

Repertorio n° _____

Raccolta n° _____

**CONVENZIONE URBANISTICA FRA IL COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA E
FUTURA COSTRUZIONI S.r.l. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.O.C. - AMBITO
ANS_B CON CESSIONE GRATUITA DELLE AREE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2019 duemiladiciannove, il giorno _____ nel Comune di Ozzano dell'Emilia,
Via della Repubblica n° 10, presso la Residenza Municipale avanti a me Dott.
_____ notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Bologna
con residenza in Bologna si sono costituiti i signori:

- _____ , nato a _____ il _____, domiciliato
per la carica in Ozzano dell'Emilia, presso la residenza municipale, Via della Repubbli-
ca n° 10, dirigente, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma
esclusivamente nella sua qualità di “Coordinatore Capo del Settore Urbanistica Edilizia
Privata” del **COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA** con sede in Ozzano dell'Emi-
lia, Via Repubblica n° 10 (Partita I.V.A. n°00573110376), tale nominato con provvedi-
mento del Sindaco in data _____ prot. gen. n° _____, emesso in esecuzione della deli-
bera della Giunta comunale n° ___ in data _____, per dare esecuzione alla delibera del
Consiglio Comunale in data _____, esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica
si allega al presente atto sotto la lettera “__”, che per brevità si indicherà nel seguito
“Comune”;
- **Geom. Albano Guaraldi** nato a Cento (Fe) il 02/08/1959 (Codice Fiscale:
GRLBN59M02C469D) in qualità di Amministratore Delegato della **FUTURA
COSTRUZIONI Srl**, con sede in Bologna, via Fontana n° 5 (Codice Fiscale e Partita
IVA 03937240376);

P R E M E S S O C H E

- a) FUTURA COSTRUZIONI S.r.l. è proprietaria del lotto di terreno e dei relativi fabbricati industriali da demolire, acquisiti da _____ con rogito _____ del __/__/__, sito in Comune di Ozzano dell'Emilia, distinto nel vigente N.C.T. di detto Comune come segue:
1. foglio 33 mappali 365,366;
- b) una quota parte dei mappali di proprietà della FUTURA COSTRUZIONI S.r.l., è classificata dal vigente P.S.C. quale Ambito "ANS_B", dove promuovere azioni di recupero a funzioni residenziali, del commercio di vicinato e delle medio-piccole strutture di vendita, nell'ottica di una riqualificazione urbana a seguito della cessazione delle attività produttive in precedenza insediate (S.E.I. Sinudyne S.p.A.);
- c) le norme di attuazione del vigente Piano Operativo Comunale prescrivono per tale zona (Ambito ANS_B) l'intervento urbanistico nella forma di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in variante al P.O.C.;
- d) **FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.** ha presentato, in data __/__/2019, con P.G. n. ____, un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in variante di POC; è quindi necessario determinare convenzionalmente con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17/08/1942, n. 1150 e dell'articolo 25 della Legge Regionale 7/12/1978, n. 47 modificata ed integrata nel testo dalla Legge Regionale 23/12/1980, n. 23, agli effetti dell'articolo 41 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000, le obbligazioni e le cessioni di immobili o di aree necessarie per la realizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture urbanizzatorie da accollarsi ai lottizzanti;
- e) fanno parte integrante della presente convenzione gli atti tecnici del Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito ANS_B a firma dell'Ing. Paolo Vecchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna con il n. 3195/A, approvato in data

_____ con deliberazione di C.C. n° _____, costituiti dai seguenti elaborati, conservati agli atti del Comune:

- ◇ Tav. AR01 - Planimetria generale di rilievo;
- ◇ Tav. AR02 - Planimetria generale di progetto con sistemazione del verde;
- ◇ Tav. AR03 - Planimetria generale di progetto con individuazione parcheggi, area edificabile, aree da cedere, conteggi e distanze;
- ◇ Tav. AR04 – Tipologia edificio Lotto A: piante, prospetti e sezioni;
- ◇ Tav. AR05 – Tipologia edifici Lotto B: piante;
- ◇ Tav. AR06 – Tipologia edifici Lotto B: prospetti e sezioni;
- ◇ Tav. UR01 - Planimetria reti fognarie;
- ◇ Tav. UR02 - Planimetria reti idrica e gas;
- ◇ Tav. UR03 - Planimetria reti Enel e Telecom;
- ◇ Tav. UR04 - Planimetria illuminazione pubblica;
- ◇ Tav. UR05 - Sezioni tipiche urbanizzazioni;
- ◇ Tav UR06 -Rotonda sulla via Emilia – planimetria di progetto
- ◇ Tav UR 07 – Rotonda sulla via Emilia – sezioni tipi e dettagli costruttivi
- ◇ Tav UR 08 – Rotonda sulla via Emilia–planimetria smaltimento acque piattaforma
- ◇ Tav UR 09 – Rotonda sulla via Emilia – planimetria segnaletica
- ◇ UR RT – Rotonda sulla via Emilia -relazione trasportistica
- ◇ UR CM – Rotonda sulla via emilia – computo metrico estimativo di massima
- ◇ Relazione illustrativa contenente la tabella dei dati di progetto e le norme per la buona esecuzione del piano;
- ◇ Documentazione fotografica;
- ◇ Documentazione catastale;
- ◇ Computo metrico estimativo delle urbanizzazioni;

- ◇ Relazione idraulica reti fognarie;
 - ◇ Relazione impianto di illuminazione pubblica e calcoli illuminotecnici;
 - ◇ Piano di manutenzione opere a verde;
 - ◇ Report di Valsat -Vas e relativi allegati;
 - ◇ Valutazione previsionale del clima acustico;
 - ◇ Analisi trasportistica;
 - ◇ Relazione geologica, inquadramento sismico e analisi geotecnica;
 - ◇ Caratterizzazione dei suoli.
- f) l'intervento di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo possiede i seguenti dati significativi:
- ◇ Superficie territoriale posta in attuazione ST= 12.825 mq
 - ◇ Superficie utile massima Su= 5.771 mq
 - ◇ Superficie fondiaria SF= 8.268 mq
 - ◇ Verde pubblico = 2.297 mq
 - ◇ Viabilità di progetto, compresi i parcheggi di urbanizzazione primaria P1, la relativa viabilità esclusiva, i percorsi ciclo-pedonali = 2.260 mq

TUTTO CIO' PREMesso

fra i sottoscritti, nelle indicate vesti, anche allo scopo di evitare l'insorgere di qualsiasi controversia o contestazione circa la determinazione concreta degli oneri lottizzatori, si conviene quanto appresso:

CAPO I° - CONVENZIONE

Articolo 1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e FUTURA COSTRUZIONI S.r.l. in ordine alla attuazione dell'ambito ANS_B nonché la cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo.

La presente convenzione ha durata di anni 10 a far data dalla sua sottoscrizione.

Articolo 3 – CESSIONE DI AREE

FUTURA COSTRUZIONI S.r.l., in ordine al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Ozzano dell'Emilia le aree destinate a standard, in assolvimento degli obblighi di cui all'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150 e conformemente alle previsioni normative del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio art. 3.1.6 del Comune di Ozzano dell'Emilia, nella misura complessiva di mq 4.028 circa, comprese le aiuole di corredo al P1, superiore al minimo richiesto dalla legge, suddivise come segue:

- a) appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione di verde pubblico (aree contraddistinte nella Tav. AR03 – Planimetria generale con individuazione parcheggi, area edificabile, aree da cedere, conteggi e distanze allegata sotto la lettera e) per una superficie di mq 2.132 circa;
- b) appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione dei parcheggi pubblici tipo “P1”, compresa la viabilità di uso esclusivo (aree contraddistinte nella Tav. AR03 – Planimetria generale con individuazione parcheggi, area edificabile, aree da cedere, conteggi allegata sotto la lettera e) per una superficie di mq 1.896 circa.

La cessione delle aree di cui ai punti precedenti, da effettuarsi da parte di FUTURA COSTRUZIONI S.r.l., avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Articolo 4 – ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

FUTURA COSTRUZIONI S.r.l. si obbliga a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese nell'ambito e descritte nelle tavole UR 01 – 02 – 03 – 04 – 05 richiamate nelle premesse.

Tali opere, che saranno considerate quali oneri per urbanizzazione primaria e saranno realizzate a scomputo degli obblighi relativi previsti per l'edificazione, sono:

- a) Strade: gli accessi carrai della viabilità di lottizzazione prevista nel comparto in entrata ed uscita da via Garibaldi e dalla via Emilia (per i parcheggi), la sistemazione del marciapiede e dell'isola ecologica su via Garibaldi;
- b) Parcheggi: realizzazione di parcheggi pubblici ricavati in fregio alle strade via Garibaldi e via Emilia di cui alla lettera precedente;
- c) Spazio verde attrezzato: realizzazione del verde mediante sistemazione del terreno, semina di erba, piantumazione di essenze (con modalità precisate nella tavola AR02);
- d) Piste pedonali e ciclabili: in fregio alla strada via Emilia e internamente al comparto, compreso il passaggio stradale, rialzato e segnalato, di collegamento su via Garibaldi con l'area parco pubblico compresa tra via San Cristoforo e viale II Giugno;
- e) Fognature: realizzazione della rete fognante mediante la creazione di tre canalizzazioni distinte:
 - Rete di smaltimento acque nere: le acque di scarico dei servizi igienici, delle cucine (dopo il passaggio in degrassatore), saranno immesse direttamente nella fognatura comunale su via Garibaldi;
 - Rete di smaltimento acque bianche: le acque meteoriche dei coperti degli edifici saranno raccolte sulle relative proprietà, accumulate in condotta ed immesse in modo controllato nella rete delle acque bianche come indicato nella Tav.UR01;

- Rete di smaltimento acque piovane stradali: realizzazione al completo della rete fognante sul corpo stradale e sull'area che sarà ceduta al Comune; tutte le acque meteoriche verranno accumulate in condotta ed immesse in modo controllato nelle reti esistenti come indicato nella Tav.UR01;
- f) Rete idrica: allacciamento sulla rete esistente in via Emilia e via Garibaldi e posa della tubazione fino ai singoli lotti;
- g) Rete telefonica: allacciamento al pozzetto sulla via Emilia e collegamento ai lotti tramite polifora interrata;
- h) Rete di illuminazione pubblica: sarà realizzato un idoneo impianto di illuminazione lungo i tratti di strada pubblica, lungo le piste ciclabili, nell'area verde, nei parcheggi e nel passaggio di attraversamento su via Garibaldi, previsti in piano.
- i) è inoltre prevista la realizzazione di rotonda sull'incrocio S.S. 9 come da elaborati UR 06 UR 07 UR 08 UR 09, come onere a carico dell'attuatore (opera compensativa)

Il contributo, a carico della FUTURA COSTRUZIONI S.r.l., composto dal costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione secondaria, verrà calcolato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire con riferimento ai valori tabellari esistenti al momento del loro rilascio, e scomputato all'attuatore come partecipazione dell'amministrazione pubblica alla realizzazione della rotatoria

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a partire dall'adozione del PUA, che per le suddette opere farà funzione di Permesso di Costruire, escluse le opere per la realizzazione della rotonda che dovranno ottenere l'autorizzazione con un iter separato

Il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

L'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base del progetto presentato, effettuerà uno o più sopralluoghi di collaudo per l'usabilità di tutte o parte delle opere di urbanizzazione verificandone la corrispondenza al progetto, nonché il rispetto dei tempi e dei modi di esecuzione.

Il certificato di collaudo dovrà essere emesso entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione attestante l'ultimazione dei lavori, da inviarsi mediante lettera raccomandata da parte del richiedente. Se entro suddetto periodo tale certificato non sarà emesso, le opere si intenderanno favorevolmente collaudate, previo deposito di idonea attestazione rilasciata dalla D.L. delle opere stesse.

La conformità è subordinata al completamento funzionale delle opere di urbanizzazione primaria relative al lotto nel quale è inserito l'edificio stesso.

Il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione e di costruzione degli edifici è stabilito in 10 anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Articolo 5 - GARANZIE

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui al precedente articolo verrà prestata idonea garanzia fideiussoria, rilasciando all'atto della stipulazione della presente convenzione fideiussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta per l'importo di Euro 308.337,89 (Euro trecentoottomilatrecentotrentasette/89). Il suddetto valore della garanzia equivale al costo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo, così come risulta dal computo metrico estimativo richiamato in premessa.

L'inadempienza, l'incompletezza e l'inesatta o inidonea esecuzione delle opere sopraelencate, riscontrata dall'Ufficio Tecnico Comunale, legittimerà il Comune di Ozzano dell'Emilia, previo semplice avviso di 15 (quindici) giorni alle proprietà, ad incassare la somma della sopracitata fideiussione per realizzare o regolarizzare direttamente le opere, salvo i danni ulteriori.

Riduzioni parziali della fideiussione potranno essere effettuate ad avvenuto accertamento, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, della regolare esecuzione di una parte delle opere da realizzare.

Articolo 6 – PROPRIETÀ PRIVATE

I lotti edificabili individuati con le lettere A e B nell'elaborato AR02 richiamato in premessa resteranno di proprietà privata e su di essi saranno realizzati i fabbricati ad uso residenziale e commerciale.

Articolo 7 - VARIANTI

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche solo in parte, la composizione urbanistica e tipologica dell'intervento dovrà essere autorizzata dal Comune nei modi e nelle forme di legge.

Danno atto le parti che le sagome e volumetrie indicate nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo e le relative opere a terra, corrispondono a semplici indicazioni di massima, non vincolate nei dettagli, formulate nei limiti e coi vincoli discendenti dall'art.13 della legge 1150/42, nonché dall'art.49 della Legge Regionale n.47/1978; pertanto tali opere potranno subire variazioni non sostanziali, nel corso dei successivi approfondimenti progettuali da presentare all'Amministrazione Comunale per i relativi permessi di costruire.

Articolo 8 – COLLAUDO – CESSIONE DELLE AREE

La cessione delle aree di cui al precedente Articolo 3, da effettuarsi da parte della FUTURA COSTRUZIONI S.r.l., avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

La presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale degli impianti di urbanizzazione primaria, avverrà dopo l'ultimazione di tutte le opere di sistemazione, elencate nei precedenti articoli, e dopo l'effettuazione di regolare collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Co-

munale che potrà altresì eseguire sopralluoghi, impartire prescrizioni e svolgere controlli anche durante lo svolgimento dei lavori stessi.

La manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi di urbanizzazione secondaria sono a carico delle proprietà lottizzanti fino ad avvenuto collaudo favorevole. Contestualmente al collaudo favorevole il Comune di Ozzano dell'Emilia prenderà in carico con apposito verbale le opere realizzate e si assumerà la gestione e la manutenzione delle stesse.

Articolo 9 – PATTI SPECIALI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e dai provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio ed alle norme di attuazione del P.O.C. vigenti nel Comune di Ozzano dell'Emilia.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca alla interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono sin d'ora al giudizio di un collegio arbitrale che opererà in modo virtuale, composto da tre arbitri di cui due nominati dalle parti ed uno nominato di comune accordo tra i due.

Detto collegio arbitrale deciderà secondo diritto.

Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente.

Articolo 10 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

In caso di alienazione a terzi di parte dell'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo, dovranno essere trasferiti tutti i diritti ed oneri di cui alla presente convenzione, nessuno escluso.

Articolo 11 - TRASCRIZIONE

Ai fini della trascrizione nei pubblici registri immobiliari le parti danno atto che i terreni interessati alla presente convenzione sono censiti nel vigente catasto come segue:

a) Proprietà: FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.

N.C.T.: foglio 33 mappali 365,366 per una superficie catastale complessiva di mq. 12.825;

Articolo 12 - SPESE

Le spese del presente atto con ogni altra inerente e dipendente, ivi compreso quelle fiscali, saranno a carico delle FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.

CAPO II° - CESSIONE DI AREE

A seguito di quanto previsto all'articolo 2 della presente convenzione urbanistica ed in conformità alla delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____, con il presente atto la FUTURA COSTRUZIONI S.r.l., come sopra rappresentata, cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di Ozzano dell'Emilia che, come sopra rappresentato accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà sulle seguenti aree:

- appezzamento di terreno destinato ad opere di urbanizzazione primaria dell'Ambito ANS_B, sito in Comune di Ozzano dell'Emilia, ed identificato nel vigente N.C.T. di detto Comune come segue:

Tali aree sono in confine con Provincia di Bologna sul lato nord-ovest del lotto lungo via Emilia, beni _____ sul lato est, _____ nei lati sud e ovest, salvo altri.

Le parti attribuiscono alle aree sopra citate, ai soli fini fiscali, il valore di Euro _____.

Gli appezzamenti di terreno ceduti, sono pervenuti alla proprietà per acquisto dalla _____ con atto a magistero Dott. _____ repertorio n° _____ del _____, registrato a _____ e trascritto _____.

Per una migliore identificazione delle aree oggetto della presente cessione le parti fanno espresso riferimento al tipo di frazionamento n° _____ approvato dall'Ufficio del Territorio di Bologna in data _____ che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "___".

Letto. Approvato e sottoscritto.

Ozzano dell'Emilia, li _____

Per il comune:

_____.

FUTURA COSTRUZIONI S.r.l.

L'Amministratore Delegato

Geom. Albano Guaraldi