

COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

Progetto relativo al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Permesso di Costruire relativo all'Ambito AR, Via Sant'Andrea in Comune di Ozzano dell'Emilia

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

**Arch. Elisabetta Masi -
Arch. Gianluigi Ricciardi associati**
Via Circonvallazione Nord 103
40053 Bazzano (Bo)

PROGETTISTA OPERE DI URBANIZZAZIONE
DIREZIONE LAVORI GENERALE

Ing. Stefano Marzadori
Via Gyula, 43
40054 Budrio (Bo)

PROPRIETA'

BANCA DI BOLOGNA REAL ESTATE S.P.A
P.zza Minghetti, 4/D
40124 Bologna
(già DE' TOSCHI S.P.A.)

COLLABORAZIONE

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

OGGETTO:

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

SCALA

TAVOLA N°

17

1°	27/07/2018	
2°	21/09/2020	
3°		
4°		
5°		
6°		
REV.	DATA	DESCRIZIONE

N° ARCHIVIO:

Repertorio n° _____ Raccolta n° _____

CONVENZIONE URBANISTICA FRA IL COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA ED IL SOGGETTO ATTUATORE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - AMBITO AR "VIA SANT'ANDREA" CON CESSIONE GRATUITA DI AREE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020, il giorno ____ del mese di _____ 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 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 _____ prot. gen. n° _____, emesso in esecuzione della delibera 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 anche "Comune");

- la Società **Banca di Bologna Real Estate S.p.A.** (precedentemente denominata De' Toschi S.p.A., in funzione del cambio di ragione sociale avvenuto in data 06 marzo 2019) con sede legale in Bologna, P.zza Minghetti n° 4/d (Partita IVA 02529020220 e Codice Fiscale 02377221201) iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Bologna al numero REA BO-434851), in persona del **Sig.** _____, nato a _____ il __/__/19__, che interviene nel presente atto in qualità di Procuratore Speciale con i poteri di cui alla scrittura privata autenticata nella firma dal Dott. Carlo Vico - notaio in Bologna - il _____ Rep. ____ / _____ (d'ora in poi chiamata brevemente anche "Attuatore");

Premesso che:

a) l'Attuatore è proprietario delle aree site in comune di Ozzano dell'Emilia

(BO) catastalmente individuate al foglio n. 34 mappali n. 217 sub 2, 218, 308, 309, 310, 311, 312, 315, 313, 314, 315, 316 sub 1 e 2, 323, 561, 1064, 1065 e 1066 per un totale catastale di mq. 14.643,80;

- b)** dette aree sono ricomprese, ai sensi del P.S.C. vigente, approvato con delibera C.C. n. 10 del 19/03/2009 in un Ambito di Riqualificazione AR. Ai sensi dell'art. 5.3 delle norme tecniche di PSC gli ambiti AR sono aree che costituiscono *“le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono”*.
- c)** per gli ambiti AR il Piano Strutturale Comunale fornisce al POC (Piano Operativo Comunale) le seguenti direttive: *“Il POC programma gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso PUA, in linea di massima previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000. Il POC stabilisce l'assetto fisico-morfologico di massima del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, perseguendo gli obiettivi di qualificazione descritti nel cap. 5 della Relazione illustrativa del PSC, e nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute nella scheda di VALSAT. La riqualificazione potrà avvenire anche per parti purché il primo intervento o insieme di interventi sia accompagnato da uno schema direttore che definisca le linee guida del nuovo assetto urbanistico da perseguire per l'intero ambito o almeno, distintamente, per l'intera parte a sud del Rio Centonara e per l'intera parte a nord.”*
- d)** In data 03/05/2017 tra il Comune di Ozzano dell'Emilia e la De' Toschi S.p.a. (ora Banca di Bologna Real Estate S.p.A.) è stato sottoscritto un accordo Rep. 793/2017 ai sensi dell'art 18 L.R. 20/2000 e sue modifiche ed integrazioni per l'attuazione dell'Ambito inserito nel P.S.C. denominato “AR”.
- e)** In data 20/12/2017 con delibera di Consiglio Comunale n. 83 il Comune di Ozzano dell'Emilia ha approvato il POC 2017 (Piano Operativo Comunale) nel quale, tra l'altro, viene reso attuabile l'ambito AR Sant'Andrea conformemente all'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 sopracitato.
- f)** E' necessario determinare convenzionalmente con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17/08/1942, n. 1150 e

dell'articolo 31 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000 e ss.mm.ii. e dell'Art. 4 della L.R. n. 24 del 21/12/2017 e ss.mm.ii., le obbligazioni e le cessioni di immobili o di aree necessarie per la realizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture urbanizzatorie da a carico dell'Attuatore, per le quali si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di PUA;

g) Fanno parte integrante della presente convenzione gli atti tecnici del Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito AR "Sant'Andrea" a firma dell'Arch. Elisabetta Masi iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna con il n. 1162 e dell'Ing. Stefano Marzadori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna con il n. 3270, approvato in data _____ con deliberazione di G.C. N° _____, costituiti dai seguenti elaborati, conservati agli atti del Comune:

- Domanda PUA (21/06/2018 prot. 14980-14990-14992);
- Tav. 1_Stralci (21/06/2018 prot. 14980-14990-14992);
- Tav. 2_Stato di fatto (21/06/2018 prot. 14980-14990-14992);
- Tav. 2.1_Edifici da demolire (21/06/2018 prot. 14980-14990-14992);
- Tav. 3.0.1_Planimetria generale dotazioni di comparto (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 3.0.2_Planimetria generale e segnaletica stradale (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 3.0.2bis_Planimetria generale (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 3.1_Planimetria generale individuazione lotti (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 3.2_Sezioni profili (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 3.3_Particolari costruttivi (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 3.4_Planimetria generale tavola del verde (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 3.5_Arredo urbano (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 3.6_Tipologie (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);

- Tav. 3.7_Inserimento paesaggistico viste 3d (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 3.8_Inserimento paesaggistico e skyline (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 3.9_Inserimento paesaggistico viste 3d (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 4.1_Fognature di urbanizzazione acque bianche e nere (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 4.2_Sistema di scolo acque meteoriche superficiali (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 4.3_Fognature di urbanizzazione per acque bianche e nere: profili longitudinali (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 4.4_Fognature di urbanizzazione per acque bianche e nere: particolari costruttivi (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 4.5_Sistema di scolo acque meteoriche superficiali: particolari costruttivi (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 4.6_Relazione idraulica (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 4.7_Analisi idraulica del Rio Centonara (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 5_Progetto E-Distribuzione: schema d'installazione (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 5.1_Progetto rete E-Distribuzione: opere edili cabina (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 6_Progetto rete illuminazione pubblica: schema d'installazione (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 6.1_Progetto rete illuminazione pubblica: relazione tecnica (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 7_Rete Telecom (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 8_Reti acqua e gas (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);

- Tav. 9_Sezioni parcheggi (22/01/2019 prot. 1746-1747);
- Tav. 10_Valsat (25/06/2018 prot. 15286);
- Tav. 10i_Valsat: integrazione (22/01/2019 prot. 1746-1747);
- Tav. 11_Documentazione Previsionale di Clima Acustico (22/10/2018 prot. 24915-24917);
- Tav. 11i_Documentazione Previsionale di Clima Acustico: integrazione (22/01/2019 prot. 1746);
- Tav. 11ii_Approfondimento di analisi per indotto (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 12_Verifica di impatto elettromagnetico (22/01/2019 prot. 1746-1747);
- Tav. 13_Relazione geologica (21/06/2018 prot. 14980-14990-14992);
- Tav. 14_Relazione illustrativa (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 15_Norme tecniche di Attuazione (24/04/2019 prot. 9676-9678-9679);
- Tav. 16_Computo Metrico Estimativo (28/07/2018 prot. 18311);
- Tav. 17_Bozza di convenzione Urbanistica (28/07/2018 prot. 18311);
- Tav. 18_Documentazione fotografica (21/06/2018 prot. 14980-14990-14992);
- Tav. 19_Documentazione catastale (22/10/2018 prot. 24915-24917);
- Tav. 20_Relazione descrittiva impiego fonti energetiche rinnovabili (22/10/2018 prot. 24915-24917);
- Tav. 21_Relazione del verde (22/10/2018 prot. 24915-24917);
- Tav. 22_Area contenitore rifiuti (22/10/2018 prot. 24915-24917);
- Tav. 23_Sterro e riporto (22/01/2019 prot. 1746-1747);
- Tav. 24_Cronoprogramma (08/09/2020 prot. 21948);
- Tav. 25_Cabina Enel (08/09/2020 prot. 21948).

L'intervento di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo, ha i seguenti

dati significativi:

- Superficie territoriale posta in attuazione ST = mq 14.644
- Superficie utile massima SU= mq 5.125,00 di cui:
 - superficie utile per edilizia residenziale libera Su= mq 4.393
 - superficie utile per ERS Su= mq 732
- Verde pubblico V1 = mq 5.423
- Parcheggi pubblici P1 = mq 815
- Cabina Enel = mq 19

I suddetti diritti edificatori competono tutti all'Attuatore.

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 in capo all'Attuatore, si conviene quanto appresso:

CAPO I° - CONVENZIONE

Articolo 1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il soggetto Attuatore in ordine alla attuazione dell'ambito AR "Sant'Andrea" nonché la cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'Ambito previste nel piano attuativo, nonché nell'accordo ex art. 18 Rep. 793/2017 e la cessione delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione primaria.

La presente convenzione ha durata di anni 8 a far data dalla sua sottoscrizione.

Articolo 3 – CESSIONE DI AREE

Con il presente atto, l'Attuatore come sopra rappresentato, in assolvimento

degli obblighi di cui agli artt. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150, e dell'art. 3.1.6 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Ozzano dell'Emilia le aree di proprietà destinate a standard ex art. 5 D.M. 1444/1968, conformemente alle previsioni normative del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio art. 3.1.6 del Comune di Ozzano dell'Emilia, nella misura complessiva di mq 6.257 circa, superiore al minimo richiesto dalla legge, suddivise come segue:

- a) appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione di verde pubblico (aree contraddistinte nella Tav. 3.0.1) per una superficie di mq 5.423 circa;
- b) appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione dei parcheggi pubblici, compresa la viabilità di uso esclusivo (aree contraddistinte nella Tav. 3.0.1) per una superficie di mq. 815 circa.

La cessione delle aree di cui ai punti precedenti a) e b), da effettuarsi da parte dell'attuatore, avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

L'area destinata alla realizzazione della cabina di trasformazione dell'energia elettrica, per una superficie di circa mq. 19 individuata nella Tav. 5.1 ricompresa nella viabilità, sarà ceduta direttamente all'Ente fornitore dopo la realizzazione.

L'Attuatore, in attuazione delle obbligazioni assunte con l'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 Rep. 793/2017 ha ceduto gratuitamente al Comune di Ozzano dell'Emilia con atto a magistero Notaio Federico Rossi il fabbricato localizzato in Via S. Andrea nn. 9 e 11 censito al catasto al foglio 34 mappale 316 sub 1 e 2 nonché la propria quota di comproprietà del sub 3 (cabina Enel).

Qualora in sede esecutiva, vi fosse la necessità di apportare modeste modifiche alle aree già cedute all'amministrazione comunale, di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune si renderà disponibile alla sottoscrizione di un atto notarile di riallineamento catastale a titolo non oneroso.

Articolo 4 – ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese nell'ambito e descritte nelle tavole dalla 2.1 alla 9 richiamate nelle premesse quali:

- a) Parcheggi pubblici: realizzazione di parcheggi pubblici ricavati come evidenziato nella Tav. 3.0.1, compresa la porzione esterna all'Ambito;
- b) Spazio verde attrezzato pubblico: realizzazione del verde mediante sistemazione del terreno, semina di erba, piantumazione di essenze, come evidenziato nella Tav. 3.0.2;
- c) Piste pedonali e ciclabili interne ed esterne al comparto;
- d) Fognature: realizzazione della rete fognante mediante la creazione di canalizzazioni distinte, come evidenziato nelle Tavv. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6:
 - di) rete di smaltimento acque nere: le acque di scarico dei servizi igienici, delle eventuali cucine (dopo il passaggio in degrassatore), saranno immesse direttamente nella fognatura comunale sottostante via S. Andrea;
 - dii) rete di smaltimento acque bianche: salvo modifiche progettuali in corso d'opera, le acque meteoriche dei coperti degli edifici saranno raccolte in cisterne per il recupero delle acque ai fini irrigui, l'eventuale troppo pieno delle acque bianche verrà convogliato nella rete di smaltimento delle acque bianche;
 - diii) rete di smaltimento acque piovane strade e piazzali: è previsto il recapito di una parte delle acque bianche nella condotta esistente posta a nord del Comparto. La restante parte verrà recapitata nella fognatura esistente lungo Via S. Andrea.
- e) Rete telefonica: realizzazione della rete telefonica, come evidenziato nella Tav. 7;
- f) Rete di illuminazione pubblica: sarà realizzato un idoneo impianto di illuminazione lungo le piste ciclabili e nella zona dei parcheggi pubblici, come evidenziato nelle Tavv. 6 e 6.1;
- g) Rete rete idrica: l'estensione della rete idrica verrà realizzata a cura di IN RETE ed a spese dell'Attuatore, come evidenziato nella Tav. 8;
- h) Rete distribuzione energia elettrica: allacciamento alla rete di energia elettrica esistente, mediante una nuova cabina ENEL, che fornirà energia agli edifici e alle nuove urbanizzazioni mediante posa di polifore interrate;
- i) Rete distribuzione gas metano: allacciamento alla rete di gas metano esistente;

In aggiunta a quanto sopra descritto, l'Attuatore, in forza dell'accordo ex art. 18 l.r. 20/2000 Rep. 793/2017, si è obbligato alla esecuzione diretta di **opere di urbanizzazione primaria in parte ESTERNE alle zone edificabili ma funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica** quali:

- adeguamento dell'isola ecologica esistente lungo Via S. Andrea in fregio al parcheggio pubblico antistante il supermercato esistente;
- opere relative alla risistemazione del Rio Centonara e realizzazione pista ciclopeditonale in fregio allo stesso di collegamento tra la Via S. Andrea e la Via Nardi schematizzate nell'allegato 7;
- sistemazione del vialetto pedonale esistente di collegamento tra la Via S. Andrea e Piazza Allende.

Dette opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

I progetti di tali opere sono stati depositati presso il Comune di Ozzano dell'Emilia in data 21/03/2018 con prot. 7390 ed in data 22/03/2018 con prot. 7431 e sono stati approvati con delibera di G.C. n. 22 del 27/02/2019, a seguito della quale delibera, previa messa a disposizione delle aree da parte del Comune, sono da intendersi eseguibili.

Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico e da un computo metrico estimativo.

Tutte le predette opere dovranno essere realizzate, previa eventuale autorizzazione degli enti/gestori competenti, nel rispetto delle prescrizioni dagli stessi impartite e delle eventuali concessioni demaniali necessarie e nel rispetto del Codice degli appalti se ed in quanto applicabile al momento della progettazione e dell'affidamento dei lavori delle opere stesse.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne all'ambito AR (in quanto i costi di quelle esterne risultano già regolati dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 citato in premessa), delle quali l'Attuatore si assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultante dal computo metrico allegato al PUA e quantificato ove possibile in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della Regione Emilia Romagna è stimato in Euro 620.880,00 oltre IVA di legge.

Qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare risultante dal progetto definitivo risulti superiore a quello stimato in sede di

PUA, l'Attuatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

Nel solo caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, all'atto del collaudo, risulti inferiore all'importo dei relativi oneri tabellari, l'Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio. Nulla sarà viceversa dovuto al Comune qualora l'importo di dette opere sia inferiore al computo metrico, ma superiore all'importo dei relativi oneri tabellari.

Il contributo a carico dell'Attuatore, composto dall'eventuale contributo sul costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione secondaria, verrà calcolato all'ottenimento dei singoli titoli abilitativi con riferimento alle norme ed ai valori tabellari esistenti al momento del loro ottenimento, previo scomputo degli U1 e degli U2 in virtù dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

L'usabilità dei singoli edifici è subordinata al completamento funzionale delle opere di urbanizzazione primaria relativa all'edificio per il quale si richiede l'usabilità stessa.

Articolo 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E TEMPI DI REALIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite in conformità al titolo abilitativo sviluppato in base alle tavole allegate al PUA, avente valenza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria dell'Ambito AR. Dette opere dovranno iniziare e terminare entro i termini del titolo stesso, salvo proroghe motivate.

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere secondo il cronoprogramma allegato. Detto cronoprogramma potrà essere modificato su richiesta del Soggetto Attuatore e dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, senza che ciò comporti la necessità di modifica della presente convenzione, comunque nel rispetto della durata massima della convenzione fissata al precedente art. 2. Nello specifico, la modifica del cronoprogramma verrà disposta nel caso di accertate cause di forza maggiore o per esigenze di migliore programmazione degli interventi.

Il Comune, all'accertamento del mancato rispetto da parte dell'Attuatore della tempistica massima di cui al cronoprogramma, in maniera grave e ripetuta, assegnerà un congruo termine per l'adempimento non inferiore a trenta giorni. In caso di inutile spirare del termine, il Comune avrà facoltà di dichiarare la decadenza della presente convenzione urbanistica.

In caso di accertamento del mancato rispetto da parte dell'attuatore della tempistica massima afferente le opere di urbanizzazione, il Comune, spirato

inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma precedente, in alternativa alla decadenza potrà procedere ad escutere le relative fideiussioni di cui all' art. 7 che segue.

L'ottenimento dei titoli abilitativi nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire relativi agli interventi privati entro i termini di Legge.

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi, pertanto 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 relative all'edificio medesimo.

Con la sottoscrizione della presente convenzione urbanistica e cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, avviene la contestuale consegna da parte del comune di Ozzano dell'Emilia all' Attuatore delle aree stesse al fine di poter realizzare le opere di urbanizzazione dovute. Si precisa che per le sole porzioni di aree interessate dai lavori di adeguamento del percorso ciclopedonale tra Piazza Allende e Via Sant'Andrea e la modifica dei parcheggi pubblici presso l'argine di Rio Centonara, la consegna di tali aree avverrà contestualmente all'inizio dei lavori stessi.

Nulla sarà dovuto al comune in termini di occupazione di suolo pubblico.

Si dà atto che l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verrà effettuato rispettando le vigenti disposizioni normative in materia ed in particolare l'art. 16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dal soggetto Attuatore, con oneri a proprio carico, e comunicati al Responsabile del procedimento del Comune.

Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo dell'Attuatore.

Articolo 6 – COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il costo relativo al collaudo delle opere di urbanizzazione resta a totale carico dell'Attuatore.

Il collaudatore in corso d'opera è incaricato dall'Attuatore su proposta di terna di professionisti indicati dal Comune ed è nominato dal Comune, entro l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, sono a carico dell'Attuatore.

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità degli Attuatori.

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra l'Attuatore, il Responsabile del procedimento del Comune, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Il collaudo e la conseguente consegna delle opere potrà essere parziale e per blocchi di opere finite e funzionali.

Entro un mese dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Responsabile del procedimento del Comune, per l'approvazione da parte del Comune stesso nonché dell'Attuatore.

L'Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere con conseguente escussione parziale della fideiussione fino all'importo stimato dei difetti non ripristinati.

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo avverrà entro 60 (sessanta) giorni dal rilascio del collaudo favorevole e comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, nonché l'impegno per le Parti di procedere al trasferimento al patrimonio comunale entro i medesimi termini

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico, così come la cessione al Comune della concessione rilasciata dall'autorità di bacino al fine di consentire all'Attuatore l'esecuzione delle opere ciclopedonali sullo stesso, comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

L'Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti. A seguito dell'approvazione del certificato di collaudo e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui al successivo art. 7.

Gli oneri di custodia e manutenzione ed ogni responsabilità connessa all'utilizzazione delle opere, competono all'Attuatore fino al momento in cui le stesse sono trasferite al Comune.

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 7 – GARANZIE

A garanzia della realizzazione dei due percorsi esterni (ciclopedonale lungo il Rio Centonara e vialetto di collegamento tra Via Allende e P.zza Allende) all'Ambito, l'Attuatore in data 05/07/2017 ha già consegnato idonea garanzia fideiussoria dell'importo di € 211.000,00 (diconsi duecentoundicimila/00).

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne all'Ambito, l'Attuatore deposita, in sede di sottoscrizione della presente convenzione, idonea garanzia fideiussoria bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) a "prima richiesta" di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal computo metrico allegato al PUA pari a € 620.880,00 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 contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere di urbanizzazione al Comune, che dovrà intervenire all'approvazione del certificato di collaudo;

in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole delle polizze fideiussorie.

In sede di ritiro del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, qualora il computo metrico delle stesse, afferente al progetto definitivo, dovesse essere superiore all'importo già garantito dalla fidejussione di cui al primo comma del presente articolo, la stessa dovrà essere integrata per la somma eccedente quella già garantita necessaria a garantire l'intero importo discendente dal nuovo computo metrico.

Ove gli attuatori si rendano inadempienti agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

Lo svincolo della fideiussione sarà autorizzato a seguito del collaudo favorevole delle opere stesse.

Le garanzie devono 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.

Riduzioni parziali della fideiussione potranno essere effettuate ad avvenuto accertamento, da parte del Collaudatore, della regolare esecuzione di una parte delle opere da realizzare.

L'inadempimento da parte dell'Attuatore o i suoi aventi causa degli obblighi previsti nell'accordo urbanistico comporterà a suo carico ed in misura proporzionale agli impegni assunti, la sospensione dell'ottenimento dei titoli abilitativi afferenti gli interventi di interesse del privato stesso all'interno dell'ambito.

ART. 8 - RESPONSABILITÀ DEGLI ATTUATORI. SANZIONI

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dell'Attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva l'Attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

L'Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione,

pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Tutte le obbligazioni qui assunte dall'Attuatore, si intendono assunte anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, l'Attuatore resta solidalmente obbligato con i propri aventi causa fin tanto che questi ultimi non forniscano le medesime garanzie fideiussorie.

Il Comune esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire gli attuatori in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela gli atti illegittimamente posti in essere, *ex* articolo 21-*nonies*, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-*quinquies* della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti agli attuatori mediante la presente convenzione.

Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della l.n. 241 del 1990 s.m. il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:

- è il referente nel rapporto con l'Attuatore ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'Attuatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
- fornisce in forma scritta, le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che gli attuatori sono tenuti a recepire;
- nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale, nei modi previsti al precedente Art. 6;
- affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;

- rilascia al competente settore urbanistico i nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;
- segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
- dà comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
- coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

In caso di inosservanza da parte degli attuatori degli obblighi assunti con la presente convenzione e sussistendone i presupposti, operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm. nonché nella L.R. 21.10.2004 n. 23 e s.m.i.

Il Comune intima per iscritto all'Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30 (trenta). Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni.

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 degli attuatori; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Responsabile del procedimento;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte degli attuatori all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile 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.

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 non realizzato, anche su aree dell'Attuatore non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Articolo 9 – PROPRIETA' PRIVATE

I lotti edificabili individuati come Lotto 1, 2, 3 e 4 nell'elaborato Tav. 3.1 richiamato in premessa resteranno di proprietà privata e su di essi saranno realizzati i fabbricati destinati agli usi consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.O.C. e del P.U.A.

L'edificazione dovrà essere attuata nel rispetto dei lotti edificabili definiti dal PUA, delle aree fondiarie asservite alla superficie utile da realizzare e degli schemi planimetrici e tipologici di cui alle tavole del PUA, salvo modifiche non costituenti varianti ai sensi delle Norme di Attuazione del PUA.

Articolo 10 – ERS EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

L'Attuatore si impegna a realizzare direttamente l'intervento di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in forma di alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato riferito alla SLV (Superficie Lorda Vendibile) definita come di seguito riportato, corrispondente al 90% della media del valore delle abitazioni civili (stato conservativo ottimo per l'abitazione) rilevati dall'Ufficio Provinciale di Bologna Agenzia del Territorio riferito all'ultimo semestre disponibile al momento della Sottoscrizione della convenzione urbanistica. Tale prezzo iniziale di cessione degli alloggi sarà aggiornato con l'applicazione degli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, fra la data di riferimento, corrispondente alla data di sottoscrizione del presente atto, e la data di assegnazione degli alloggi.

Le parti concordano sin d'ora che la selezione degli aspiranti acquirenti degli alloggi convenzionati è delegata al Comune il quale provvederà a mezzo dei propri servizi ad emanare appositi bandi coordinati con il rilascio dei permessi di costruzione stabilendo che:

- per la selezione i lottizzanti si impegnano a consegnare al Comune tutti gli elementi tecnici e progettuali (ubicazione degli alloggi, livello di piano, dimensioni, tipologia, livello di finitura, dotazione di impianti, modalità di pagamento e tutto ciò che sarà ritenuto necessario alla formulazione dei

bandi), la consegna dei suddetti elementi sarà effettuata nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di ritiro dei permessi di costruire dei fabbricati in cui sono ubicati gli alloggi convenzionati;

- il Comune si impegna a formare ed approvare le graduatorie degli aspiranti acquirenti entro 120 giorni dalla data di consegna degli elementi di cui al recedente paragrafo;
- il procedimento per l'assegnazione degli alloggi e le caratteristiche soggettive degli acquirenti sarà stabilita dal Comune di Ozzano dell'Emilia contestualmente alla approvazione dei bandi;
- gli acquirenti di alloggi convenzionati, per un periodo di 20 anni dall'acquisto, potranno cedere a terzi l'alloggio solo allo stesso prezzo di acquisto rivalutato con l'indice "F01" dell'ISTAT, di tale condizione dovrà essere fatta espressa menzione negli atti di compravendita fra i lottizzanti ed i primi acquirenti;
- in difetto di approvazione della graduatoria degli aspiranti acquirenti nel termine di 120 giorni come stabilito nei paragrafi precedenti, o nel caso in cui la graduatoria non esaurisse il numero di alloggi ERS, i lottizzanti potranno cedere gli alloggi convenzionati a chiunque, dando la priorità a cittadini che abbiano la residenza o che lavorino nel Comune di Ozzano dell'Emilia o nei comuni confinanti. La facoltà di cedere a chiunque con le priorità sopra indicate, è estesa agli alloggi eventualmente individuati dopo lo scorrimento delle graduatorie approvate dal Comune a seguito dell'emanazione dei bandi di prenotazione.

Definizione della SLV (Superficie lorda Vendibile) per l'ERS:

la superficie a cui riferire le valutazioni economiche, per chiarezza ed omogeneità, dovrà essere la superficie lorda vendibile come di seguito descritta:

- 1) 100% della superficie interna degli alloggi, comprensiva delle tramezzature;
- 2) 100% della superficie dei muri esterni non confinanti con altri alloggi e parti comuni;
- 3) 50% della superficie dei muri confinanti con gli alloggi e le parti comuni;
- 4) 100% della superficie netta delle parti di logge racchiuse su tre lati;
- 5) 50% della superficie netta dei balconi/terrazze e parti di logge non

racchiuse su tre lati;

- 6) 25% dei lastrici;
- 7) 50% della superficie netta delle autorimesse chiuse e delle cantine di pertinenza dell'alloggio;
- 8) 30% della superficie dei posti auto coperti di pertinenza esclusiva dell'alloggio;
- 9) 10% della superficie netta dei posti auto scoperti di pertinenza esclusiva dell'alloggio;
- 10) 10% della superficie dei giardini di esclusiva pertinenza dell'alloggio per una superficie totale fino a 100 mq e del 5% per la parte eccedente i 100 mq.

Articolo 11 - VARIANTI

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente 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 P.U.A. e le relative opere a terra, corrispondono a semplici indicazioni di massima, non vincolanti nei dettagli, formulate nei limiti e coi vincoli discendenti dall'art.13 della legge 1150/42, pertanto tali opere potranno subire variazioni, nel corso dei successivi approfondimenti progettuali da presentare all'Amministrazione Comunale per i relativi permessi di costruire.

Le modifiche della SU assegnata a ciascun lotto eccedenti quelle consentite a norma dell'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, dovranno essere oggetto di Variante al PUA.

Articolo 12 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' EXTRA-ONERI

Le parti concordano che il contributo economico-finanziario di € 47,00 al mq di Su destinata al libero mercato di cui all'art. 2 punto 3 dell'accordo rep. 604/2011 pari a € 203.477,11 già interamente versato e vincolato al finanziamento per la realizzazione del nuovo plesso scolastico del capoluogo, possa essere più genericamente finalizzato ad interventi in campo di edilizia scolastica in modo da rendere più flessibili ed efficaci le scelte dell'Amministrazione Comunale in termini di investimenti specifici in tema

di edilizia scolastica e garantire un migliore utilizzo di tali risorse in base anche alle esigenze sopravvenute.

Articolo 13 – TEMPISTICA

L'Attuatore si impegna a:

- sottoscrivere la convenzione urbanistica entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del PUA.
- presentare la richiesta di permesso di costruire relativa alla quota di edificazione destinata ad Edilizia Sociale all'interno del comparto, di cui all'art. 10 che precede, completa di tutti i documenti necessari per l'esame e il procedimento di approvazione, entro 1(uno) anno dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.
- iniziare e a completare i lavori di edificazione del suddetto intervento di edilizia residenziale sociale nei termini prescritti dal permesso di costruire.
- iniziare i lavori relativi alle opere di risistemazione del Rio Centonara, della pista ciclopedonale lungo il Rio e la sistemazione del vialetto esistente tra Via S. Andrea e Piazza Allende entro 3 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo dell'opera ovvero dalla messa a disposizione delle aree da parte del Comune, nonché a terminarli entro 18 (diciotto) mesi dall'inizio dei lavori. Trattandosi di opera pubblica tutte le fasi di progettazione e realizzazione dovranno essere condotte nel rispetto delle norme in vigore alla data delle diverse fasi della procedura.

Sono inoltre a carico dell'Attuatore le fasi di collaudo in corso d'opera e finale delle opere di risistemazione del Rio Centonara e la realizzazione della pista ciclopedonale e le relative opere di manutenzione sino alla formale presa in carico dell'opera da parte del Comune.

Per le restanti opere da realizzare, le stesse dovranno essere completate entro la validità della presente Convenzione urbanistica.

Articolo 14 – CONTROVERSIE

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 del Tribunale

Amministrativo della Regione Emilia Romagna, in sedi di giurisdizione esclusiva.

Articolo 15 - SPESE

Le spese ed onorari del presente atto con ogni altra inerente e dipendente, ivi comprese quelle fiscali, saranno a carico dell'Attuatore.

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 gli Attuatori. , come sopra rappresentati, cedono e trasferiscono 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 AR Sant'Andrea, sito in Comune di Ozzano dell'Emilia, ed identificato nel vigente N.C.T. di detto Comune come segue:

al foglio _____ con i mappali ____ .

Tali aree sono in confine con _____ sul lato ovest del lotto, con _____ sul lato est, con _____ sul lato sud e con _____ sul lato 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 "___".

Per una migliore identificazione dell'immobile le parti fanno riferimento alla planimetria catastale che si allega in copia.

Letto, approvato e sottoscritto.

Ozzano dell'Emilia, li _____

Per il Comune di Ozzano dell'Emilia

Per l'Attuatore