

COMUNE di CASTENASO

(Provincia di Bologna)

Piano Urbanistico Attuativo per l'attuazione del Comparto Ans C2.2 "Castenaso Est" sito nel capoluogo **Via dei Mille**

Aggiornamenti

Oggetto

SCHEMA DI CONVENZIONE

Data

luglio 2014

N° tavola

Progetto Urbanistico e Infrastrutture



ediltecnica s.r.l.
via mazzini, 227 - 40062 molinella (bologna)
tel. 051/88.01.01 fax 051/88.70.80

Arch. Roberta Ronzani

(timbro e firma)



**Consorzio Cooperative
Casa e Servizi s.c.a.r.l.**
Via A. Canova 24 - Bologna
tel. 051.3767111 - fax 051.3767199

Ing. Giselda Teti

(timbro e firma)

Studio Vanti & Gigante s.r.l.

Via B. Bottau, 4 - Castenaso (Bo)
tel. 051.787127
e-mail: studiovantigigante@yahoo.it

Arch. Anna Maria Gigante

(timbro e firma)

La Proprietà

Federici Saverio

Federici Fabrizio

Federici Lea

Soverini Franca

Lorenzetti Carlo

Spazio riservato
all'Ufficio Tecnico

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

per il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata tra il Comune di Castenaso e i proprietari e soggetti attuatori dell'area sita a Castenaso, identificata dal vigente POC 2010-2015 come "comparto per nuovo insediamento residenziale ANS_C2.2 (Castenaso est)".

L'anno duemilaquattordici, addì _____ del mese di _____ in Castenaso, presso la sede del Municipio del Comune di Castenaso, innanzi a me dott. _____ Notaio in Bologna, iscritto al Collegio Notarile di Bologna

sono presenti i Signori

da una parte:

- **Comune di Castenaso**, Codice Fiscale 01065340372, in persona dell'ing. Fabrizio Ruscelloni nato a Reggio Emilia il 20/05/1955 domiciliato per la carica a Castenaso, Piazza Bassi 1, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile Area Tecnica, debitamente autorizzato (ai sensi dell'art.107 del D. Lgs.vo 267/2000) con atto del Sindaco Prot. n. 21417 del 23/12/2009;

dall'altra parte:

- **Federici Saverio**, nato a Budrio (BO), il 21/03/1943, domiciliato a Budrio (BO), via Romagnoli n.13, Codice Fiscale FDRSVR43C21B249P, in qualità di proprietario dell'area in oggetto, nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore";
- **Soverini Franca**, nata a Budrio (BO), il 01/02/1947, domiciliata a Budrio (BO), via Romagnoli n.13, Codice Fiscale SVRFNC47B41B249P, in qualità di proprietario dell'area in oggetto, nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore";
- **Federici Fabrizio**, nato a Budrio (BO), il 17/10/1973, domiciliato a San Lazzaro di Savena (BO), via Amendola n.3, Codice Fiscale FDRFRZ73R17B249J, in qualità di proprietario dell'area in oggetto nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore".
- **Federici Lea**, nata a Bologna (BO), il 03/08/1979, domiciliata a Budrio (BO), via Romagnoli n.13, Codice Fiscale FDRLEA79M43A944D, in qualità di proprietario dell'area in oggetto nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore".
- **Lorenzetti Carlo** nato a San Pietro in Casale (BO), il 15/04/1943, domiciliato a Castenaso (BO), via Largo Molino n. 8, Codice Fiscale LRNCRL43D15I110B, in qualità di proprietario dell'area in oggetto nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore";
- **Coop.va Edif. La Pianorese s.c. a r.l. in liquidazione**, con sede in Bologna, via A. Canova n. 24 codice fiscale 02098870377, in persona del liquidatore sign Ernesto Capurso quale, in qualità di proprietario dell'area in oggetto nel seguito del presente atto denominato "Soggetto Attuatore".

Delle identità personali e poteri di essi Signori comparenti che dichiarano di concordare nella rinuncia ai testi io Notaio sono certo.

viste

- la Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- la Legge 28.1.1977, n. 10 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. 163 del 12.4.2006 e successive modificazioni;

vista, altresì

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;
- il Piano Operativo Comunale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 del 25/03/2010, come modificato dalla Variante 1 approvata con deliberazione n. del / / , e l'allegato accordo di pianificazione sottoscritto in data 24/07/2013 (allegato 5 al POC) ai sensi dell'art.18 LR 20/2000.

vista

la destinazione delle aree di proprietà dei soggetti sopra indicati, catastalmente individuata al foglio 23 – mappali 54-264-266 relativamente alle proprietà dei signori Federici Saverio, Federici Fabrizio, Federici Lea, Soverini Franca , al foglio 22- mappali 912- 786 parte-785 parte relativamente alle proprietà del sign Lorenzetti Carlo e al foglio 22 – mappali 911-649-991-992 relativamente alle proprietà della Coop.va Edif. La Pianorese s.c. a r.l. in liquidazione, aree che nel vigente POC sono definite come "Comparto per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS_C2.2 (Castenaso Est)".

premesso che

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

1. realizzazione del collegamento ciclo pedonale della frazione di Fiesso con il Capoluogo (via Conti Fieschi - via Mascherone) e contestuale adeguamento dell'impianto esistente di pubblica illuminazione;
2. realizzazione del collegamento ciclopeditonale con la rete esistente all'interno del comparto C1.1g-h (via Bentivogli) completo di impianto di illuminazione;
3. realizzazione dell'allargamento della via dei Mille fino all'intersezione con via Mascherone;
4. adeguamento delle intersezioni Conti Fieschi – Mascherone e Mascherone-Fiesso con attraversamento rialzato per i collegamenti ciclopeditoni;
5. posa di tubazione in cls in per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal comparto;
6. posa di tubazione in cls in per lo smaltimento delle acque nere provenienti dal comparto
7. attrezzatura dell'esistente area a verde pubblico in fregio alla via dei Mille per la realizzazione di area giochi per bambini (3-6 anni).

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 del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata acquisita con PG n. del / e successive integrazioni di seguito elencati:

- Tav 1 Stralcio di PSC, Estratto di mappa catastale, Rilievo planimetrico altimetrico, CTR, Foto aerea
- Tav 2 Dati tecnici, Dotazioni territoriali
- Tav 3 Planimetria generale di progetto
- Tav 3a Individuazione opere funzionali al primo stralcio esecutivo – Interventi Extra Comparto – Interventi Entro Comparto
- Tav 3b Individuazione Aree Private interessate da interventi extra-comparto
- Tav 4 Individuazione aree pubbliche - ERS - QD
- Tav 5 Individuazione aree private
- Tav 6 Planimetria del Verde - Isole ecologiche - Attrezzature
- Tav 7 Assetto planivolumetrico
- Tav 8 Tipologie edilizie
- Tav 9 Viabilità e segnaletica stradale
- Tav 10 Sezioni stradali tipo
- Tav 11 Profili generali
- Tav 12 Schema rete energia elettrica
- Tav 13 Schema rete telefonica
- Tav 14 Schema rete idrica / Schema rete gas
- Tav 15 Rete fognature bianche / rete fognature nere
- Tav 16 Schema rete illuminazione pubblica
- Tav 17 Schema rete irrigazione pubblica
- Tav 18 Progetto nuovo tratto ciclo-pedonale a Fiesso
- Tav 19 Sezioni riguardanti interventi in fascia di rispetto ferroviario

- Rilievo fotografico
- Relazione illustrativa; Relazione L13/89; Abaco attrezzature
- Norme tecniche di attuazione
- Piano particellare
- Progetto definitivo illuminazione pubblica
- Computo metrico estimativo
- Schema di Convenzione Urbanistica
- Piano di Manutenzione del Verde
- Relazione idraulica
- Relazione Geologica-Geotecnica e sismica
- Valutazione di Clima Acustico
- Documentazione VAS/Valsat

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;

premessso che

- la superficie territoriale del comparto individuato dal POC è di mq. 47.518,15 e la superficie catastale è di mq. 47.518,15;
- la superficie utile massima edificabile, determinata dall'art. 12 delle Norme di attuazione del POC, è di mq 7.127,72, così articolati:

TIPOLOGIA	SU max (mq)	SF min (mq)
Diritti edificatori privati riconosciuti alle proprietà delle aree	4.196,54	15.705,55
Edilizia Residenziale Sociale a carico del comparto ANS_C2.2 Castenaso est	1.781,93	4.829,71
Diritti edificatori di spettanza del Comune di Castenaso per ulteriori finalità pubbliche	1.149,25	2.973,19

- la dotazione di parcheggi pubblici (P1) dovrà rispettare la dotazione minima (15% della SU) di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del POC pari a mq. 1.069,16, mentre per i parcheggi pertinenziali (P3) si dovranno rispettare le dotazioni minime indicate all'art. 3.1.5 del vigente RUE, con le facoltà riconosciute dall'art 9 delle NTA di PUA ;
- la dotazione di aree a verde pubblico (U) dovrà rispettare la dotazione minima (85% della SU) di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del POC, ovvero mq. 6.058,56;
- all'interno del comparto in oggetto (vedi tavola n. 4) sono ricomprese una parte delle 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. corrispondono alle aree per la realizzazione delle strade, dei parcheggi pubblici, dei percorsi pedonali di collegamento e del verde pubblico;
- i soggetti attuatori riconoscono che le opere di cui sopra costituiscono opere di urbanizzazione primaria interne al comparto;
- in ottemperanza al punto 8 dell'art. 2 dell'accordo di pianificazione allegato 5 al POC i soggetti attuatori sopra elencati hanno sottoscritto in data / / un accordo parasociale, acquisito con PG.n. del / / , in cui viene nominato referente unico nei rapporti con l'amministrazione comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto dalla **Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio** parere favorevole nella seduta del 29/10/13 n. 5;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto il parere favorevole di **ARPA** (espresso anche ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000) con nota protocollo n. del / / (prot. ARPA n. del / /), acquisito agli atti dell'Area Tecnica;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto il parere favorevole di **AUSL** (espresso anche ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000) con nota protocollo n. del / / (prot. AUSL n. del / /), acquisito agli atti dell'Area Tecnica;

- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto il parere favorevole di **Autorità di Bacino** (espresso anche ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000) con nota protocollo n. del / / (prot. Autorità di Bacino n. del / /), acquisito agli atti dell'Area Tecnica;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto il parere favorevole della **Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna - Bologna** (espresso anche ai sensi dell'art. 5 LR 20/2000) con nota protocollo n. del / / (prot. Soprintendenza Archeologica n. del / /), acquisito agli atti dell'Area Tecnica;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto l'autorizzazione alla costruzione di opere pubbliche e private in deroga al limite della fascia di rispetto ferroviario dalla **Regione Emilia Romagna Servizio Ferrovie** con nota protocollo n. del / / (prot. Regione n. del / /) acquisita agli atti dell'Area Tecnica;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto il parere favorevole condizionato **HERA reti** acquisito agli atti del IV settore Area Tecnica al prot. n. del / / in cui si prevede in particolare il potenziamento della rete esistente di adduzione dell'acqua;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto il parere favorevole **HERA ambiente** acquisito agli atti del IV settore Area Tecnica al prot. n. del / / ;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto il parere favorevole di **ENEL** acquisito agli atti del IV settore Area Tecnica al prot. n. del / / ;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto il parere favorevole di **TELECOM** acquisito agli atti del IV settore Area Tecnica al prot. n. del / / ;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo ha ottenuto il parere favorevole dalla **Provincia di Bologna Settore Pianificazione Territoriale e Trasporti** in materia di vincolo sismico e VALSAT con nota protocollo n. del / / (prot. Provincia n. del / /) acquisito agli atti dell'Area Tecnica;
- il presente Piano Urbanistico Attuativo è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del ;
- il presente PUA, ai sensi dell'art. 35 della legge regionale n. 20/2000, entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di approvazione del medesimo e che pertanto si potrà dar corso all'attuazione delle previsioni di cui alla presente convenzione successivamente a tale data;

dato atto che

- ai sensi dell'accordo di pianificazione avente per oggetto l'area di nuovo insediamento (allegato 5 al POC 2010-2015) le proprietà sono tenute a cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti da esso indicati, la superficie fondiaria per la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale, nonché la superficie fondiaria per la realizzazione di mq. 1.149,25 di Su a concorrenza della capacità insediativa complessiva del comparto;

tutto ciò premesso

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

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_C2.2 (Castenaso Est);

Art. 2. caratteristiche dell'intervento

La superficie territoriale del lotto interessato dagli interventi edilizi è pari a mq 47.518,15, mentre la superficie utile massima edificabile dell'ambito è pari a mq. 7.127,72, come da Piano Operativo Comunale 2010-2015 (POC), articolata come segue:

Lotto	Spettanza	Superficie Fondiaria	Uso	S.u. (mq)
1	Comune di Castenaso	1.461,29	libera	733,91
2	FEDERICI	1532,63	libera	845,84
3	Comune di Castenaso	2631,76	ERS	750,00
4	FEDERICI	862,12	libera	317,00
5	FEDERICI	847,00	libera	200,00
6	FEDERICI	892,37	libera	200,00
7	FEDERICI	892,37	libera	200,00
8	FEDERICI	847,00	libera	200,00
9	FEDERICI	862,12	libera	317,00
10	FEDERICI	1130,50	libera	200,00
11	FEDERICI	1195,10	libera	200,00
12	Comune di Castenaso	2197,95	ERS	1031,93
13	LA PIANORESE	2036,20	libera	648,00
14	LA PIANORESE	1259,39	libera	325,00
15	LORENZETTI	1120,98	libera	191,48
16	LORENZETTI	1120,98	libera	191,48
17	Comune di Castenaso	1511,90	libera	415,34
18	LA PIANORESE	1106,79	libera	160,73
TOTALE		23.508,45	TOTALE	7.127,72

Le destinazioni d'uso ammesse, nonché le relative quote massime ammissibili, sono quelle previste nell'art. 12, punto 4 delle Norme di Attuazione del POC, in ottemperanza al punto 2 dell'art. 3 dell'accordo di pianificazione.

Art. 3. cessione delle superfici fondiarie

Gli attuali proprietari dei terreni si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Castenaso, in esecuzione degli obblighi assunti con la presente convenzione, le aree identificate come lotti fondiari nn. 1-3-12-17 e descritte negli elaborati n. 3-4 del PUA, il quale trattiene a proprio favore la capacità edificatoria maturata sulle aree stesse. Tali aree verranno quindi cedute prive di capacità edificatoria e sono destinate all'accoglimento delle capacità edificatorie da destinare a ERS e alle quote edificabili in capo al comune a concorrenza della capacità insediativa complessiva del comparto ai sensi dell'art. punto del POC 2010 - 2015.

Art. 4. cessione di aree pubbliche – strade e dotazioni territoriali

Le aree da cedere al Comune di Castenaso a titolo gratuito risultano nell'elaborato n. 3b, articolate come segue:

- aree per opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto:
 - pista ciclopedonale = mq. 83 circa (via Mascherone)
- aree per opere di urbanizzazione primaria interne al comparto:
 - aree verdi pubbliche = mq. 6380 circa (di cui mq. 4079 nel sub comparto est e mq. 2301 nel sub comparto ovest)
 - parcheggi pubblici = mq. 2399 circa (di cui mq. 856 nel sub comparto est e mq. 1543 nel sub comparto ovest)
 - piste ciclo pedonali/strade/marciapiedi/isole ecologiche/cabine enel = mq. 5729,47 circa (di cui mq. 3430,25 nel sub comparto est e mq. 2299,22 nel sub comparto ovest)
 - verde di dotazione ecologica = mq. 8670,46 circa (di cui mq. 8268,16 nel sub comparto est e mq. 402,30 nel sub comparto ovest)

Gli spazi pubblici da cedere 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.

Art. 5. 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, la proprietà si obbliga 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 che restano a sua disposizione non partecipa direttamente ai costi per l'attuazione del PUA, salvo poi trasferire detto onere pro-quota agli aventi causa in caso di cessione della SU di proprietà comunale), 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 dal Piano Urbanistico Attuativo negli elaborati nn. 2-3-4-6-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 rappresentativi della indicazione schematica di massima delle varie opere e dagli specifici progetti esecutivi che saranno autorizzati con Permesso di Costruire.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà attenersi ai disposti dell'art. 32 comma 1 lett. g del D.lgs n. 163/2006 e ss.mm.

In caso di cessione di capacità edificatoria di proprietà comunale, ad esclusione di quella destinata a edilizia residenziale sociale, l'acquirente è obbligato contribuire pro-quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. In caso di cessione di lotto già urbanizzato l'acquirente riconoscerà ai soggetti attuatori la propria quota di onere, debitamente documentato, riferito alle opere di urbanizzazione eseguite nonché alle spese tecniche sostenute per l'esecuzione delle stesse a quella data.

Le opere di urbanizzazione interne ed esterne saranno oggetto di progettazione unitaria estesa all'intero comparto, ma potranno essere autorizzate e realizzate per

stralci funzionali, in relazione alla tempistica di attuazione degli stralci.

Il rilascio dei permessi di costruire degli edifici privati è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, o di uno stralcio delle stesse, che dovrà comunque prevedere la contestuale realizzazione del collegamento pedociclabile tra il capoluogo e la frazione di Fiesso (meglio identificate nell'elaborato 18) e delle opere di urbanizzazione indispensabili all'insediamento del primo stralcio oggetto di edificazione opportunamente dimensionate in funzione del successivo completamento 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 relative allo stralcio attuato.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione, o di uno stralcio delle stesse, 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 di completamento del collegamento pedociclabile tra il capoluogo e la frazione di Fiesso entro 2 mesi dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire.
- presentare al Comune la Comunicazione di inizio lavori delle altre opere di urbanizzazione, o stralcio delle stesse, 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:

- completamento del collegamento ciclo pedonale tra il capoluogo e la frazione di Fiesso attraverso le vie Conti Fieschi e Mascherone e adeguamento delle intersezioni Conti Fieschi/Mascherone e Mascherone/Fiesso e dell'impianto di pubblica illuminazione;
- realizzazione dell'allargamento della via dei Mille fino all'intersezione con via Mascherone;
- realizzazione di una porzione del collegamento ciclo pedonale con la rete esistente (via Fiesso) in area verde pubblica in fregio alla via Dante Alighieri e

contestuale adeguamento dell'arredo vegetale e dell'impianto esistente di pubblica illuminazione;

- realizzazione di area giochi per bambini (3-6 anni) in area verde pubblica esistente in fregio alla via dei Mille;
- posa di tubazione in cls per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal comparto in collettore esistente che recapita direttamente in fiume Idice;
- posa di tubazione in cls in per lo smaltimento delle acque nere in collettore esistente che recapita direttamente nel depuratore del capoluogo

b) opere interne al perimetro di comparto:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi ciclabili e 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;
- la rete di distribuzione idrica e del gasdotto;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi compresa la cabina 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;
- i nuclei di verde attrezzato e relative opere di arredo;
- la rete telefonica;
- la predisposizione delle canalizzazioni per le fibre ottiche.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi desunti dai valori medi di mercato è stimato in **€. 1.501.669,00** (unmilonecinquecentounmilaseicentosessantannove/00) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo punto 9.

Inoltre i soggetti attuatori prendono atto che l'attuazione del comparto è condizionata al potenziamento della rete esistente di adduzione dell'acqua in corrispondenza di via Risorgimento, per un importo stimato da HERA, in qualità di concessionario e gestore della rete, in €. 59.000,00 al netto di IVA, come da comunicazione PG n. 18779 del 07/11/2013.

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 capitoli 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 capitoli 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 (reti gas, acqua ecc.)

3. *(attestazione di qualificazione SOA in applicazione al Dlg n. 163/2006)*

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 dal D.P.R. 34/2000.

4. *(ricorso alle procedure espropriative)*

I soggetti attuatori si fanno carico di procurarsi a loro totali spese le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto indicate nelle Tav. 3b e 18 entro il termine di validità del vincolo preordinato all'esproprio, ovvero entro il / / , pena il pagamento dell'indennità di reiterazione del vincolo. Qualora i soggetti attuatori dimostrino, in modo esaurientemente documentato di non poter disporre di tali aree, a fronte di una corretta offerta di serio ristoro ai proprietari delle medesime, il Comune, su richiesta dei soggetti attuatori, verificata la sussistenza di tutti i presupposti normativi, darà attuazione alle procedure espropriative, secondo le normative vigenti al momento della richiesta, fermo restando a totale carico della proprietà il versamento delle indennità di esproprio e la predisposizione dei necessari frazionamenti che devono essere inviati al Comune dopo la loro approvazione da parte del Catasto.

Il costo di massima relativo alla stima delle indennità di esproprio è stimato, applicando i valori agricoli medi in vigore dal / / , in €. **17.418,00** (euro diciassettemilaquattrocentodiciotto/00) e viene garantito dalla polizza di cui al successivo punto 9.

5. *(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.

6. *(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 collaudatore verrà indicato sulla base di una terna selezionata dalla Amministrazione Comunale.

Il certificato di collaudo definitivo, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, 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 il Soggetto Attuatore e concessionario è tenuto, 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 capitolati 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 **€ 150.167,00** (euro centocinquantamila centosessantasette/00) 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.

7. *(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.

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 della proprietà.

Con il certificato di collaudo viene trasferito a carico del 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.

8. *(termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione).*

I soggetti attuatori si impegnano a presentare la comunicazione di inizio lavori di completamento del collegamento pedociclabile tra il capoluogo e la frazione di Fiesso entro 2 mesi dal rilascio del relativo permesso di costruire e delle restanti 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.

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 4 e 6, documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castenaso, di una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta di primaria compagnia assicurativa di importo 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 dai prezzi desunti dai valori medi di mercato, e quindi per **€. 1.501.669,00** (unmilonecinquecentounmilaseicentosessantannove/00);

- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui al punto 6 quindi per **€ 150.167,00** (euro centocinquantamilacentosessantasette/00) ;

Agli importi sopra indicati si sommano:

- il costo di massima delle indennità di esproprio di cui al punto 4 stimato in **€ 17.418,00** (euro diciassettemilaquattrocentodiciotto/00);
- il costo relativo all'opera di potenziamento della rete esistente di adduzione dell'acqua, se richiesto, da HERA, per un importo stimato in **€ 71.980,00** (euro settantunmilanovecentottanta /00).

L'ammontare della fidejussione a carico dei Soggetti Attuatori risulta così determinato in complessivi **€ 1.741.234,00** (euro umilionesettecentoquarantunoduecentotrentaquattro/00).

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia 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. 1157 Codice Civile.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, 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, dando atto che successivamente a tale rilascio la stessa dovrà essere adeguata con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

La fidejussione potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza dei soggetti attuatori, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori constatati in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale. La garanzia fidejussoria non potrà - in ogni caso - ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale. Essa cesserà 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.

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 decaduta il relativo permesso di costruire con conseguente inefficacia ed inoperatività della presente convenzione, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative.

Art. 6. 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, 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 ERS dovrà essere corrisposto al Comune un contributo commisurato all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 30 LR 31/2002, secondo le aliquote e percentuali nonché modalità e garanzie stabilite dal Comune e vigenti alla data di rilascio dei Permessi di Costruire stessi

Art. 7. opere edilizie

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.

Il Permesso di Costruire potrà introdurre minime variazioni al presente Piano, senza peraltro comprometterne ed alterarne le scelte di tipo urbanistico, e fatto salvo - in ogni caso - quanto previsto dal successivo articolo.

Sono ammesse lievi modifiche dimensionali dei lotti fondiari derivanti dalla progettazione esecutiva delle opere stesse, senza che queste compromettano lo schema d'impianto e/o i criteri fondamentali di progettazione urbanistica; approvato il PUA, in sede di attuazione è ammesso l'accorpamento di due lotti contigui ovvero la modifica della estensione di ciascuno di essi fino ad un massimo del 10%, senza che ciò comporti variante al PUA, nel rispetto comunque delle superfici fondiarie complessive; limitatamente ai lotti 10-11 è ammessa la modifica dell'estensione dell'uno a favore dell'altro fino ad un massimo del 22% del singolo lotto .

Il rilascio di tutti i permessi di costruire afferenti agli interventi di interesse privato all'interno del comparto è comunque subordinato alla cessione di cui all'articolo 3 della presente convenzione.

Il rilascio, ad opera ultimata, del certificato di conformità edilizia ed agibilità è subordinato all'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione o, in caso di attuazione per stralci, all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento dello stralcio di appartenenza, e all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nel presente atto e nei Permessi di Costruire medesimi.

Il termine previsto per la realizzazione delle opere edilizie viene concordemente fissato in 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Art. 8. varianti

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, la progettazione approvata con il presente Piano Urbanistico Attuativo, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte del Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Art. 9. trasferimento delle obbligazioni e degli oneri in caso di alienazione

Nel caso di vendita di tutte o di parte delle aree ricadenti all'interno del Piano Urbanistico Attuativo, il concessionario, proprietario dell'area, ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri di cui alla presente convenzione, la quale dovrà essere espressamente richiamata negli atti di acquisto.

Negli atti di trasferimento della titolarità delle aree sopra indicate, a qualunque titolo stipulati, ivi compresi gli atti di trasformazione societaria, la parte cedente si impegna fin

d'ora a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione, con particolare riferimento a quelle costitutive di oneri e/o obbligazioni.

In particolare, nel caso di cessione di della capacità edificatoria di proprietà comunale, sarà specificato che gli acquirenti dovranno sostenere il costo delle opere di urbanizzazione primaria in misura proporzionale alla spettante quota di Su sul totale di quella riferita all'intero comparto.

Gli obblighi di cui ai precedenti commi potranno essere compiutamente adempiuti mediante allegazione di copia integrale della presente Convenzione all'atto o agli atti di trasferimento.

Art. 10. spese a carico delle proprietà e dei soggetti attuatori

Le spese relative agli atti inerenti le opere di urbanizzazione, nonché le spese del presente atto, con ogni altra spesa inerente e dipendente, ivi comprese quelle di copia autentica degli atti stessi e dei duplo della note di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Castenaso a cura del notaio rogante entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte dei rappresentanti del Comune e del proprietario dell'area ricompresa nel Piano è a totale carico di quest'ultimo.

Art. 11. penali

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:

- α. 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 dai valori medi di mercato;
- β. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione 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 all'art. 3 della presente convenzione non comporterà la risoluzione della stessa ma la sospensione dei permessi di costruire afferenti gli interventi di interesse del privato inadempiente.

Con riferimento ai lavori di completamento del collegamento ciclo pedonale tra il capoluogo e la frazione di Fiesso le Parti concordano nell'applicazione di una penale commisurata ai giorni di ritardo nell'inizio dei lavori rispetto al termine di cui all'art. 5 punto 8, nella misura di euro 100/gg.

Art. 12. disposizioni finali

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.

Il presente atto, redatto in carta legale, viene integralmente accettato e confermato dalle parti che in segno di approvazione lo sottoscrivono come segue.

(per il Comune)

(per la proprietà)