2000 e successive modificazioni è necessario procedere alla stipula di apposita convenzione tra i proprietari o gli aventi titolo e l'Amministrazione Comunale;

Premesso che:

- la superficie territoriale del comparto individuato dal POC è di mq. 68.426,00, come da visure catastali, e la superficie rilevata è di mq. 68.912,69;
- la superficie utile massima edificabile, determinata dall'art. .... delle norme del POC è di mq 14.244,09, articolati come da schema sotto riportato:

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

DATI GENERALI COMPARTO	
ST totale mq	68.426,00
ST soggetta a indice mq	67.829,00
ST demaniale mq	597,00
UT mq/mq	0,21
Su finale mq	14.244,09

COMPOSIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA		
		<b>Su</b>
Su libera propria terreno	0,10	6.782,90
Su ERS (sulla Su totale residenziale del comparto detratta l'ERS perequativa proveniente dall'ambito ANS_C3.3)	0,25	3.391,02
Su residenziale libera perequativa proveniente dall'ambito ANS_C3.3		510,00
Su residenziale ERS perequativa proveniente dall'ambito ANS_C3.3		170,00
Su derivante urbanizzazione lotti comunali		541,36
Su res. libera premialità realizzazione ERS		1.748,81
Su comune		1.100,00
		<b>14.244,09</b>

SU PER TIPOLOGIA		
Su residenza libera privata		9.073,07
Su residenziale libera perequativa proveniente dall'ambito ANS C3.3		510,00
Su residenziale libera Comune		1.100,00
Su ERS totale di cui mq 170 proveniente dall'ambito ANS_C3.3		3.561,02
		<b>14.244,09</b>

SU PER PROPRIETA'				
proprietà	ST proprietà	% proprietà	Su libera	Su ERS
Bastia Laura, Bastia Massimo, Bastia Michele, Bastia Paola, Frascari Milena, Latorraca Anna	37.621,00	55,46%	5.032,33	1.880,81
<b>ABITARE VILLANOVA SRL</b> , Giovannini Gian Franco, Muratori Laura	19.739,00	29,10%	2.640,37	986,83
IMMOBILIARE CASTENASO SRL	10.469,00	15,43%	1.400,37	523,38
Pellegrini Giovanni			510,00	170,00
Comune			1.100,00	
	<b>67.829,00</b>	100,00%	<b>10.683,07</b>	<b>3.561,02</b>
			<b>14.244,09</b>	

- la dotazione di parcheggi pubblici (P1) dovrà rispettare la dotazione minima (15% della Su) di cui all'art. .... delle norme del POC pari a mq. 2.136,61, mentre per i parcheggi pertinenziali (P3) si dovranno rispettare le dotazioni indicate sulle Norme di Attuazione del PUA;
- la dotazione di verde pubblico (U) dovrà rispettare la dotazione minima (85% della Su) di cui all'art. ... delle norme del POC pari a mq. 12.107,48;
- all'interno del comparto in oggetto (vedi tavola n. C.3.a) sono ricomprese tutte le aree pubbliche per le quali ai sensi dell'art. A-26 della LR 20/2000 è prevista la cessione a soddisfacimento della dotazione minima ed inderogabile delle dotazioni territoriali previste dal POC di cui ai punti precedenti.  
Dette aree, quantificate in mq. 17.501,34, corrispondono alle aree per la realizzazione dei parcheggi pubblici (P1) pari a mq. 2.559,16 e di del verde pubblico, comprensivo di percorsi pedonali di collegamento (U) pari a mq. 14.830,93;
- i soggetti attuatori riconoscono che le opere di cui sopra costituiscono opere di urbanizzazione primaria interne al comparto;
- gli oneri per le urbanizzazioni primarie non sono dovuti, a fronte della realizzazione integrale da parte dei soggetti attuatori delle urbanizzazioni in parola, anche per stralci;
- il Contributo di Costruzione sarà versato direttamente al Comune di Castenaso in base alle tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi;
- il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di cui sopra ha ottenuto il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del .....
- il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO di cui sopra ha ottenuto i seguenti pareri degli Enti competenti, con prescrizioni che dovranno essere osservate dall'Attuatore:  
.....
- con Atto del Sindaco Metropolitano n. .... del ..... la Città Metropolitana di Bologna ha espresso le proprie valutazioni di competenza;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ..... è stato approvato il POC 3 con valore ed effetto di PUA del comparto ANS\_C2.4 Villanova, accogliendo le riserve della Città Metropolitana di Bologna;
- il PUA, ai sensi dell'art. 35 della legge regionale n. 20/2000, è in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione del medesimo ed esattamente dal ..... e pertanto si potrà dar corso all'attuazione delle previsioni di cui alla presente convenzione dalla data odierna;  
Dato atto che:
- ai sensi dell'accordo art. 18 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data 20 aprile 2017 Prot. Gen. n. 6642 (allegato \_\_\_\_ al POC 3), la quota di ERS (edilizia residenziale sociale), pari a 3.561,02 mq di Su, sarà realizzata a cura e spese dei soggetti attuatori nell'ambito dell'attuazione del PUA e regolamentata da apposita convenzione tra le parti interessate;
- ai sensi dell'accordo art.18 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data 20 aprile 2017 Prot. Gen. n. 6642 (allegato \_\_\_\_ al POC 3), avente per oggetto l'area di nuovo insediamento ANS\_C2.4, le proprietà hanno ceduto gratuitamente al Comune la superficie fondiaria per la realizzazione delle quote di edificazione di edilizia residenziale libera per la realizzazione di mq. 1.100,00 di Su a concorrenza della capacità insediativa complessiva del comparto;

il Comune ha indicato come beneficiario della cessione la Società Castenaso Immobiliare srl, a compenso dell'impegno della stessa alla realizzazione dei lavori del 2° stralcio del progetto di riqualificazione del sistema delle piazze comunali, come previsto dall'accordo art. 18 LR 20/2000 sottoscritto in data \_\_\_\_\_, allegato \_\_\_\_\_ al POC 3.

Richiamati integralmente gli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 sottoscritti in data 20/04/2017, allegato "\_\_\_\_" e in data \_\_\_\_\_ allegato "\_\_\_\_" al POC 3 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Preso atto che a garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione degli accordi ex art. 18 LR 20/2000, per ciò che attiene la corretta e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto e la realizzazione dell'asilo, i soggetti attuatori hanno rilasciato a favore del Comune specifiche garanzie fideiussorie.

I soggetti attuatori hanno inoltre stipulato una scrittura privata che disciplina le modalità di escussione delle garanzie stesse, nell'eventualità si verifichi l'inadempimento di uno o più consorziati agli obblighi assunti per la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione.

Tutto ciò premesso e confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti, che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e "i soggetti attuatori";

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

con l'impegno dei soggetti attuatori di assumere a proprio completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati:

#### **Art. 1 Scopo ed oggetto della convenzione - obblighi generali**

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo del comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS\_C2.4 Villanova.

I Soggetti Attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento, che verrà attestato con appositi atti certificativi.

I Soggetti Attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sottoelencati patti della presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa.

I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate di soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

#### **Art. 2 Caratteristiche, dati generali e destinazione delle aree del comparto**

La superficie territoriale del comparto è pari a mq. 68.426,00, mentre la superficie utile massima edificabile è pari a mq. 14.244,09, articolata come da tabelle di cui all'elaborato del PUA C.4.a.

La superficie utile suddetta sarà destinata ad uso residenziale a libero mercato per una quota totale pari a 10.683,07 mq, mentre una quota pari mq. 3.561,02, sarà destinata ad ERS (Edilizia Residenziale Sociale).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nell'art. ...., punto ..... delle Norme di Attuazione del PUA.

**Art. 3 Cessione di aree pubbliche, dotazioni territoriali ed ecologiche**

Le aree da cedere al Comune di Castenaso a titolo gratuito risultano nell'elaborato n. \_\_\_\_\_, articolate come segue:

- aree per opere di urbanizzazione primaria interne al comparto:
  - verde pubblico = mq
  - parcheggi pubblici = mq
  - strade (comprehensive di marciapiedi, piste ciclopedonali e isole ecologiche = mq
  - verde di dotazione ecologica = mq

Gli spazi pubblici come sopra quantificati vengono ceduti a titolo gratuito al Comune di Castenaso con l'impegno dei soggetti attuatori di realizzare le opere descritte nel presente atto.

La manutenzione della vasca di laminazione, anche se ceduta, resta a carico dei soggetti attuatori e loro aventi causa.

**Art. 4 Aree di uso privato, superfici fondiarie**

L'edificazione dovrà essere attuata nel rispetto dei lotti definiti dal PUA, aree fondiarie asservite alla superficie utile da realizzare che rimarranno di uso privato, e dello schema di cui alle tavole del PUA, salvo modifiche non costituenti varianti ai sensi delle Norme di Attuazione del PUA

**Art. 5 Cessione di superfici fondiarie**

I lotti identificati ai nn. 15 e 16, sulle tavole del PUA, sono stati ceduti al Comune completamente urbanizzati con oneri a carico degli attuatori.

Come previsto nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000, sottoscritto in data \_\_\_\_\_, allegato \_\_\_\_\_ al POC 3, il Comune di Castenaso ha nominato come beneficiario di detta cessione la società Castenaso Immobiliare srl.

Si dà inoltre atto che sono state già cedute gratuitamente al Comune le aree del parco lungofiume identificate catastalmente al foglio 28 mappali 184, 287, 288, 291, 292, 293, 301, 305, 379, 380, 514 e 515, generatrici di capacità edificatoria perequativa pari a mq. 680 che contribuisce alla capacità edificatoria totale del comparto di cui agli artt. Precedenti.

**Art. 6 Prescrizioni edificatorie**

La progettazione e l'edificazione degli edifici dovranno avvenire nel rispetto di quanto disposto dal vigente PSC, RUE e POC, per quanto non espressamente e diversamente disposto dalle specifiche N.T.A. del PUA d'iniziativa privata oggetto della presente convenzione.

Le parti, concordemente, riconoscono che tutte le costruzioni e le opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo sono soggette all'obbligo del previo rilascio del Permesso di Costruire.

La conformità edilizia e agibilità dei singoli edifici o loro aggregazioni è subordinata all'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, ovvero loro stralci attuativi funzionali, con la sola eventuale esclusione dei lavori relativi alla posa del manto d'usura della sede stradale/parcheggi e la sistemazione delle aree a verde e dei relativi percorsi (in cui tuttavia dovrà essere almeno completata la messa a dimora delle alberature), oltre alla completa realizzazione dei corselli comuni a più lotti funzionali ai parcheggi

pertinenziali e all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nel presente atto e nei Permessi di Costruire medesimi.

### **Art. 7 Opere di urbanizzazione primaria**

Ai sensi dell'ex art.11 della L.10/77, ora DPR 06.06.2001 n. 380 art. 16, ed a scomputo totale della quota dovuta, i Soggetti Attuatori si obbligano ad assumere in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo, secondo le modalità e con le garanzie di seguito indicate:

#### 1. (impegno ad eseguire direttamente le opere da parte dei soggetti attuatori)

I soggetti attuatori, con esclusione del Comune (che per le quote di edificabilità a sua disposizione non partecipa direttamente ai costi per l'attuazione del PUA, sono obbligati ad assumere in via diretta l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al perimetro del comparto, di cui al presente articolo, secondo quanto stabilito dagli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo rappresentativi della indicazione schematica di massima delle varie opere e dagli specifici progetti esecutivi che saranno autorizzati con Permesso di Costruire.

La realizzazione del secondo stralcio del progetto di riqualificazione del sistema delle piazze comunali è carico del solo soggetto attuatore Castenaso Immobiliare srl.

Il rilascio dei permessi di costruire degli edifici privati è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e alla relativa comunicazione di inizio dei lavori fermo restando che all'atto della comunicazione di fine lavori del primo edificio dovrà essere garantito un adeguato stato di avanzamento delle urbanizzazioni, ovvero la realizzazione di tutte le opere con la sola esclusione dei lavori relativi alla posa del manto d'usura della sede stradale/parcheggi e delle sistemazioni delle aree a verde.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere presentato entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, è subordinato alla presentazione di un piano di cantierizzazione, coordinato al Cronoprogramma delle Opere Pubbliche e Private, con particolare riferimento allo smaltimento del materiale di scavo e all'allontanamento dello stesso dall'area di cantiere, la necessità o meno di interventi sul traffico, i mezzi di cantiere, l'allestimento del cantiere (posizionamento di gru, baracche ed aree), interventi di tutela e di salvaguardia alberature esistenti adiacenti il lotto fondiario, ecc.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione del presente atto, si impegnano a presentare al Comune la Comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione entro 4 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Gli stessi si impegnano inoltre a rapportarsi con gli Uffici Comunali competenti, anche in considerazione del doppio ruolo riconosciuto agli stessi, ovvero Uffici preposti al rilascio degli atti autorizzativi e Uffici competenti per la tutela degli interessi e delle proprietà pubbliche.

#### 2. (elencazione delle opere da eseguire da parte dei soggetti attuatori)

I Soggetti attuatori espressamente dichiarano e riconoscono che sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria, le seguenti opere:

##### a) opere esterne al perimetro di comparto:

- riqualificazione di via Baden Powell

##### b) opere interne al perimetro di comparto:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali sia



fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, e l'eventuale verde di arredo alla viabilità;

- le fognature e gli eventuali impianti di depurazione, nonché il sistema di laminazione delle acque meteoriche provenienti dal comparto;
- la rete di distribuzione idrica;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese eventuali cabine di trasformazione;
- la rete di illuminazione pubblica;
- gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
- le aree di verde attrezzato e relative opere di arredo;
- la rete telefonica;
- la predisposizione delle canalizzazioni per le fibre ottiche.

Si precisa che non è previsto alcun gasdotto, poiché l'approvvigionamento energetico avverrà con la sola energia elettrica, sia di rete sia autoprodotta.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della Regione Emilia Romagna è stimato in €. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo punto 9.

I soggetti attuatori o loro aventi causa restano comunque obbligati nei confronti del Comune di Castenaso a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità:

- a) ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- b) alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- c) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere).

Nel computo metrico estimativo allegato al progetto delle opere di urbanizzazione dovranno essere individuati chiaramente i costi di realizzazione delle singole reti.

### 3. (attestazione di qualificazione SOA in applicazione al Dlgs n. 50/2016)

Le imprese singole o imprese riunite o consorziate incaricate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere in possesso dell'attestazione rilasciata da apposite Società Organismo di Attestazione (SOA) per avere garanzia dell'esistenza reale dell'impresa dei requisiti di ordine generale, tecnico organizzativi, economico finanziari necessari, così come previsti dalla normativa vigente.



**4. (Preventiva disponibilità delle aree pubbliche)**

E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci funzionali di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di regolare esecuzione delle opere stesse e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo. La redazione del verbale è finalizzata alla sola presa in consegna e il soggetto attuatore resta responsabile della corretta esecuzione delle opere fino al collaudo definitivo delle medesime.

**5. (Modalità di controllo sulla esecuzione delle opere)**

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale e sulla base dei progetti esecutivi redatti in conformità ai Regolamenti Comunali vigenti, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi e i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere e nel rispetto delle istruzioni che verranno impartite in corso d'opera dall'Ufficio Tecnico comunale ad integrazione e perfezionamento del progetto.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- a) mediante sorveglianza in corso d'opera;
- b) mediante verifica delle opere per un periodo di mesi tre a decorrere dalla fine lavori dell'ultimo Permesso di Costruire rilasciato in attuazione del presente piano, verifica diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera e a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura e spesa a carico della proprietà e con nomina del collaudatore in corso d'opera da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro 90 gg. dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Il certificato di collaudo definitivo, a cui dovranno essere allegate tutte le planimetrie aggiornate "as built" degli effettivi lavori eseguiti (tavole di tutta l'impiantistica - luce, fognature e manufatti interrati) sia su base informatica sia cartacea, dovrà comunque essere allegato al documento attestante l'ultimazione dei relativi lavori all'interno del comparto.

Entro i successivi tre mesi lo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo.

L'esito favorevole del collaudo, ovvero la sua approvazione, determinerà l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento.

In ogni caso i Soggetti Attuatori e concessionari sono tenuti, a favore dell'Amministrazione Comunale per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

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

Sono a carico dei Soggetti attuatori gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitoli o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;

- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente nel 10% dell'importo delle opere ovvero in €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) e vengono garantiti come specificato al successivo punto 9.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione saranno a carico del Consorzio sino al rilascio del certificato di collaudo, indipendentemente dalla proprietà delle aree stesse.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici poste per necessità anagrafiche, non muta le condizioni giuridiche della strada che è da ritenersi privata fino al momento della formale presa in carico da parte del Comune.

#### 6. (criteri e modalità per la cessione delle opere al Comune)

Il Soggetto Attuatore riconosce esplicitamente che, in seguito all'emissione del certificato di collaudo e all'accertamento di regolarità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati sono da ritenersi di proprietà del Comune di Castenaso ovvero dei soggetti preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti.

Rimane a carico dei consorziati e dei loro aventi causa la manutenzione ordinaria e straordinaria del sistema di laminazione delle acque meteoriche provenienti dal comparto. Le aree da cedere al Comune e oggetto di servitù dovranno essere catastalmente individuate mediante tipo di frazionamento da redigersi precedentemente alla stipula dell'atto di cessione gratuita.

Tutte le spese di frazionamento notarili e di trascrizione ai registri immobiliari, relative alla cessione delle opere di urbanizzazione saranno a completo carico dei Soggetti Attuatori.

Con il certificato di collaudo e la presa in carico delle opere da parte del Comune viene trasferito al Comune l'onere di manutenzione e di pulizia delle aree destinate a verde pubblico (fatto salvo l'attecchimento delle nuove piante fino a 24 mesi dalla messa a dimora) e delle aree destinate a parcheggio pubblico.

Entro 3 mesi dal collaudo definitivo si dovrà provvedere alla costituzione di un condominio per la manutenzione della vasca di laminazione attraverso apposito piano di attribuzione ai vari lotti; diversamente saranno i consorziati o loro aventi causa ad occuparsene fino all'effettivo passaggio di consegna al condominio istituito.

#### 7. (termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione).

I soggetti attuatori si impegnano a presentare la richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto entro 2 mesi dalla data odierna e la comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione entro 4 mesi dalla data del rilascio del relativo permesso di costruire.

Il termine previsto per la esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo viene concordemente fissato in 10 anni decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione.

**8. (realizzazione per stralci delle opere di urbanizzazione)**

Le opere d'urbanizzazione del comparto potranno essere realizzate in uno o più stralci separati, funzionali alla realizzazione dei vari lotti costituenti il Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014; la suddivisione in stralci sarà definita e valutata nel rispettivo progetto delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso l'eventuale richiesta di permesso di costruire per il primo stralcio delle urbanizzazioni riguarderà il progetto delle intere opere, definendo al contempo lo stralcio d'immediata attuazione oggetto di permesso.

**9. (garanzie finanziarie)**

I soggetti attuatori, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 2 e della corresponsione delle somme di cui ai punti 2 e 5 documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castenaso, di garanzie fideiussorie bancarie o assicurative di primaria compagnia, presentate pro quota da ogni singolo soggetto attuatore di importo complessivo pari al 100% del valore presunto:

- delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA di cui al punto 2, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della Regione Emilia Romagna, e quindi per €. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui al punto 5 quindi per €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_).

L'ammontare totale delle garanzie fideiussorie a carico dei soggetti attuatori risulta così determinato in arrotondamento in complessivi €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_).

Le parti danno atto che i soggetti attuatori, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, presenteranno specifiche e singole garanzie fideiussorie pro-quota non solidali.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi. L'eventuale escussione potrà essere eseguita solo nei confronti degli attuatori inadempienti e/o non in regola con i versamenti al consorzio, lasciando indenni gli altri.

Le fidejussioni potranno essere proporzionalmente ridotte, su istanza del Consorzio o dei soggetti attuatori, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori constatati in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le garanzie fideiussorie non potranno - in ogni caso - ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale. Esse cesseranno di avere efficacia a seguito dell'avvenuto formale collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione e all'accertamento di regolarità delle stesse da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

L'ammontare delle fideiussioni ha, in questa fase, valore provvisorio; esso andrà integrato, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del piano urbanistico attuativo.

L'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrate dall'Ufficio Tecnico comunale, previa diffida ad eseguire le eventuali opere non realizzate e i ripristini entro un congruo termine, autorizzerà l'Amministrazione comunale a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sugli stessi proprietari l'eventuale maggior spesa. Qualora, invece, siano riscontrate gravi difformità, o totale inadempienza, l'Amministrazione comunale, previa diffida ad eseguire i ripristini entro un congruo termine, dichiarerà decaduto il relativo permesso di costruire con conseguente inefficacia ed inoperatività della presente convenzione, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative.

#### 10. (vasca di laminazione)

Sarà trasferita al comune con oneri di manutenzione a carico dei soggetti attuatori e loro aventi causa.

#### 11. (Archeologia – scavo assistito)

I soggetti attuatori sono tenuti a proprie cure e spese prima delle opere di scavo di cui ai permessi a costruire ad effettuare delle indagini archeologiche attraverso anche scavi assistiti da personale archeologo. La risultanza di tali indagini potrebbe comportare anche l'opportunità di una modifica dell'assetto generale del PUA. In ogni caso prevarrà quanto deciso e concordato tra gli attuatori e la competente Soprintendenza.

### **Art. 8 Ulteriore impegno dei soggetti attuatori a titolo gratuito**

Le parti danno atto dell'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione, su area di proprietà comunale limitrofa al comparto, di un edificio pubblico con destinazione di asilo nido, di capienza di due sezioni, oltre ai servizi generali, aree esterne e relative dotazioni territoriali, secondo le prescrizioni e gli standard qualitativi previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Si ritengono esclusi dalla realizzazione tutti gli arredi interni ed esterni e i corpi illuminanti. Saranno a carico dei medesimi Soggetti attuatori tutte le spese relative alla realizzazione dell'edificio, comprese le spese per prospezioni preliminari (archeologica, geologica, ecc.), le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo.

A tal fine, si impegnano a presentare il progetto esecutivo/richiesta di PdC dell'intervento entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione urbanistica: si impegnano, altresì, a presentare al Comune la comunicazione di inizio lavori entro 2 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire e a terminare l'opera entro i successivi 24 mesi.

A garanzia dell'impegno i Soggetti Attuatori presentano idonee fideiussioni alla condizioni di cui al precedente art. 7 di valore totale pari al 110% dell'importo del quadro economico, calcolato secondo il prezziario della Regione Emilia-Romagna del progetto allegato al PUA, dunque per un importo complessivo di **€ 698.067,36 (seicentonovantottomilasessantasette//36)**.

competente Soprintendenza.

### **Art. 9 Impegno a carico del Soggetto Attuatore Castenaso Immobiliare srl**

Si da atto che come da accordo ex art. 18 legge regionale 20/2000 sottoscritto in data \_\_\_\_\_ (allegato n \_\_\_\_ al POC 3) il soggetto attuatore Castenaso Immobiliare srl ha in corso di realizzazione il 2° stralcio del progetto di riqualificazione del sistema delle piazze comunali, i cui lavori dovranno avere inizio entro settembre 2018.

A garanzia della puntuale esecuzione di detti lavori la Castenaso Immobiliare srl presenta contestualmente al presente atto idonea garanzia fideiussoria alla condizioni di cui al precedente art. 7 di valore totale pari al 110% dell'importo del quadro economico, calcolato secondo il prezziario della Regione Emilia-Romagna del progetto allegato al POC, dunque per un importo complessivo di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

#### **Art. 10 Opere di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione**

All'atto del ritiro dei Permessi di Costruire relativi agli interventi da eseguire in attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, per quanto riguarda gli edifici di edilizia libera da vincoli di convenzionamento, dovrà essere corrisposto al Comune un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché del costo di costruzione. Per quanto riguarda invece gli edifici di edilizia convenzionata dovrà essere corrisposto al Comune un contributo commisurato all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 32 LR 15/2013, secondo le aliquote e percentuali nonché modalità e garanzie stabilite dal Comune e vigenti alla data di rilascio dei Permessi di Costruire stessi.

#### **Art. 11 Edilizia residenziale sociale**

Le parti danno atto che l'attuazione del PUA risponde agli obiettivi di realizzazione di edilizia residenziale sociale, destinando una quota pari a 3.561,02 mq. di Su ad edilizia da cedere a prezzo convenzionato o affittare a canone convenzionato, ovvero da destinare a co-housing, od altre eventuali forme di ERS, su un totale di 14.244,09 mq di Su.

Le parti danno inoltre atto dell'impegno dei soggetti attuatori alla realizzazione dell'intera Edilizia Residenziale Sociale prevista nel comparto.

Per quanto riguarda le condizioni di convenzionamento e le condizioni di accesso all'ERS si rimanda alla convenzione specifica.

#### **Art. 12 Termini e durata del PUA**

La presente convenzione, nei suoi aspetti urbanistici, scadrà al termine di 10 (dieci) anni dalla data odierna, salvo che le Parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla o rinnovarla, anche con eventuali modifiche e integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

#### **Art. 13 Varianti**

Non costituiscono varianti al Piano Urbanistico Attuativo unicamente le variazioni indicate dalle NTA del piano medesimo; esse, che non modificano gli impegni della presente convenzione, potranno essere approvate senza necessità di aggiornamento della convenzione stessa.

#### **Art. 14 Inadempienze**

Nel caso di inadempimento degli obblighi fissati dalla presente Convenzione l'attuatore o suoi aventi causa resta assoggettato alle sanzioni amministrative e penali previste dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia.

L'Amministrazione Comunale, tuttavia, in caso d'inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con scomputo del loro importo dalla prestata fideiussione, che verrà perciò estinta a fine lavori salvo l'importo suddetto, ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

Se l'inadempienza desse luogo a controversia, sarà definita secondo quanto previsto dai successivi articoli.

#### **Art. 15 Controversie e penali**

Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della Regione Emilia Romagna;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

Il mancato rispetto dell'impegno assunto pro quota dai soggetti attuatori di cui alla presente convenzione non comporterà la risoluzione della stessa, ma la sospensione dei permessi di costruire afferenti gli interventi di interesse del privato inadempiente.

Le penali relative all'inadempimento degli obblighi assunti in riferimento alla realizzazione della quota di edificazione relativa all'ERS (edilizia residenziale sociale) sono disciplinate nell'apposita convenzione da sottoscrivere contestualmente al presente atto.

#### **Art. 16 Spese degli atti**

Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Castenaso a cura del Notaio rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto Attuatore.

#### **Art. 17 Disposizioni finali**

I soggetti attuatori si impegnano ad introdurre norme, prescrizioni ed obblighi, di cui alla presente convenzione, nei rogiti di vendita ai propri aventi causa; anche nel caso che i rogiti fossero eventualmente stipulati prima della trascrizione del presente atto.

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del piano attuativo, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente s'impegna a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

Per quanto non regolamentato dal presente atto di convenzione si richiamano le disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili.



Tutti gli impegni assunti tra le parti e contenuti nella presente convenzione sono da ritenersi determinanti ed essenziali.

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del **D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196**; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai comparenti.  
Io Notaio ho letto ai comparenti, che lo hanno approvato e lo sottoscrivono alle ore ..... il presente atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano su ..... fogli per .....

---

....., il .....

PER IL COMUNE DI CASTENASO

.....

.....

.....

.....