

COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

Progetto relativo al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Permesso di Costruire relativo all'Ambito ANS C 2.1 "EX ELLEBIGI" via dell'Ambiente - Comune di Ozzano dell'Emilia

PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Arch. Roberto Gresleri

Via S. Stefano, 28
40125 Bologna

PROGETTISTA OPERE DI URBANIZZAZIONE
DIREZIONE LAVORI GENERALE

Ing. Stefano Marzadori

Via Gyula, 43
40054 Budrio (Bo)

PROPRIETA'

De' Toschi S.p.a.

P.zza Minghetti, 4/D
40124 Bologna

COLLABORAZIONE

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

OGGETTO:

Bozza Convenzione Urbanistica

SCALA

TAVOLA N°

13

1°	29-10-2018	
2°		
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 DI PSC
ANS C2.1 “EX ELLEBIGI” VIA DELL'AMBIENTE CON CESSIONE
GRATUITA DI AREE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, 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 Repubblica 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'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 **De' Toschi S.p.A.** con sede legale in Bologna, P.zza Minghetti
n° 4/d (Partita IVA 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. Marco Cavalieri**, nato a Bologna il

06/01/1970, 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 2 Dicembre 2014 Rep. 126286 / 38144 (d'ora in poi chiamata brevemente anche "Attuatore")

Premesso che:

- a) l'Attuatore è proprietario delle aree site a Ozzano Emilia (BO) individuate al Catasto Terreni al foglio n. 27 mappali n. 180, 35 parte. La porzione della particella 35 è comprensiva dei fabbricati distinti al Catasto Fabbricati al foglio 27 mappale 35, subalterni 25, 26, 34, 35, 36, 37, 38, 39 per un totale catastale di mq 12.567,00;

- 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 per nuovi insediamenti urbani ANS C2.1. Ai sensi dell'art. 5.6 delle norme tecniche di PSC gli ambiti sono aree “.... *per nuovi insediamenti urbani costituiti dalle parti del territorio che potenzialmente potrebbero essere interessati da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuova urbanizzazione, ai fini dell’espansione del tessuto urbano e dell’incremento delle relative dotazioni territoriali, attrezzature e spazi collettivi*”;

- c) per gli ambiti ANS.C2.n 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 e che i tempi complessivi di esecuzione delle opere siano conformi alla presente convenzione.

- d)** il Comune nel mese di dicembre 2008 ha emanato un articolato avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia da programmare nella variante al Piano Operativo Comunale 2010/2014 (POC) al fine di accertare le intenzioni degli interessati ad intervenire, e di valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC;
- e)** dall'attività conseguente di elaborazione del POC sono stati approvati i seguenti strumenti:
 - il POC 2010-2015 approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 18.11.2010;
 - la Variante 2011 al POC approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 16/05/2012;
- f)** L'ambito in oggetto risultava inserito nella Variante 2011 al POC in forza di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 Rep. 604 sottoscritto in data 27/06/2011;
- g)** In data 20/11/2017 tra il Comune di Ozzano dell'Emilia e la De' Toschi S.p.a. è stato sottoscritto un accordo Rep. 803/2017 ai sensi dell'art 18 L.R. 20/2000 e sue modifiche ed integrazioni per l'attuazione di porzione dell'Ambito inserito nel P.S.C. denominato ANS C2.1 "EX ELLEBIGI Via dell'Ambiente";
- h)** In data 30/05/2018 con delibera di Consiglio Comunale n. 36 il Comune di Ozzano dell'Emilia ha approvato la Variante puntuale al POC 2017 (Piano Operativo Comunale) nel quale, tra l'altro, viene reso

attuabile parte dell'Ambito ANS C2.1 denominato ANS C2.1 "EX ELLEBIGI Via dell'Ambiente" conformemente all'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 sopracitato;

i) E' 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 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 accollarsi agli attuatori;

1) Fanno parte integrante della presente convenzione gli atti tecnici del Piano Urbanistico Attuativo dell' Ambito ANS C2.1 "EX ELLEBIGI Via dell'Ambiente" a firma dell'Arch. Roberto Gresleri iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna con il n. 2339 e dell'Ing. Stefano Marzadori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna con il n. 3270, approvato in data _____ con deliberazione di C.C. n° _____, costituiti dai seguenti elaborati, conservati agli atti del Comune:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico;
- Tav. 2.0a Rilievo dello stato di fatto: planimetria;
- Tav. 2.0b Rilievo dello stato di fatto: planimetria;
- Tav. 2.1 Documentazione fotografica stato di fatto;
- Tav. 2.2 Edifici da demolire: planimetria;
- Tav. 2.3 Planimetria individuazione opere pubbliche e private;
- Tav. 2.4 Elenco catastale delle proprietà;

PROGETTO ARCHITETTONICO

- Tav. 3.0 Planivolumetrico;
- Tav. 3.1a Planimetria di progetto parte I;
- Tav. 3.1b Planimetria di progetto parte II;

- Tav. 3.1c Planimetria di progetto parte III;
- Tav. 3.2 Sezioni stradali Via dell'Ambiente;
- Tav. 3.3 Pista ciclabile lato nuova circonvallazione: sezioni;
- Tav. 3.4 Progetto: particolari costruttivi;
- Tav. 3.5 Progetto: relazione illustrativa;
- Tav. 3.6 Progetto: tipologie;
- Tav. 3.7 Progetto: sezioni generali comparto;
- Tav. 3.8 Elaborato grafico IPRIPI: plinti pali illuminazione pubblica;
- Tav. 3.9 Superamento barriere architettoniche;
- Tav. 3.10 Relazione tecnica: superamento barriere architettoniche;
- Tav. 3.11 Progetto: segnaletica stradale;
- Tav. 3.12 Relazione descrittiva dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- Tav. 3.13 Rendering di progetto;
- Tav. 3.14 Planimetria generale opere di urbanizzazione: interventi;

PROGETTO OPERE FOGNARIE

- Tav. 4.1 Relazione tecnica-illustrativa ed idraulica;
- Tav. 4.2 Progetto idraulico opere fognarie: corografia;
- Tav. 4.3 Progetto idraulico opere fognarie: planimetria generale;
- Tav. 4.4 Progetto idraulico opere fognarie: planimetria di progetto;
- Tav. 4.5 Progetto idraulico opere fognarie: sezioni tipo e particolari costruttivi;
- Tav. 4.6 Progetto idraulico opere fognarie: cassa di espansione planimetria e sezioni;

PROGETTO IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- Tav. 5.1 Progetto impianti di illuminazione pubblica: schema elettrico Q. illuminazione pubblica;
- Tav. 5.2 Progetto impianti di illuminazione pubblica: schema elettrico Q. illuminazione privata;
- Tav. 5.3 Progetto impianti di illuminazione pubblica: schema di installazione;

- Tav. 5.4 Progetto impianti di illuminazione pubblica: relazione di calcolo Illuminotecnico.

PROGETTO INFRASTRUTTURA TELECOM

- Tav. 6.1 Progetto infrastruttura Telecom;

PROGETTO INFRASTRUTTURA ENEL

- Tav. 7.1 Progetto infrastruttura Enel: schema d'installazione;

PROGETTO INFRASTRUTTURA ACQUA E GAS

- Tav. 8.1 Progetto infrastruttura acqua;
- Tav. 8.2 Progetto infrastruttura gas;

- Tav. 9.1 Relazione acustica;
- Tav. 9.2 VALSAT;
- Tav. 10.1 Relazione GEOLOGICA;
- Tav. 11 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 12 Computo metrico estimativo;
- Tav. 13 Schema di Convenzione Urbanistica.

- l'intervento di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo, ha i seguenti dati significativi:

- ◇ Superficie territoriale posta in attuazione ST = mq 12.567
- ◇ Superficie utile massima in edilizia libera SU = mq 1.649,25
- ◇ Verde pubblico V1 = mq 6.114
- ◇ Parcheggi pubblici P1 = mq 295
- ◇ Destinazioni d'uso: residenziale a libero mercato.

I suddetti diritti edificatori competono tutti alla De' Toschi S.p.a.

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 agli Attuatori , 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 ANS C2.1 “EX ELLEBIGI Via dell’Ambiente” nonché la cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all’Ambito previste nel piano attuativo, e la cessione di parte delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione primaria.

La presente convenzione ha durata di anni 10 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 ha ceduto al Comune di Ozzano dell’Emilia aree come nel seguito specificato e si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Ozzano dell’Emilia le aree restanti di proprietà. Tutte le aree nel seguito specificate, 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, misura hanno una superficie complessiva di mq 13.841 circa, superiore al minimo richiesto dalla legge, suddivise come segue:

a) Aree già cedute:

- a1) appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione di verde pubblico (aree individuate nelle Tav. 3.1a e 3.1b) per una superficie di mq 6.114,00 circa contraddistinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 27, Mappali _____ ceduti con atto Notarile _____ in data _____ rep. _____;
- a2) appezzamenti di terreno per realizzare i tratti di pista ciclabile sia a sud che a nord e nord ovest del Comparto come previsto nelle Tavv. 3.1a, 3.1b e 3.1c per una superficie di circa mq 3.065,96 contraddistinti al Nuovo Catasto Urbano al Foglio 27 Mappali _____ ceduti con atto Notarile _____ in data _____ rep. _____;
- a3) appezzamenti di terreno riguardanti Via dell’Ambiente per una superficie di mq 3.767,74 contraddistinti al Nuovo Catasto Terreno al Foglio 27, Mappali _____ ceduti con atto Notarile _____ in data _____ rep. _____.

Contestualmente alla cessione delle aree soprariportate, sono state cedute all’amministrazione comunale anche le porzioni di Via dell’Ambiente di proprietà De’ Toschi s.p.a. ma esterne al Comparto contraddistinte al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 27, Mappali _____ oltre alla porzione di Via dell’Ambiente contraddistinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 27, Mappale 601, anch’essa interessata dai lavori di riqualificazione della medesima Via, e di proprietà della “Costruzioni Di Giansante comm. Franco s.r.l. in liquidazione”.

b) Aree da cedere:

La cessione delle aree di cui ai punti successivi, da effettuarsi da parte dell’Attuatore, avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

- b1) appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione dei parcheggi pubblici, compresa la viabilità di uso esclusivo (aree individuate nella Tav. 3.1b) per una superficie di mq 295,00 circa;
- b2) appezzamento di terreno per la realizzazione dell'ampliamento della vasca di laminazione esistente per quanto di competenza dell'Ambito in oggetto, come previsto nella Tav. 4.6 per una superficie di circa mq 598,50;

Per ciò che concerne le strade di accesso da Via dell'Ambiente ai singoli lotti, le stesse, pur essendo opere di urbanizzazione primaria, resteranno private e verrà concessa al Comune di Ozzano dell'Emilia e agli enti erogatori di servizi / utenze, portatori d'interesse, le specifiche servitù di passaggio ed utilizzo.

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'Ambito oggetto della presente Convenzione, così come l'Ambito ANS C2.1 "Parco Centonara", insistono e si affacciano su Via dell'Ambiente.

Ai sensi di quanto previsto nell' "Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. per l'attuazione dell'Ambito di PSC ANS C2.1 sottoscritto tra gli Attuatori ed il Comune di Ozzano dell'Emilia in data 03/05/2017 rep. 791/2017, riguardante "Parco Centonara", gli Attuatori dello stesso Ambito si erano impegnati a "realizzare le opere di adeguamento di Via dell'Ambiente".

La De' Toschi s.p.a. essendo soggetto attuatore principale dell'Ambito ANS C2.1 "Parco Centonara" ed essendo unico soggetto attuatore del Comparto

in oggetto, procederà alla riqualificazione di Via dell'Ambiente in attuazione della presente Convenzione a titolo anticipatorio rispetto agli impegni assunti riguardanti la porzione di ANS C2.1 denominata "Parco Centonara".

In particolare tale scelta è dettata dal fatto che la De' Toschi s.p.a. intende anticipare l'attuazione del presente Ambito, rispetto all'Ambito ANS C2.1 "Parco Centonara" e che l'accordo sottoscritto ai sensi dell'ex art.18 relativo al presente Ambito in data 20/11/2017 rep.803/2017 prevedeva all'art.3 la condizione di *"presentare la proposta di PUA per l'attuazione del Comparto ad avvenuta realizzazione delle opere di adeguamento di Via dell'Ambiente, già presente nell'accordo rep.791/2017 art.3 punto 6 lettera C o in alternativa, qualora non ancora realizzate nell'Ambito di detto accordo ad inserirle nel PUA stesso al fine di realizzarle contestualmente alle opere di urbanizzazione di cui"* al presente Ambito".

In funzione di ciò, nella determinazione dell'importo stimato delle opere di urbanizzazione primaria (Vedi Tav.12) sono evidenziati gli importi relativi a:

- Opere di urbanizzazione primaria su area da cedere all'amministrazione comunale;
- Opere di urbanizzazione primaria su area privata;
- Opere di urbanizzazione primaria relative all'adeguamento di Via dell'Ambiente.

Non sono stati inseriti i costi delle opere di demolizione del fabbricato esistente ad uso artigianale, così come individuato nella variante puntuale al POC 2017, in quanto tale demolizione è stata eseguita in data _____.

La De' Toschi S.p.a., quale soggetto attuatore, si obbliga a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese nell'ambito e descritte nelle tavole dalla 2.2 alla 8.2 richiamate nelle premesse.

L'Attuatore si impegna altresì a realizzare, a propria totale cura e spese, previa autorizzazione dell'Ente gestore competente, nel rispetto delle prescrizioni dallo stesso impartite, le opere relative alla:

- Realizzazione della porzione di pista ciclabile a lato di Via dell'Ambiente, che dal tratto di pista ciclabile esistente proveniente dalla Via Emilia (lato a Sud del Comparto) viene prolungata fino all'inizio dell'intero Ambito C2.1, vedi Tav. 3.1a, come meglio individuata al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 27, Mappali _____ ;
- Realizzazione della porzione di pista ciclabile fino alla Via Olmatello, sviluppata per tutto il fronte dell'Ambito ed a fianco della nuova circonvallazione (per il tratto del Lotto "B"), come si evince dalle Tavv. n. 3.1b e 3.1c come meglio individuata al Nuovo Catasto Terreno al Foglio 27, Mappali _____ ;
- Allargamento di Via dell'Ambiente per il tratto antistante l'Ambito C2.1 "EX ELLEBIGI" e per il tratto a Sud dell'Ambito fino alla rotonda esistente su Via dell'Ambiente come meglio individuata al Nuovo Catasto Terreno al Foglio 27, Mappali _____ ;
- Ampliamento della vasca di laminazione sull'area di proprietà della De' Toschi s.p.a., come si evince dalla Tav. n°4.6.

Il fabbricato esistente, ricompreso nell'Ambito in oggetto di proprietà della De' Toschi s.p.a. ad uso artigianale è stato demolito a titolo anticipatorio dalla medesima proprietà, provvedendo altresì allo smaltimento dell'amianto presente, nel rispetto delle normative vigenti. L'Attuatore ha già provveduto, a titolo anticipatorio, alle analisi dei terreni ed agli interventi di bonifica ritenuti necessari, come si evince dall'allegata documentazione.

Il costo relativo al collaudo delle opere di urbanizzazione resta a totale carico dell'Attuatore e sarà affidato a professionista scelto dall'Attuatore stesso tra la terna dei nominativi indicati dall'Amministrazione Comunale

all'inizio dei lavori al fine di consentire anche collaudi in corso d'opera. Il Comune prenderà in carico l'opera entro 60 giorni dal rilascio di collaudo favorevole, senza ulteriore formalità, dandosi atto che prima di tale momento gli oneri di manutenzione dell'opera resteranno a carico dell'Attuatore.

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

- a) Parcheggi: realizzazione di parcheggi pubblici ricavati come evidenziato nella Tav. 3.1b;
- b) Spazio verde attrezzato: realizzazione del verde mediante sistemazione del terreno, semina di erba, piantumazione di essenze, come evidenziato nella Tav. 3.1a;
- c) Piste pedonali e ciclabili interne ed esterne al comparto;
- d) Fognature: realizzazione della rete fognante mediante la creazione di canalizzazioni distinte per acque bianche ed acque nere, come evidenziato nelle Tavv. da 4.1 a 4.5;
- e) Rete telefonica: realizzazione della rete telefonica, come evidenziato nella Tav. 6.1;
- f) Rete di illuminazione pubblica: sarà realizzato un idoneo impianto di illuminazione lungo le porzioni di piste ciclabili antistanti Via dell'Ambiente e nella zona dei parcheggi pubblici, come evidenziato nelle Tavv. da 5.1 a 5.4;
- g) l'estensione della rete idrica verrà realizzata a cura di IN RETE ed a spese dell'Attuatore, come evidenziato nella Tav. 8.1;

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere esterne all'Ambito, è stato redatto in sede di estensione del PUA, in quanto lo

stesso PUA ha valenza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria del presente Ambito.

Potranno essere effettuate variazioni progettuali se richieste dall'Amministrazione Comunale purchè non comportanti incrementi dei costi complessivi individuati dal PUA.

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

Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali l'Attuatore si assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico allegato al PUA pari a € oltre IVA di Legge, così suddiviso:

- Opere di urbanizzazione primaria su area da cedere all'amministrazione comunale per €..... oltre IVA di Legge;
- Opere di urbanizzazione su area privata per €..... oltre IVA di Legge;
- Opere di urbanizzazione primaria relative all'adeguamento di Via dell'Ambiente per €..... oltre IVA di Legge.

Qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare risultante dal progetto esecutivo 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.

Qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria, all'atto del collaudo, risulti inferiore all'importo dei relativi oneri tabellari vigenti all'atto di sottoscrizione della presente convenzione, l'attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio.

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 ai valori

tabellari esistenti al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

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 ANS C2.1 "EX ELLEBIGI". Dette opere dovranno iniziare e terminare entro i termini del titolo stesso, salvo proroghe motivate.

Per ciò che concerne le piste ciclopedonali esterne al comparto, nel rispetto dei tempi previsti dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto tra le parti per il tratto a Sud dell'Ambito e per il tratto fronte Ambito, verranno realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria. Per il tratto a Nord dell'Ambito in affiancamento al tratto di circonvallazione denominato "lotto B" fino alla Via Olmatello, questo verrà realizzato in concomitanza con la realizzazione del "lotto B" della circonvallazione.

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 alla De' Toschi S.p.a. delle aree stesse al fine di poter realizzare le opere di urbanizzazione dovute. Si precisa che per le porzioni di aree interessate dai lavori di adeguamento di via dell'Ambiente, la consegna avverrà contestualmente all'inizio dei lavori stessi.

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

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 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.

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

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

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

Il collaudatore in corso d'opera 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.

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 i relativi adempimenti di legge.

De' Toschi S.p.a. 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 comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

Gli attuatori sono tenuti, 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 di cui al precedente comma 8 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 delle opere competono agli attuatori 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. Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale), ad esito favorevole del collaudo provvisorio, l'Attuatore assume l'obbligo di monetizzare i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di 2 (due) anni dall'approvazione del collaudo provvisorio.

L'avvenuto versamento della monetizzazione degli oneri manutentivi da parte del soggetto Attuatore costituisce condizione per la presa in carico delle opere da parte del Comune.

Articolo 7 - GARANZIE

A garanzia della realizzazione della pista ciclopedonale esterna all'Ambito la De' Toschi S.p.a. in data _____ ha già consegnato idonea garanzia fideiussoria dell'importo di € 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00).

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'Ambito di cui al precedente articolo viene depositata da De' Toschi S.p.a., in sede di sottoscrizione della presente convenzione, idonea garanzia fideiussoria a prima richiesta di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal computo metrico allegato al PUA pari a € oltre IVA di Legge.

Le fideiussioni hanno durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contengono una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, le garanzie fideiussorie permangono fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dagli attuatori con la presente

convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole delle polizze fideiussorie.

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.

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 procedimentale per l'attuazione 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.

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

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 attraverso le figure tecniche all'uopo incaricate. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva gli attuatori da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

Gli attuatori si obbligano 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 dagli attuatori, si intendono assunte anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, gli attuatori restano solidalmente obbligati 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 gli attuatori ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dagli attuatori medesimi 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;
- fornisce all'Attuatore la terna dei nominativi dei collaudatori tecnici in corso d'opera e finale, nei modi di Legge;
- affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività;
- rilascia entro i termini di cui sopra 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, 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 agli attuatori 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 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 e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro delle aree oggetto d'intervento.

Articolo 9 – PROPRIETA' PRIVATE

Tutti i lotti edificabili individuati come Lotti 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 4, 5, 6 nell'elaborato 3.1b 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. . Resteranno altresì di proprietà privata le strade ed i marciapiedi di accesso a tali lotti che si diramano da Via dell'Ambiente. Tali strade, sono individuate nella planimetria di progetto con la dizione "strada privata".

Articolo 10 - 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 progetto di Piano Particolareggiato 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.

Articolo 11 - TEMPISTICA

L'Attuatore ha già presentato al Comune la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto, completa di tutti i documenti necessari per l'esame e il procedimento di approvazione nei termini previsti dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000.

L'Attuatore si impegna a realizzare il tratto di ciclabile che dal lato Nord dell'Ambito si sviluppa a fianco della circonvallazione "lotto B" fino alla Via Olmatello, contemporaneamente alla realizzazione del "lotto B" della circonvallazione stessa.

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

Articolo 12 - 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 13 – SPESE

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

Letto, approvato e sottoscritto.

Ozzano dell'Emilia, li _____

Per il Comune di Ozzano dell'Emilia

Per l'Attuatore