

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'

Banca di Bologna Real Estate 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°	04-03-2019	
3°	04-04-2019	
4°	08-04-2019	
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 _____ 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 "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 **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. 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."
- d)** 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" nel quale, tra gli altri, viene previsto l'impegno di demolizione dell'edificio esistente da parte dell'Attuatore ed il riconoscimento di diritti edificatori da parte del Comune;
- e)** 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;

- f)** 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. e dell'Art. ____ della L.R. n. 24 del 21/12/2017, le obbligazioni e le cessioni di immobili o di aree necessarie per la realizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture urbanizzatorie da accollarsi agli attuatori;
- g)** 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 G.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. 3.1a.bis Planimetria di progetto parte I: previsione di assetto di variante;
- ⊖ Tav. 3.1b Planimetria di progetto parte II;
- ⊖ Tav. 3.1b.bis Planimetria di progetto parte II: previsione di assetto di variante;
- ⊖ 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;
- ⊖ Tav. 3.15 Piano di manutenzione del verde pubblico;

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;
- ⊖ Tav. 4.7 Progetto idraulico: Integrazione parere Arpae SINADOC 1657/2019;
- ⊖ Tav. 4.8 Relazione tecnico illustrativa ed idraulica: studio idraulico Rio Marzano;

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. 5.3bis Progetto impianti di illuminazione pubblica: schema di installazione: schema assetto di variante;
- ⊖ Tav. 5.4 Progetto impianti di illuminazione pubblica: relazione di calcolo Illuminotecnico;
- ⊖ Tav. 5.4bis Progetto impianti di illuminazione pubblica: relazione di calcolo Illuminotecnico: schema assetto di variante;

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. 9.3 Relazione acustica: integrazione parere Arpae SINADOC 1657/2019;
- ⊖ Tav. 9.3a Nota di chiarimento all'integrazione p. 2154 del 26-01-2019;
- ⊖ Tav. 10.1 Relazione GEOLOGICA;
- ⊖ Tav. 11 Norme Tecniche di Attuazione;
- ⊖ Tav. 12 Computo metrico estimativo;
- ⊖ Tav. 13 Schema di Convenzione Urbanistica;
- ⊖ Tav. 14 Cronoprogramma dei lavori.

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

- ◇ Superficie territoriale posta in attuazione ST = mq 12.567
- ◇ Superficie fondiaria SF = mq. 10.314
- ◇ Superficie utile massima in edilizia libera SU = mq 1.649,25
- ◇ Verde pubblico V1 = mq 6.136
- ◇ Parcheggi pubblici P1 = mq 294
- ◇ Destinazioni d'uso:
 - residenziale a libero mercato;
 - residenza collettiva;
 - esercizi commerciali di vicinato,
 - pubblici esercizi,
 - studi professionali e uffici in genere attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico,
 - attività culturali ricreative sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano,
 - artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli,
 - artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano

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 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 di porzione dell'ambito ANS_C2.1 denominata "EX ELLEBIGI" 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 7 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, nella misura complessiva di mq 13.840 circa, superiore al minimo richiesto dalla legge, suddivise come segue:

- a1) appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione di verde pubblico (aree contraddistinte nelle Tav. 3.1a e 3.1b) per una superficie di mq 6.136 circa;
- a2) appezzamenti di terreno per realizzare il tratto di pista ciclabile in fregio al lotto B della nuova circonvallazione come previsto nelle Tavv. 3.1b e 3.1c per una superficie di circa mq. 1.412,00;
- a3) parcheggi pubblici (aree contraddistinte nella Tav. 3.1b) per una superficie di mq. 295 circa;

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

b1) appezzamenti di terreno per realizzare i tratti di pista ciclabile in fregio alla Via dell'Ambiente come previsto nelle Tavv. 3.1a e 3.1b per una superficie di circa mq. 851,00;

La cessione delle aree di cui al punto b1) sarà posposta al termine della realizzazione dell'opera per tenere conto di eventuali variazioni di tracciato conseguenti l'approvazione del PUA relativo al limitrofo ambito ANS_C2.1 "Parco Centonara".

Aree già cedute con atto notarile in data 20/11/2018 rep. 134980 fascicolo 43048
Notaio Carlo Vico:

c1) 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;

Per ciò che concerne Via dell'Ambiente (strada privata di uso pubblico) e le strade di accesso ai singoli lotti (strade private), verranno concesse 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

1) 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 Banca di Bologna Real Estate 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" e comunque compatibilmente con quanto previsto al successivo punto 2);

In particolare tale scelta è dettata dal fatto che l'Attuatore 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", detta condizione è conseguentemente prevista all'art. 4 delle norme tecniche di attuazione della Variante puntuale al POC 2017.

Il PUA dell'Ambito ANS_C2.1 Ex Ellebigi contiene alle tavv. 3.1a e 3.1b, in ottemperanza a quanto indicato nell'accordo e trasposto nel POC come anzidetto, la previsione di adeguamento di Via dell'Ambiente, ed alla tav. 3.1a.bis e 3.1b.bis una ulteriore e diversa previsione di adeguamento, compatibile con il progetto di PUA relativo all'adiacente Ambito ANS_C2.1 "Parco Centonara" che potrà essere attuata soltanto in caso di approvazione del PUA dell'Ambito ANS_C2.1 "Parco Centonara" e senza che ciò comporti variante al presente PUA.

2) In funzione di quanto al punto 1 che precede, 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 relative all'adeguamento di Via dell'Ambiente nella versione di cui alla Tav.3.1a (che potranno sostanzialmente modificarsi per quanto indicato al precedente punto 1).

L'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;

3) 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 ANS_C2.1, vedi Tav. 3.1a e tav. 3.1a bis.
- 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
- Ampliamento della vasca di laminazione sull'area già di proprietà dell'Amm.ne Comunale come si evince dalla Tav. n°4.6;

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

- Opere di adeguamento di Via dell'Ambiente nelle due ipotesi alternative di cui al precedente punto 1;
- Spazi per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- Parcheggi: realizzazione di parcheggi pubblici in fregio alla Via dell'Ambiente;
- Spazio verde attrezzato: realizzazione del verde mediante sistemazione del terreno, semina di erba, piantumazione di essenze, realizzazione opere di arredo e per la fruizione come evidenziato nella Tav. 3.1a;
- Piste pedonali e ciclabili interne ed esterne al comparto: pista ciclopedonale in fregio a Via dell'Ambiente e pista ciclopedonale in fregio alla nuova circonvallazione;
- 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;

- Rete telefonica: realizzazione della rete telefonica, come evidenziato nella Tav. 6.1;
- 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;
- Estensione della rete idrica: 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;

5) Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto autorizzato con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione ottenuto in sede di approvazione del PUA secondo quanto ammesso dall'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 senza apprezzabili differenze tecniche o qualitative se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione

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

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

6) 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 € 584.1500,00 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 salvo quanto previsto al precedente art. 4 relativamente alla sistemazione alternativa

dell'adeguamento di Via dell'Ambiente i cui eventuali risparmi non comportano conguagli a favore dell'Amministrazione Comunale;

Articolo 5 - MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO, PERMESSI DI COSTRUIRE PER LE OPERE PRIVATE E AGIBILITA'.

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.

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.

In particolare, per ciò che concerne l'adeguamento di Via dell'Ambiente e la pista ciclopedonale in fregio a Via dell'Ambiente le relative opere dovranno essere completate entro 3 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione tenendo presente quanto indicato all'art. 5 in merito all'ottenimento dell'agibilità degli edifici. Qualora dette opere, possano essere realizzate secondo la versione di cui alle tavv. 3.1a.bis e 3.1b.bis i tempi di realizzazione dovranno inevitabilmente essere coordinati a quelli di realizzazione della strada di collegamento tra la circonvallazione nord e la Via Maltoni così come prevista all'interno del PUA relativo all'ambito ANS_C2.1 "Parco Centonara" in corso di esame. In quest'ultimo caso, dovrà essere sottoposto all'Amministrazione una nuova proposta di cronoprogramma da approvarsi da parte della stessa senza che questo richieda la sottoscrizione di nuova convenzione o atto integrativo alla stessa o variante al PUA in oggetto.

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.

Il Comune, all'accertamento del mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore della tempistica 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 del Soggetto attuatore della tempistica afferente le opere di urbanizzazione o le opere di interesse generale ed extracomparto, il Comune, spirato inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma precedente, in alternativa alla decadenza potrà procedere ad escutere le relative fidejussioni di cui al successivo art. 7.

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.

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.

La presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) degli edifici, sarà subordinata alla presentazione al Comune del collaudo positivo delle urbanizzazioni a servizio dei medesimi edifici con le modalità indicate al successivo art. 7;

Articolo 6 – AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si dà atto che, l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verrà effettuato rispettando 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 7 – 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. Come specificato al successivo art. 8, il nominativo del collaudatore in corso d'opera, è scelto dall'attuatore sulla base di una terna di nominativi fornito dal responsabile del procedimento.

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 tre mesi 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.

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 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.

Articolo 8 – GARANZIE

A garanzia della realizzazione della pista ciclopedonale esterna all'Ambito e parallela alla nuova circonvallazione l'Attuatore in data 22/01/2018 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 l'attuatore depositerà al momento della 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 € 584.155,00 oltre IVA di Legge a seguito della quale potrà essere restituita la fidejussione già depositata di cui anzidetto; in alternativa a quanto sopra, l'Attuatore potrà presentare fideiussione integrativa a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria residue rispetto all'importo di € 55.000.

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. 9.

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 porzioni funzionali 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. 9 - 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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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 10 – 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 PUA. 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".

Rimarrà di proprietà privata ma di uso pubblico la Via dell'Ambiente ad eccezione dei parcheggi P1 di cui all'art. 3 punto a3).

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.

Quindi costituiscono variante al Piano solo ed esclusivamente le modifiche della quantità minima in riferimento a standard urbanistici e parcheggi pertinenziali, dell'assetto sostanziale delle strade principali.

Le modifiche della SU assegnata a ciascun lotto eccedenti quelle ammesse a norma dell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA dovranno essere oggetto di Variante al PUA.

Inoltre non costituisce variante al piano la modifica dell'adeguamento di Via dell'Ambiente e delle piste ciclabili, conseguente all'approvazione del PUA relativo all'Ambito ANS_C2.1 "Parco Centonara".

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 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.

Allegati:

- cronoprogramma attuazione intervento.

Letto, approvato e sottoscritto.

Ozzano dell'Emilia (Bo), li _____

Per il Comune di Ozzano dell'Emilia

Per l'Attuatore
