

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 APPROVATO CONTESTUALMENTE AL POC STRALCIO - AMBITO ANS\_B EX SINUDYNE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2021 duemilaventuno, 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:

- ***Tassinari Maura***, nata a San Giovanni in Persiceto (BO) il 19/02/1974, domiciliato per la carica in Ozzano dell'Emilia, presso la residenza municipale, Via della Repubblica n° 10, dirigente, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di "Responsabile del Settore Programmazione del Territorio" del **COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA** con sede in Ozzano dell'Emilia, Via Repubblica n° 10 (Partita I.V.A. n°00573110376), tale nominato con provvedimento del Sindaco in data 30/12/2020 prot. gen. N° 31581 e integrata in data 20/01/2021 prot. 1386, per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, 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:

- ◇ ARDC – Documentazione catastale,
- ◇ ARDF – Documentazione fotografica;
- ◇ Caratterizzazione dei suoli;
- ◇ Analisi trasportistica;
- ◇ URRT – Relazione di traffico;
- ◇ Relazione previsionale di clima acustico;
- ◇ Piano di manutenzione delle opere a verde;
- ◇ AR01 – Planimetria generale di rilievo e profili dell'edificio esistente;
- ◇ AR02 – Planimetria generale di progetto con sistemazioni del verde e profili di progetto;
- ◇ AR03 – Planimetria generale di progetto con individuazione aree da cedere, conteggi superfici e standard

- ◇ AR04 – Lotto A – Tipologia edificio 1: piante, prospetti e sezione trasversale;
- ◇ AR05 – Tipologia edificio 2A: piante piano interrato, terra, tipo, attici e copertura;
- ◇ AR06 – Lotto B – Tipologia edificio 2A\*: prospetti , sezioni e viste 3D;
- ◇ UR01 – Urbanizzazioni: planimetria generale reti fognarie;
- ◇ UR02 – Urbanizzazioni: planimetria generale reti acqua e gas;
- ◇ UR03 – Urbanizzazioni: planimetria generale reti enel e telecom;
- ◇ UR04 – Urbanizzazioni: planimetria generale illuminazione pubblica;
- ◇ UR05 – Urbanizzazioni: sezioni e particolari tipo opere stradali;
- ◇ UR06 – Planimetria di progetto;
- ◇ UR07 – Sezioni tipo e dettagli costruttivi;
- ◇ UR08 – Planimetria di smaltimento acqua di piattaforma;
- ◇ UR09 – Planimetria della segnaletica;
- ◇ URCM – Computo metrico estimativo urbanizzazioni;
- ◇ URCM – Computo metrico estimativo illuminazione pubblica;
- ◇ URRI – Relazione impianto di illuminazione pubblica e calcoli illuminotecnici;
- ◇ ARRG – Relazione illustrativa contenente la tabella dei dati di progetto e le norme per la buona esecuzione del piano;
- ◇ URRF – Relazione idraulica reti fognarie
- ◇ Schema di convenzione;

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= 5.770 mq
- ◇ Superficie fondiaria SF= 10.006 mq
- ◇ Verde pubblico = 1.096 mq
- ◇ Viabilità di progetto, compresi i parcheggi di urbanizzazione primaria P1, la relativa viabilità esclusiva, i percorsi ciclo-pedonali = 1.723 mq

#### **T U T T O C I O ' P R E M E S S O**

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.

### **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 secondo la normativa vigente al momento dell'ottenimento dei titoli abilitativi.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come per gli edifici dovranno essere previamente ottenuti i relativi titoli abilitativi. La realizza-



zione della rotonda seguirà invece l'iter di opera pubblica come già stabilito nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 rep. 819/2019.

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. In particolare per quanto riguarda l'edificio commerciale, l'agibilità dello stesso è inoltre subordinata alla messa in funzione della rotonda sulla Via Emilia la cui tempistica di progettazione e realizzazione è stabilita nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 rep. 819/2019. Qualora, detta tempistica dovesse subire ritardi ascrivibili alla messa a disposizione delle aree nella subordinata ipotesi di avvio di procedura espropriativa, l'agibilità dell'immobile potrà essere concessa anche ad opera (rotonda) non conclusa.

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 281.487,96 (Euro duecentotrantunomilaquattrocentottantasette/96). 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 (€ 255.898,15) oltre iva di legge .

La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione e dovrà contenere una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti da l'attuatore con la presente convenzione.

Le predette disposizioni devono essere contenute nella clausola della polizza fideiussoria. Qualora in sede di presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione il computo metrico delle stesse afferente al progetto definitivo dovesse essere superiore all'importo indicato al primo comma del presente articolo, la fideiussione dovrà essere integrata per la somma eccedente quella già garantita.

La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi, a semplice richiesta con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 c.c. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 c.c.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a. mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;
- b. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore all'invito a provvedere da parte Responsabile comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal medesimo responsabile;
- c. inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo all'attuatore dalla presente convenzione dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto Responsabile comunale.

Con la presente convenzione urbanistica l'attuatore autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non an-

cora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

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 secondo quanto ammesso dalle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

### **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 .nel termine di 90 giorni dalla conclusione delle opere di urbanizzazione attestata da relativo deposito di certificato di regolare esecuzione/collaudo.

La presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere 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 Comunale che potrà altresì eseguire sopralluoghi, impartire prescrizioni e svolgere controlli anche durante lo svolgimento dei lavori stessi.

La manutenzione e la gestione nonché gli oneri di custodia 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 nonché le conseguenti responsabilità civili e penali.

Per ciò che concerne la manutenzione delle opere a verde pubblico, le stesse resteranno a carico del soggetto Attuatore per due stagioni vegetative a partire dalla data del verbale di avvenuta piantumazione, sottoscritto dalle parti.

### **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.