

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA

Regolante i rapporti tra il Comune di San Pietro in Casale ed i soggetti attuatori per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata ex artt. 31 e 35 della Legge Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i., e dell'art. 4 comma 15 della legge Regione Emilia Romagna 21 dicembre n. 16.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di
in, via n., davanti a me
..... Notaio iscritto nel Collegio
Notarile di, con residenza in
....., sono
comparsi:

- GALLERANI GIANLUCA, nato a San Pietro in Casale (BO) il giorno 17 ottobre 1966, domiciliato per le rispettive suindicate cariche in Malalbergo (BO), frazione Altedo, via Nazionale n. 134, che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua veste e qualità di Amministratore Unico delle società: "BASIS S.R.L.", con sede legale in Malalbergo (BO), frazione Altedo, via Nazionale n. 134, capitale sociale Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), i.v., Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 02173441201, n. REA BO-418631; e "AURORA S.R.L.", con sede legale in Malalbergo (BO), frazione Altedo, via Nazionale n. 134, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), i.v., Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 03697791204, n. REA BO-539549;

- CHIMENTI TOMMASO, nato ad Alcamo (TP) il giorno 28 ottobre 1953, domiciliato per la carica in San Pietro in Casale (BO), via Tolomelli n. 18, che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua veste e qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società: "INVESTIBO S.R.L.", con sede legale in San Pietro in Casale (BO), via Tolomelli n. 18, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), i.v., Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 03687071203, n. REA BO-538782; a quanto appresso autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25 gennaio 2021, debitamente iscritta presso il Registro delle Imprese competente;
- VAROTTI DARIO, nato a Bentivoglio (BO) il giorno 8 gennaio 1980, domiciliato per la carica in Bologna (BO), via Massimo D'Azeglio n. 96, che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua veste e qualità di Amministratore Unico della società: "CAPO FERRO SRL", con sede legale in Bologna (BO), via Massimo D'Azeglio n. 96, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero Registrato a Bologna Uff. Territoriale il 07/06/2021 al N. 28020 1T €. 830,00 zero), i.v., Partita IVA, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 03719661203, n. REA BO-541283; a quanto appresso autorizzato in forza del vigente Statuto Sociale;

in qualità di comproprietaria delle aree site in San Pietro in Casale distinte al Catasto Terreni al Foglio 57 particelle 1113 e 1146, nel seguito anche "richiedenti"

da una parte e

- 1) ZABBINI Arch. CRISTINA, nata a il ,
domiciliata per la carica a San Pietro in Casale (Bologna), in via
Matteotti n. , la quale interviene ed agisce nel presente atto
esclusivamente in qualità di Direttore d'Area Programmazione e
Gestione del Territorio, e quindi a norma di statuto in legale
rappresentanza del "COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE", con
sede a San Pietro in Casale (Bologna), in via Matteotti n. , codice
fiscale , partita I.V.A. , nominata alla carica con
decreto del Sindaco in data Prot. n., che in
copia si trova allegato sotto la lettera "A" al precedente mio rogito in
data odierna Repertorio n., in esecuzione della
deliberazione del Consiglio Comunale in data n.,
che in copia si trova allegata sotto la lettera "B" al medesimo citato
mio rogito in data odierna;

anche in qualità di proprietaria delle aree site in San Pietro in Casale distinte
al Catasto Terreni al Foglio 57 particelle 1147, 1148 e 1149, nel seguito
anche "Comune"

dall'altra parte;

comparenti della cui identità personale e qualità io Notaio sono certo, i quali
rinunciano d'accordo fra loro e col mio consenso, all'assistenza dei
testimoni.

PREMESSO

- che i "richiedenti": Aurora S.r.l., Basis S.r.l., Capoferro S.r.l., Investibo
S.r.l., sono proprietari delle aree site in San Pietro in Casale, distinte
al Catasto Terreni al foglio 57 mappali 1113 e 1146,
complessivamente proprietari di una superficie territoriale

convenzionale complessiva del comparto pari a mq 14.942 del Comparto 9 Sub Comparto 9 / B.

- che il Comune di San Pietro in Casale è proprietario delle aree site in San Pietro in Casale, distinte al Catasto Terreni al foglio 57 mappali 1147, 1148, 1149, 1150, complessivamente proprietario di una superficie territoriale convenzionale complessiva pari a mq 10.847 del Comparto 9 Sub Comparto 9 / B.

Viste:

- la delibera del consiglio comunale n. 55 del 30.09.2019, avente ad oggetto “Approvazione modifica al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019 (art. 58 – Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112” con il quale si è stabilito di vendere un terreno edificabile sito in San Pietro in Casale, Via Stangolini, acquisita perizia di stima redatta da tecnico esterno all’Amministrazione;
- la determinazione dell’area gestione territorio n. 172 del 23.10.2019 con la quale si è approvato il bando d’asta pubblica per alienazione dell’area di cui all’oggetto;
- l’avviso pubblico per la manifestazione di interesse volta all’acquisto del terreno edificabile prot n. 22664 del 06.12.2019,

Dato atto che:

- Per l’areale 9.B, alla superficie di mq 25.948 di Superficie Territoriale ed alla capacità edificatoria totale di mq. 4.000,00 di Superficie Utile, assegnata in base a Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C. n. del 28 dicembre 2023, immediatamente esecutiva, sono stati riferiti tutti i parametri di calcolo degli standard di normativa, del verde e parcheggi pubblici, strade ecc., così suddivise:

mentre i parametri previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo per il Comparto 9.B sono i seguenti:

verde pubblico	mq	3.714
Parcheggi	mq	896
Strade	mq	1.541
Area per vasca di laminazione	mq	1.276

e comunque tutte le superfici sono evidenziate negli specifici elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi (nel seguito PUA) riepilogativi delle aree da cedere all'Amministrazione, risultanti dal frazionamento da farsi a cura e spese dei lottizzanti dopo l'approvazione del PUA, tutte le superfici sopra riportate potranno subire modeste variazioni in sede di frazionamento catastale definitivo;

- La zona oggetto della presente Convenzione Urbanistica, denominata "AMBITO 9/B", deve attuarsi a mezzo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) Stralcio con valore di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), con le destinazioni d'uso residenziale previste e disciplinate dal medesimo P.O.C. stralcio negli elaborati n. *H01 "Norme tecniche di attuazione"*, i cui documenti ed elaborati grafici fanno parte integrante della presente convenzione e si trovano depositati presso gli uffici Comunali;
- Il Comune intende modificare le aree in oggetto individuate quale Ambito 9/B nel POC attribuendole una capacità edificatoria ad uso privato pari a mq 2.000,00 di SU residenziale e una capacità edificatoria ad uso pubblico pari a mq 2.000,00 di SU residenziale;
- che in ottemperanza al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) vigente i richiedenti devono realizzare a propria cura e spese mq. 480 di Superficie Utile per alloggi destinati alla vendita a prezzo

convenzionato individuati sul lotto di terreno n. 5 e n. 11, all'interno del Sub ambito 9.B come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) di competenza della loro quota di comproprietà del Sub ambito 9.B;

- che le società Aurora S.r.l., Basis S.r.l., Capoferro S.r.l., Investibo S.r.l., intendono convenzionarsi ai sensi dell'articolo 7 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, impegnandosi ad applicare, in caso di cessione degli alloggi, prezzi di vendita determinati come nella presente convenzione redatta ai sensi dell'articolo 8 della Legge citata;
- che per effetto della presente convenzione, i richiedenti Aurora S.r.l., Basis S.r.l., Capoferro S.r.l., Investibo S.r.l.), assumendo a proprio carico per intero le spese delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto della procedura prevista dal D. Lgs. 163/2006, nulla devono a tale titolo per gli oneri stessi ai sensi della legge 28 gennaio 77 n. 10 e della L.R. 15/2013. Si intende quindi che il Permesso di Costruire per l'edificio destinato ad ERS sarà rilasciato libero dalla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e per il costo di costruzione mentre saranno dovuti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria.

VISTI

- La L.R. n. 20/2000 e s.m.i;
- La L.R. n. 15/2013 e s.m.i.;
- La L.R. n. 16/2012, art. 4, comma 15;
- La Delibera di G.C. n. Del Inerente l'adeguamento delle tariffe degli oneri comunali;
- La delibera di C.C. n. del Ai fini della determinazione del costo di costruzione per il contributo di concessione;

Dato atto :

- che il progetto del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'Ambito 5.2, con valore di Variante al Piano Operativo Comunale, conservato agli atti del Comune, è costituito dagli elaborati previsti dalle vigenti normative elencati secondo l'ordine:

- **ELENCO ELABORATI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:**

- **A 00_AGG** elenco elaborati di PUA
- **A 01** estratto degli strumenti urbanistici
- **A 02** estratto di mappa catastale in scala 1:1000 / 1:2000
- **A 03** Rilievo e documentazione fotografica 1:500

- **Elaborati di progetto**

- **B 01.a_AGG** planimetria - lotti fondiari e quadro riepilogativo delle superfici
- **B 01.b** planimetria - dotazioni territoriali e mobilità, strade, parcheggi e marciapiedi
- **B 01.c** planimetria - verde pubblico

- **B 02** profili 1:500 e sezioni costruttive 1:50

- **B 03.a_b_AGG** impianti tecnici - rete fognaria acque bianche e nere - planimetria scala 1.500
- **B 03.c** impianti tecnici - rete elettrica - planimetria scala 1.500
- **B 03.d** impianti tecnici - rete acqua - planimetria scala 1.500

- **B 04** utilizzo del suolo (pavimentazioni, arredo urbano, aree verdi, accessi, carrai, percorsi)

- **C 01** relazione geologica - geotecnica- sismica
- **C 02** relazione idraulica 9B
- **C 03** relazione PGRA 9B

- **D 01_AGG** verifica clima acustico e impatto acustico

- **E 00** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Relazione
- **E 01** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Planimetria generale
- **E 02** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Quadro elettrico generale
- **E 03** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Computo metrico

- **F 01_AGG** relazione tecnica

- **G 01** schema di convenzione

- **H 01_AGG** Norme tecniche di attuazione
- **I 01** Elaborato di variante al Piano Operativo Comunale POC
- **L 01** Masterplan Areale 9
- **M 01_AGG** Valsat - rapporto ambientale
- **M 02_AGG** Sintesi non tecnica
- **M 03** Relazione rischio da alluvione
- **N 01** computo metrico estimativo delle opere
- Che il Consiglio Comunale, ha terminato il procedimento amministrativo del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) Stralcio con valore di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'Ambito 9/B con la deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Si precisa che gli elaborati di progetto relativi al P.U.A. dell'Ambito 9/B sopra riportati si trovano depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale in formato digitale con firma digitale delle parti o dei relativi procuratori.

TUTTO CIO' PREMESSO E VERIFICATO

I richiedenti si obbligano espressamente per sé medesimi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'Ambito 9/B, così come meglio sotto descritte:

Art. 1 – Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si intendono integralmente richiamate.

Art. 2 – Descrizione dell'intervento

2.1. Le aree interessate dagli interventi da attuarsi con la presente convenzione urbanistica, la cui descrizione indicata in premessa si vuole come qui integralmente riportata, sono disciplinate da Piano Operativo

Comunale (P.O.C.) Stralcio con valore di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), dalle disposizioni della L.R. 20/2000 e s.m.i..

2.2 L' Area facente parte dell'Ambito 9/B risulta inserita nel POC approvato con Deliberazione Giunta Comunale n. 77 del 23.12.2013 quale "Ambito di espansione residenziale 9", il tutto disciplinato dall'Art. 24.2 del PSC vigente, e successivamente è stato oggetto di PUA in Variante al POC approvato dal Comune di San Pietro in Casale con Deliberazione Giunta Comunale n. del 28 dicembre 2023.

L'Areale ha una superficie territoriale pari a mq. 25.789, esso ha una capacità edificatoria di complessivi mq. 4.000,00 di Superficie Utile (Su), da distribuire sui singoli lotti edificabili dell'Ambito 9/B.

Nel Piano Operativo Comunale (P.O.C.) Stralcio con valore di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), si prevede la cessione gratuita di aree per standards, relativamente all'AMBITO 9/B, così suddivise: mq. 896 circa per parcheggi pubblici e mq. 3.714 circa per verde pubblico, oltre a mq. 2.094 circa per strade e marciapiedi.

Si specifica che le cessioni sono conformi e superiori al minimo richiesto di legge pari a 30 mq per abitante teorico.

A migliore dimostrazione della suddivisione sopra indicata, le parti fanno riferimento alla planimetria dell'intero AMBITO 9/B in oggetto, depositata presso gli uffici Comunali;

2.3 . Gli abitanti insediabili nell'ambito della zona residenziale ammontano a complessivi n. 148, di cui n. 74 per quanto attiene il diritto edificatorio residenziale privato e n. 74 per quanto attiene il diritto edificatorio pubblico

Art. 3 – Contributo sul Costo di Costruzione, Oneri ed Opere di urbanizzazione primaria, Cessioni.

3.1 Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione contenuta nel POC stralcio con valore di PUA relativo all'Ambito 9/B approvato con delibera di CC n. del 28 dicembre 2023.

3.2 Il Comune renderà disponibile la porzione di terreno di cui al foglio 57 mappale 1148 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, pista ciclabile, parcheggi pubblici, verde pubblico), così come indicate nel PUA.

3.3 Gli oneri per la realizzazione delle strade dovranno essere suddivisi su due stralci individuati nel PUA 9B come segue:

- Gli oneri per la realizzazione della porzione di strada, pista ciclabile e marciapiedi che insiste sul terreno di cui al foglio 57 mappale 1148, con relative reti e servizi superficiali ed interrati (fognature bianche e nera, illuminazione pubblica, segnaletica stradale, reti di distribuzione acqua, energia elettrica e telefono) saranno a carico per il 50% dai richiedenti o loro aventi causa, e per il 50% dal Comune o suoi aventi causa;
- Gli oneri per la realizzazione della porzione di strada e marciapiedi che insiste sui terreni di cui al foglio 57 mappale 1146 e 1113, con relative reti e servizi superficiali ed interrati (fognature bianche e nera, illuminazione pubblica, segnaletica stradale, reti di distribuzione acqua, energia elettrica e telefono) saranno a carico per il 100% dai richiedenti o loro aventi causa;
- Gli oneri per la realizzazione degli standard urbanistici per parcheggi pubblici e verde pubblico dell'intero P.U.A., così come gli oneri per la realizzazione della vasca di laminazione comune, che insistono sui terreni di cui al foglio 57 mappali 1113, 1146, 1148, 1147, 1149, saranno a carico per il 50% dai richiedenti o loro aventi causa, e per il

50% dal Comune o suoi aventi causa; i terreni su cui insistono tali dotazioni saranno ceduti gratuitamente al Comune dai proprietari.

3.4 I richiedenti si obbligano, per sé e per i propri aventi causa a:

3.4.1 Corrispondere il Contributo sul Costo di Costruzione secondo le modalità e le tabelle previste dalle delibere in vigore e vigenti al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

Gli oneri relativi alle Urbanizzazioni Secondarie saranno da corrispondere per intero secondo le modalità e le tabelle previste dalle delibere in vigore e vigenti al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

3.4.2 Realizzare conformemente alle indicazioni del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) a propria cura e con spese ripartite secondo la ripartizione indicata al precedente punto 3.3, le opere di urbanizzazione primaria e più precisamente:

3.4.1. Parcheggi Pubblici: mq. 896 circa, distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto, secondo le indicazioni progettuali del P.U.A.;

3.4.2. Verde pubblico attrezzato e sistemazione a verde alberato: mq. 3.714 circa, , secondo le indicazioni progettuali del P.U.A.;

3.4.3. Rete di fognatura di tipo separato: acqua meteoriche e acque nere con pozzetti d'ispezione e caditoie stradali con predisposizione per le immissioni nei lotti, come indicato nelle norme tecniche e come richiesto dagli Enti competenti;

3.4.4. Rete di distribuzione idrica, nei modi e forme che saranno stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti erogatori;

3.4.5. Rete di distribuzione dell'energia elettrica, secondo il progetto e le prescrizioni che saranno impartite dall'ENEL;

3.4.6. Impianto di pubblica illuminazione con pali in acciaio a sbraccio, con linea interrata, luce a LED e della potenza indicata dai calcoli illuminotecnici, nel rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento luminoso;

3.4.7. Rete di distribuzione delle condutture telefoniche, secondo le prescrizioni della Telecom;

3.4.8. Strade e marciapiedi finiti in ogni loro parte, pavimenti tipo autobloccante o asfalto e con bordi di contenimento, comprensivi delle soluzioni necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;

3.4.9. Segnaletica orizzontale e verticale completa, in conformità al vigente codice della strada.

3.5. La realizzazione delle predette opere da parte dei richiedenti andrà a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla L. 10/77 e dalla L.R. 15/2013, afferenti al rilascio dei Permessi di Costruire per gli edifici compresi nel Piano.

3.6. I richiedenti, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di San Pietro in Casale le aree per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di perequazione urbanistica, risultanti dai citati progetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), nel minor tempo possibile dopo la stipula della presente Convenzione e al contempo l'Amministrazione Comunale autorizza le società Aurora S.r.l., Basis S.r.l., Capoferro S.r.l., Investibo S.r.l., a realizzare le opere di urbanizzazione primaria su tali aree;

Le aree per la cessione gratuita risultano, per il P.U.A. qui citato, dalle planimetrie dimostrative depositate presso gli uffici Comunali.

3.7. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale

e dovranno comunque essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di San Pietro in Casale, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i costi presunti delle singole opere. Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 3 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse. In particolare, le opere di cui ai punti 3.4.3., 3.4.4., 3.4.5., 3.4.6. e 3.4.7. saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, HERA, Consorzi, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Le opere di urbanizzazione e di perequazione, compresi i manufatti, saranno soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo.

Alla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e di perequazione dovranno essere comunicati al Comune di San Pietro in Casale dai soggetti attuatori, che assumeranno a proprio carico le spese di collaudo, i nomi di una terna di tecnici tra i quali il Comune sceglierà quello che effettuerà il collaudo in corso d'opera. Il collaudo in corso d'opera e conclusivo delle opere, verrà effettuato a cura e spese dei soggetti attuatori, da concludersi entro 30gg dalla comunicazione del termine opere.

Le verifiche ed i collaudi definitivi potranno avvenire anche separatamente ed in tempi diversi, secondo stralci funzionali, a condizione che le relative opere siano completamente ultimate. Così come la presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale avverrà per stralci funzionali in seguito ai collaudi di porzioni di opere di urbanizzazione e di perequazione, ed il Comune si impegna ad accettarne la cessione anche per stralci.

Le spese di collaudo saranno ripartite tra le proprietà come indicato al precedente punto 3.3.

La presa in carico delle opere ed il relativo rogito dovranno concludersi entro 45 giorni dall'esito positivo del collaudo, anche per stralci.

I soggetti attuatori si obbligano a propria cura e con spese ripartite tra le proprietà come indicato al precedente punto 3.3, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione e di perequazione come sopra realizzate, fino a quando tali beni resteranno di loro proprietà e non verranno ceduti gratuitamente al Comune nei termini e con le modalità di cui nel presente articolo, e comunque non oltre 45 giorni dopo l'esito positivo del collaudo.

La cessione delle opere suddette trasferirà a carico del Comune di San Pietro in Casale anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In ogni caso il richiedente è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli artt. 1667, 1668, 1669 del c.c.

All'emissione di ogni certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione e di perequazione sopra elencati oggetto di collaudo saranno trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

3.8. L'edificazione nei lotti potrà essere concessa con rilascio del Permesso di Costruire e inizio dei lavori anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di abitabilità ed agibilità non potranno essere in ogni caso rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria

indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di fruibilità; il relativo accertamento è rimesso alla redazione del collaudo parziale di dette opere. L'efficacia del deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati conclusi è ammessa solo a fronte della realizzazione degli allacciamenti ai servizi di rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale al fabbricato in condizioni di sicurezza. Dovrà essere allegato al deposito della SCCEA apposita indicazione di allacciamenti, accessibilità carrabile e pedonale, e dichiarazione di conformità al progetto approvato delle porzioni di opere di urbanizzazione funzionali al fabbricato eseguite, oppure verbale sottoscritto dal collaudatore che accerti la regolare esecuzione delle opere ed il funzionamento delle reti tecnologiche a servizio del fabbricato, o verbale di collaudo parziale per lo stralcio funzionale interessato.

Art. 4 – Garanzia ed impegni per la realizzazione delle opere.

A garanzia della realizzazione delle opere, i richiedenti per sé e per i propri aventi causa, convengono per l'assunzione delle sotto-elencate obbligazioni e si impegnano a:

4.1. Prima dell'inizio dei lavori di uno stralcio funzionale relativo al Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione 3.4, a favore del Comune di San Pietro in Casale ed a garanzia della corretta esecuzione delle opere:

a - costituire fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere oggetto di Permesso di Costruire, come quantificate dal Computo Metrico Preventivo che sarà allegato alla richiesta stessa del Permesso, detta cauzione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del c.c.;

b - iscrivere una ipoteca su alcuni terreni di proprietà dei Proponenti per i quali si assume come valore cauzionale il valore commerciale, determinato valorizzando al 50% ciascuna sia la ST che la SU, con valore di € 10,91 al mq. per la Superficie Territoriale e di €. 82,50 al mq. per la Superficie Utile.

c - La somma delle due garanzie (fidejussoria ed ipotecaria) dovrà corrispondere almeno al 100 % (centopercento) del valore delle opere oggetto dello stralcio funzionale, come quantificate dal Computo Metrico Preventivo che sarà allegato alla richiesta stessa del Permesso.

d - Su richiesta degli attuatori, tali garanzie potranno essere mantenute in essere per garantire le opere di stralci funzionali successivi. Qualora la somma del valore delle opere dello stralcio funzionale successivo considerato e delle opere di urbanizzazione e di perequazione residue dello stralcio funzionale in corso (valutate queste ultime in base agli stati di avanzamento lavori eseguiti e quietanzati), sia superiore alla garanzia complessivamente già prestata dagli attuatori, prima dell'inizio dei lavori le garanzie fidejussorie ed ipotecarie dovranno essere integrate, con le modalità di cui ai precedenti commi a), b) e c).

e - Sarà facoltà dei soli attuatori sostituire in toto o in parte la garanzia prestata mediante ipoteca su terreni di sua proprietà con analoga garanzia prestata con ipoteca su altri terreni di pari valore (quest'ultimo calcolato come descritto al precedente comma b), oppure con garanzia prestata con fidejussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo.

4.2 Prima dell'inizio dei lavori di attuazione della presente convenzione i proponenti richiederanno il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. A garanzia di tali opere sarà costituita una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa pari ad € 78.220,00 (settantottomiladuecentoventi/00 Euro), e sarà iscritta ipoteca in favore del

Comune di San Pietro in Casale sui terreni ubicati nell'Ambito 9/B, identificati al Foglio 57 mappali 1113 per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 13.540 ed una superficie edificabile SU pari a mq. 1.535, aventi valore cauzionale e commerciale (ai sensi del precedente comma b) pari ad € 274.000,00 (duecentosettantaquattromila€uro). In tal modo la garanzia complessivamente prestata dagli attuatori sarà pari ad € 352.220,00 - € trecentocinquantaduemiladuecentoventi/00.

4.3. Lo svincolo totale di tale cauzione (fidejussione, polizza o ipoteca), che dovrà garantire l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta del richiedente, entro 30 giorni dopo l'emissione del certificato del collaudo definitivo di cui al precedente 3.5,

Le garanzie prestate potranno essere, previo consenso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione residue valutate in base agli stati di avanzamento lavori eseguiti e quietanzati, entro 30 giorni dalla presentazione degli stessi. In sintesi, a semplice richiesta dei lottizzanti, la fidejussione rilasciata a garanzia potrà essere ridotta in pro quota in funzione dei costi sostenuti liquidati e documentati delle opere realizzate, entro 30 giorni da tali liquidazioni.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione i soggetti attuatori del P.U.A. autorizzano il Comune di San Pietro in Casale a disporre della fidejussione/polizza fideiussoria/ ipoteca nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale da chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

Il Comune potrà disporre della fidejussione/polizza fideiussoria/ipoteca previa messa in mora dei soggetti attuatori, con preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

Art. 5 – Varianti

5.1. Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione, dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme previste dalla Legge n. 20/2000 e s.m.i..

Varianti non essenziali al progetto di Piano Urbanistico Attuativo non comporteranno modifica dello stesso.

A titolo esemplificativo non rientrano nella tipologia delle modifiche sostanziali gli aggiustamenti dimensionali, la posizione, dimensione o il numero dei passi carrai e dei lotti, la posizione e dimensione delle aree per standards (parcheggi pubblici, verde pubblico, strade e marciapiedi, vasca di laminazione, piste ciclabili), nel rispetto degli standards minimi di normativa, e altre modifiche che non alterino in modo sostanziale l'impianto urbanistico in progetto, comprese le modifiche agli impianti, che siano autorizzate dagli enti competenti.

5.2. Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, rimanendo comunque vincolanti per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati / Superfici Utili e le distanze.

5.3. In sede di procedura di attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è consentito trasferire la Su (Superficie utile) da un lotto a più lotti o ad altro lotto. Il trasferimento di superficie non costituirà variante del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato.

5.4. Sono comunque possibili quelle modifiche previste nell'elaborato n. *H01 "Norme tecniche di attuazione"*. In sede di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è possibile modificare la capacità edificatoria

di ogni singola Unità Minima d'Intervento, lotto o gruppi di lotti, senza che ciò costituisca variante del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), nei limiti e nelle modalità seguenti:

- l'entità della variazione deve essere contenuta entro il 40% della capacità edificatoria stabilita dal P.U.A per l'Unità Minima d'Intervento con maggiore capacità edificatoria coinvolta nella variazione;
- la modifica potrà avvenire mediante uno specifico elaborato riassuntivo delle variazioni apportate, da depositare presso l'ufficio Tecnico Comunale, che non costituirà variante al titolo edilizio.

5.5. In sede di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è inoltre possibile variare il confine di lotti contigui, compresa la possibilità di modificare il numero complessivo dei lotti nell'intero Comparto, ciò non dovrà però comportare varianti alle aree da cedere all'Amministrazione quali strade, percorsi, aree verdi, parcheggi e quindi non modificherà la Superficie Fondiaria prevista nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.). Questo permetterà al richiedente di poter meglio gestire l'edificabilità di ogni lotto; non sarà comunque possibile ridurre la dimensione dei lotti al di sotto di mq 300,00.

5.6. Si precisa che l'esatta estensione ed identificazione catastale delle aree da cedere al Comune, nel rispetto della superficie minima prevista dalla normativa, di quanto indicato nel P.U.A. e delle modifiche di cui al precedente punto 5.1 , sarà meglio individuata a seguito del frazionamento catastale da redigere a cura dei soggetti attuatori e del successivo atto di ricomposizione fondiaria, e potrà differire in alcune parti da quanto riportato nelle tavole di P.U.A. per errori, tolleranze, imprecisioni grafiche, o modifiche di cui al precedente punto 5.1. Tali errori, imprecisioni, modifiche, e le eventuali difformità dimensionali nelle superfici di dette aree non

comporteranno modifiche o variante al P.U.A., né alla presente convenzione.

Art. 6 – Tempi d’attuazione

La realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo potrà avvenire per stralci funzionali nel periodo di validità del P.U.A. e della relativa Convenzione. L'Ambito 9 / B sarà realizzato in unico stralcio, come indicato negli elaborati di P.U.A. salvo diversi accordi con l'Amministrazione. Sarà facoltà dei richiedenti modificare il programma di attuazione senza modificare i tempi finali di conclusione delle opere.

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativi all'ambito 9/B ha validità di 10 (dieci) anni dalla firma della presente convenzione, ed entro tale termine i richiedenti si impegnano a realizzare e consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria, perfettamente funzionanti e collaudabili, di tutti gli stralci funzionali dei P.U.A. oggetto della presente Convenzione, così come riportato all'art. 18 Legge 20/2000.

Art. 7 – Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)

(Termine di inizio ed ultimazione dei lavori)

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori del fabbricato per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato, individuati sui lotti di terreno n. 5 e 11, all'interno del Sub ambito 9.B come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) di competenza della loro quota di comproprietà del Sub ambito 9.B sono quelli che saranno riportati nel titolo edilizio. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica regionale.

(Opere di urbanizzazione primaria)

Poiché i lotti 5 e 11 sono privi delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1.1 della delibera di Consiglio Regionale n. 1706/1978 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, recepita dal

Comune con delibera di Consiglio Comunale, esse saranno costruite direttamente dal concessionario alle seguenti condizioni:

- cedere gratuitamente le opere, i manufatti e le aree di pertinenza;
- sottoporre ad approvazione comunale il progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- eseguire le opere così come sono state approvate;
- allacciare il lotto ed il fabbricato ai pubblici servizi.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzati – limitatamente ai lavori indispensabili al servizio del fabbricato in questione - entro la comunicazione di ultimazione dei lavori relativa al titolo edilizio per la realizzazione dell'immobile ERS relativo ai lotti n. 5 e 11 del Sub Ambito 9.B.

(Opere di allacciamento ai pubblici servizi)

Ai sensi del secondo comma, art. 31 della L.R. 47/78 e s.m., i soggetti attuatori assumono interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, elettrodotto, telefono, acquedotto, etc., per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti, fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture.

(Opere di urbanizzazione secondaria)

A titolo esemplificativo si riporta una possibile soluzione applicabile qualora non si tratti di interventi all'interno di piani o programmi attuativi per i quali si rimanda ai punti 1.6.2, 1.6.8 e 1.7.4 della delibera del C.R. 1706/78 e s.m. nel testo coordinato e pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998. Il concessionario si impegna a versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria (articolo 46, L.R. n. 47/78 e s.m.) e ai sensi della delibera di Consiglio Regionale n. 1706/1978 e s.m. nel testo coordinato e

pubblicato sul BUR n. 49 del 10 aprile 1998, recepita dal Comune con delibera di Consiglio Comunale. Il versamento è da effettuarsi con le seguenti modalità: in unica soluzione o in forma dilazionata, secondo le modalità indicate nella delibera di Giunta Comunale.

(Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva (Sc), determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77 e comunque come meglio specificato al successivo art. 7, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:

a) Euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero), quale valore reale dell'area determinato in misura non superiore al 20% (venti per cento) del costo di costruzione definito dal Comune con delibera n. del , in recepimento della vigente delibera del Consiglio regionale sul costo di costruzione (L. 10/77, art. 8, comma 2);

b) Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero), per i nuovi edifici, quale costo di costruzione inteso come valore effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario ovvero preventivo asseverato da un tecnico;

c) Euro 170,00 (duecento virgola zero zero), quale costo delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento ai costi di realizzazione ed alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera di Giunta comunale n.

del ;

d) Euro 180,00 (duecentosessanta virgola zero zero), per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., che non è superiore al 20% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

Il Prezzo Iniziale di Cessione degli alloggi, fissato in Euro 1.900,00 (millenovecento virgola zero zero) al netto di Iva e ogni altro onere fiscale risulta essere corrispondente a circa il 90% (novanta per cento) del valore massimo delle abitazioni civili in stato conservativo ottimo rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2022.

Si specifica che il criterio per il suo aggiornamento, oltre alle modalità fissate al successivo art. 7, non potrà essere superiore al 10% (dieci per cento) in caso di migliorie (varianti), questo nella durata della convenzione.

Si allega al presente atto sotto la lettera "A", per maggior chiarimento, la bozza di Capitolato relativa all'intervento del Lotto ERS n. 57 del P.U.A. del Sub Ambito 9.B.

(Prezzo di cessione degli alloggi)

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in Euro 1.900,00 (millenovecento virgola zero zero) al metro quadrato di superficie complessiva (Sc), determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77 al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, con l'aggiunta delle seguenti percentuali, andando così a determinare la Superficie lorda vendibile degli alloggi:

- Pareti divisorie interne degli alloggi 100% (cento per cento);
- Pareti divisorie tra le unità immobiliari 50% (cinquanta per cento);
- Pareti esterne 100% (cento per cento);
- Scale interne ai singoli alloggi 100% (cento per cento);
- Aree cortilive pertinenziali 15% (quindici per cento);
- Posto auto scoperto 25% (venticinque per cento).
- Autorimessa 60% (sessanta per cento);
- Logge e terrazzi 50% (cinquanta per cento);

- Parti comuni (androni, ballatoi, scale, vani tecnici, etc) in pro quota millesimale all'alloggio.

La cifra di Euro 1.900,00 (millenovecento virgola zero zero) al metro quadrato indica il prezzo iniziale alla data di ultimazione dei lavori relativi all'immobile posto nel lotto n. 5 del Sub Ambito 9.B in riferimento alle caratteristiche qualitative e quantitative degli alloggi.

A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il Concessionario può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del prezzo iniziale di cessione degli alloggi superiore al 10% (dieci per cento).

Il prezzo di cessione dei singoli alloggi sarà aggiornato con frequenza annuale applicando l'indice mensile di rivalutazione Istat del costo di costruzione intervenuto dalla data della stipula della presente convenzione, e con la riduzione del prezzo rivalutato di una quota pari all'1% (uno per cento) annuo a partire dal sesto anno dopo la fine dei lavori.

In difetto d'accordo tra le parti interessate alla compravendita sulla misura, sempre nei limiti sopra indicati, della variazione della percentuale di deprezzamento, il giudizio definitivo sarà rimesso ad un terzo scelto d'intesa fra le parti stesse. In difetto di accordo il giudizio definitivo sarà rimesso ad un collegio peritale formato da un tecnico nominato dal Comune, da un tecnico del soggetto acquirente e da un terzo nominato di intesa fra i primi due, in caso di non accordo sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente, scelto tra i tecnici iscritti all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con funzioni di Presidente.

(Formazione dell'utenza)

Le Parti convengono sin d'ora che per le quote ERS sopra indicate le vendite saranno gestite dal Concessionario con il criterio della priorità per i cittadini residenti o con attività lavorativa in Comune di San Pietro in Casale,

in modo particolare per giovani coppie di età non superiore a 40 (quaranta) anni. Tale priorità verrà a decadere alla chiusura del bando interno di prenotazione effettuato dai Soggetti Attuatori oppure trascorsi 4 mesi dall'inizio dei lavori in tutti gli altri casi.

(Durata della convenzione)

La convenzione per E.R.S. vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 10 (dieci) dalla data di stipula. Il concessionario non può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/1977; possono farlo i successivi acquirenti degli alloggi, prima del passaggio di proprietà (atto notarile di vendita). La comunicazione di recesso viene inoltrata al Comune che emette l'ordinativo d'incasso per l'importo di cui al comma precedente. A versamento effettuato il Comune provvede alla parziale liberazione degli obblighi di cui alla presente convenzione per la sola unità immobiliare in oggetto.

(Trascrizione della convenzione)

La convenzione per E.R.S. e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche devono essere trascritte nei Registri Immobiliari a spese dei concessionari. Tutte le spese e gli oneri relativi alla formazione e trascrizione del presente atto sono a carico del concessionario che all'uopo richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle vigenti Leggi.

(Sanzioni)

A seguito di accertamento da parte del Comune di violazione delle norme contrattuali circa il prezzo di cessione degli alloggi, il concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della legge 10/1977, con gli eventuali interessi di mora, determinati ai sensi dell'art. 15 della legge 10/1977, in proporzione agli alloggi ceduti in difformità dei patti convenzionali. Contro l'accertamento effettuato dal Comune il soggetto

assegnatario può richiedere che si pronunci un collegio peritale, che potrà decidere a maggioranza, formato da un tecnico nominato dal Comune, da un tecnico del soggetto assegnatario e da un terzo nominato di intesa fra i primi due; in caso di non accordo sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente, scelto tra i tecnici iscritti all'albo dei Consulenti Tecnici dei Giudici, con funzioni di Presidente. Restano ferme le sanzioni previste dall'art. 31 della legge 17 Agosto 1942 n°1150 e dagli artt. 8 (ultimo comma), 15 e 17 della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10.

Art. 7 – Alienazione, trasferimenti, registrazioni e trascrizioni.

Il richiedente dovrà o potrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) o dei loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sottoscritti.

In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione e di perequazione sottoposte alla diretta esecuzione dei richiedenti, e quindi ai relativi patti, i richiedenti verranno ritenuti responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai richiedenti, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I richiedenti autorizzano la trascrizione del presente atto (stipulato, ripetesì, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10) nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Direttore dell'Ufficio del Territorio da ogni responsabilità.

Art. 8 – Controversie e sanzioni

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge provvedimenti già citati in premessa,

nonché al R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) e P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigenti del Comune di San Pietro in Casale.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il Foro di Bologna.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di San Pietro in Casale.

Il Comune di San Pietro in Casale prende atto che i richiedenti costituiranno a favore dello stesso Comune polizze fideiussorie e ipoteche a garanzia delle obbligazioni di cui all'Art. 4, **che saranno da consegnare contestualmente all'inizio delle opere di U1 di ogni stralcio, nelle modalità indicate al precedente art. 4.**

Io Notaio ho letto ai comparenti, che lo hanno approvato, questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia con nastro indelebile e completato di mia mano su fogli per complessive pagine comprese le postille e le sottoscrizioni.

Firmato

Firmato