

Comune di San Pietro in Casale

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL POC**

**ambito per nuovi insediamenti
su area libera (ANS-C n. 5) sub comparto 5.1**

bozza di convenzione

proprietari:

Paveco s.r.l.
Basis s.r.l.
Gallerani Elisabetta
Gallerani Gianluca
Cavazza Barbara

QIQ gettisti urbanistica ed edilizia:

Ing. Gianluca Gallerani
via Rubizzano 280
San Pietro in Casale (BO)
gianluca.gallerani@yahoo .it

Impianti elettrici e illuminazione:

Alberto Montanari p.i.

Ingegneria idraulica

Ing. Marco Maglionico

Acustica

Enrico Folegatti p.i.

Geologia

Luca Tondi

PSC - ambito ANS-C n. 5 sub comparto 5.1

gruppo	numero	data	dicembre 2018
G	01	aggiornamenti	03/12/2018
		scala	1/500

Repertorio n.

Raccolta n.

BOZZA DI CONVENZIONE

Regolante i rapporti tra il Comune di San Pietro in Casale ed i soggetti attuatori per l'esecuzione di due Piani Urbanistici Attuativi 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:

- Il Sig. Coraci Gaspare, nato a Alcamo (TP) il 28/03/1946, residente in Via n., Codice Fiscale, in qualità di Amministratore Unico della società **Paveco S.r.l.** con sede in Piazza Calori n. 2/A , San Pietro in Casale (BO) CF e PIVA ;
- Il Sig. Gallerani Gianluca, nato a San Pietro in Casale (BO) il 17/10/1966, residente in San Pietro in Casale (BO) via Rubizzano n. 280, Codice Fiscale GLL GLC 66R17 I110V, sia in proprio che in qualità di Amministratore Unico della società **Basis S.r.l.** con sede in via Nazionale n. 134, Malalbergo (BO), CF e PIVA 02173441201;
- La Sig.ra Cavazza Barbara, nata a Bentivoglio (BO) il 26/04/1966, residente in San Pietro in Casale (BO) via Rubizzano n. 280, Codice Fiscale ;

- La Sig.ra Gallerani Elisabetta, nata a San Pietro in Casale (BO) il 19/06/1965, residente in San Pietro in Casale (BO) via Rubizzano n. 250, Codice Fiscale _____ ;
- Il Sig. Benini Gabriele, nato a Portomaggiore (FE) il 12/03/1946, residente a San Pietro in Casale (BO), in via G. Gamberini n. 793/B Codice Fiscale BNN GRL 46C12 G916X,;
- La Sig.ra Gazzoti Liviana, nata a Ferrara (FE) il 14/05/1948, residente a San Pietro in Casale (BO), in via G. Gamberini n. 793/B, Codice Fiscale GZZ LVN 48E54 D548U;
- Quali proprietarie delle aree site in Comune di San Pietro in Casale (BO), distinte al Catasto Terreni al Fg. 68 Mapp. 147, 231, 582, 584, 589, 591, 592, 725, di superficie catastale complessiva pari a mq. 49.113, ed identificati al NCT al Fg. 68 Mapp. 989, 988, 987, 986, 593, 590, di superficie catastale complessiva pari a mq. 4.588, costituenti l'Ambito 5.1, e delle aree site in Comune di San Pietro in Casale (BO), distinte al Catasto Terreni al Fg. 68 Mapp. 433, 1152 (parte), 1153, di superficie catastale complessiva pari a mq. 21.108, costituenti l'Ambito 5.2;

da una parte e

- Arch. _____, nato a _____ Il _____, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente in qualità di _____. E quindi a norma di statuto in legale rappresentanza del Comune di San Pietro in Casale con sede in San Pietro in Casale (BO) via G. Matteotti n. 154, C.F. 80062730371eP. IVA 00702791203, autorizzato con decreto del

Sindaco in data prot. che in
copia autentica si allega al presente atto sotto con la Lettera A;

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": Paveco S.r.l., Basis S.r.l., Gallerani Gianluca, Cavazza Barbara, Gallerani Elisabetta, Benini Gabriele, Gazzotti Liviana, proprietarie delle aree site in San Pietro in Casale, distinte al Catasto Terreni:
 - o al foglio Fg. 68 Mapp. 147, 231, 582, 584, 589, 591, 592, 725, di superficie catastale complessiva pari a mq. 49.113, ed identificati al NCT al Fg. 68 Mapp. 989, 988, 987, 986, 593, 590, di superficie catastale complessiva pari a mq. 4.588, complessivamente proprietari di una superficie territoriale convenzionale complessiva del comparto pari a mq. 53.701, per il Comparto 5.1 ;
 - o al Fg. 68 Mapp. 433, 1152 (parte), 1153, complessivamente proprietari di una superficie territoriale convenzionale complessiva del comparto pari a mq 21.108, per il Comparto 5.2;
- Che in data sono stati ceduti all'amministrazione comunale le aree site in San Pietro in Casale, distinte al Catasto Terreni al Foglio Mappali (zona di laminazione) per una superficie totale di mq. , ed al foglio , Mappali (areale 5.1) per una superficie totale di mq. , in

conformità agli accordi perequativi allegati al POC approvato con delibera C.C. n.77 del 23.12.2013 per un totale di mq.

- Per l'areale 5.1, alla superficie di mq 53.701 di Superficie Territoriale ed alla capacità edificatoria totale di mq. 8.570 di Superficie Utile (di cui mq. 5.300 assegnati ai privati e mq. 3.270 assegnati al Comune) in base a Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C. n. 77 del 23/12/2013, e ad accordo integrativo ai sensi dell'Art.18 LR 20/2000 sottoscritto in data , sono stati riferiti tutti i parametri di calcolo degli standard di normativa, del verde e parcheggi pubblici, strade ecc. così suddivise:

mq 7.632 per verde pubblico, (di cui mq. 4.728 su aree di privati e mq. 2.904 su aree del Comune)

mq 1.908 per parcheggi pubblici, (di cui mq. 1.182 su aree di privati e mq. 726 su aree del Comune)

mentre i parametri previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo per il Comparto 5.1 sono i seguenti .:

verde pubblico mq 8.674 (di cui mq. 5.015 su aree di privati e mq. 3.659 su aree del Comune)

Parcheggi mq 1.929 (di cui mq. 1.192 su aree di privati e mq. 737 su aree del Comune)

Strade e marciapiedi mq 3.779 (di cui mq. 2.919 su aree di privati e mq. 860 su aree del Comune)

- Per l'areale 5.2 , al totale di tali superfici, mq 21.108, di Superficie Territoriale ed alla capacità edificatoria totale di mq. 3.370 di Superficie Utile, assegnata in base ad accordo ai sensi dell'Art.18 LR 20/2000 sottoscritto in data , sono stati riferiti tutti i

parametri di calcolo degli standard di normativa, del verde e parcheggi pubblici, strade ecc.così suddivise:

mq 3.000 per verde pubblico

mq 750 per parcheggi pubblici

mentre di progetto sono previsti:

verde pubblico mq 3.287

Parcheggi mq 768

Strade e marciapiedi mq 2.702

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, ,;

- Le zone oggetto della presente Convenzione Urbanistica, denominate "AMBITO 5 sub comparto 5.1", "AMBITO 5 sub comparto 5.2", devono attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in variante al POC, con le destinazioni d'uso residenziale previste e disciplinate dai rispettivi P.U.A. 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 5.1 nel POC, Ambito 5.2, il tutto a seguito di accordi preliminari con le Proprietà delle'aree, attribuendole una capacità edificatoria ad uso privato pari a mq 5.300,00 di SU sull' Ambito 5.1 ed a mq. 3.370 di SU sull'Ambito 5.1, il tutto secondo gli Accordi di cessioni di seguito riportati;

- I “richiedenti” hanno sottoscritto con il Comune di San Pietro in Casale un Accordo di pianificazione ai sensi dell’art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n. 20 relativo all' Ambito 5.1 Capoluogo per nuovi insediamenti su area libera in data 30/04/2013 e successivamente modificato con *“l’atto integrativo all’Accordo urbanistico con i soggetti privati ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20-2000 e dell’art. 11 della Legge 241/90”* stipulato in data tra il Comune di San Pietro in Casale e le Società Paveco S.r.l., Basis S.r.l., ed i Sig.ri Gallerani Gianluca, Cavazza Barbara, Gallerani Elisabetta *relativo all’attuazione dell’Ambito 5.1 da inserirsi in variante al Piano Operativo Comunale”*;
- I “richiedenti” hanno sottoscritto con il Comune di San Pietro in Casale un Accordo di pianificazione ai sensi dell’art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n. 20 relativo all’Ambito 1.2 Capoluogo per nuovi insediamenti su area libera in data con *“Accordo urbanistico con i soggetti privati ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20-2000 e dell’art. 11 della Legge 241/90 stipulato in data tra il comune di San Pietro in Casale e i Sig.ri Benini Gabriele e Gazzotti Liviana, relativo all’attuazione dell’Ambito 5.2”* e successivamente modificato con *“l’atto integrativo all’Accordo urbanistico con i soggetti privati ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20-2000 e dell’art. 11 della Legge 241/90”* stipulato in data tra il Comune di San Pietro in Casale e i Sig.ri Benini Gabriele e Gazzotti Liviana;

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 5.1, con valore di Variante al Piano Operativo Comunale, agli atti conservato, è costituito dagli elaborati previsti dalle vigenti normative elencati secondo l'ordine:

ELENCO TAVOLE PUA in Variante al POC Ambito 5.1:

Elaborati relativi allo stato di fatto

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

Elaborati di progetto

- B 01.a** 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 01.d** stralci funzionali
- B 02** profili 1:500 e sezioni costruttive 1:50
- B 03.a** impianti tecnici - rete fognaria acque bianche- planimetria scala 1.500
- B 03.b** impianti tecnici - rete fognaria acque nere - planimetria scala 1.500
- B 03.c** impianti tecnici - rete elettrica - planimetria scala 1.500
- B 03.d** impianti tecnici - rete telefonica - planimetria scala 1.500
- B 03.e** 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
- D 01** 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** relazione tecnica
- G 01** schema di convenzione
- H01** Norme tecniche di attuazione
- I01** Elaborato di variante al Piano Operativo Comunale POC
- L01** Masterplan Areale 5
- M01** Valsat - rapporto ambientale
- N01** computo metrico estimativo delle opere

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

ELENCO TAVOLE PUA in Variante al POC Ambito 5.1:

Elaborati relativi allo stato di fatto

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

Elaborati di progetto

- B 01.a** 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 01.d** stralci funzionali
- B 02** profili 1:500 e sezioni costruttive 1:50
- B 03.a** impianti tecnici - rete fognaria acque bianche- planimetria scala 1.500
- B 03.b** impianti tecnici - rete fognaria acque nere - planimetria scala 1.500
- B 03.c** impianti tecnici - rete elettrica - planimetria scala 1.500
- B 03.d** impianti tecnici - rete telefonica - planimetria scala 1.500
- B 03.e** 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
- D 01** 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** relazione tecnica
- G 01** schema di convenzione
- H01** Norme tecniche di attuazione
- I01** Elaborato di variante al Piano Operativo Comunale POC

- L01** Masterplan Areale 5
- M01** Valsat - rapporto ambientale
- N01** computo metrico estimativo delle opere

- Che il Consiglio Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta n. del, ha terminato il procedimento amministrativo del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'Ambito 5.1, con valore di Variante al Piano Operativo Comunale con la deliberazione del Consiglio Comunale n. Del
- Che il Consiglio Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta n. del, ha terminato il procedimento amministrativo del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'Ambito 5.2, con valore di Variante al Piano Operativo Comunale con la deliberazione del Consiglio Comunale n. Del

Si precisa che gli elaborati di progetto relativi ai P.U.A. degli Ambiti 5.1, e 5.2 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 5.1 e del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'Ambito 5.2, 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 Urbanistico Attuativo (P.U.A.), dalle disposizioni della L.R. 20/2000 e s.m.i..

2.2 L' Area facente parte dell'Ambito 5.1 risulta inserita nel POC approvato con Deliberazione Giunta Comunale n.77 del 23.12.2013 quale “Ambito di espansione residenziale 5.1”, il tutto disciplinato dall'Art. 24.2 del PSC vigente.

L'Areale ha una superficie territoriale pari a mq 53.701, esso ha una capacità edificatoria di complessivi mq. 8.570 di Superficie Utile (Su), e più precisamente mq 5.300 di Superficie Utile (Su) di diritto edificatorio privato da distribuire sui singoli lotti edificabili dell'Ambito 5.1 facenti parte degli stralci 1 e 2, come identificati nelle planimetrie di P.U.A., e mq. 3.370 di Superficie Utile (Su) di diritto edificatorio pubblico, da distribuire sui singoli lotti edificabili dell'Ambito 5.1 facenti parte dello stralcio 3, come identificato nelle planimetrie di P.U.A., area quest'ultima ceduta al Comune dai Richiedenti in data _____ con atto Notaio rep. _____ .

Nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), si prevede la cessione gratuita di aree per standards, relativamente agli stralci 1 e 2 dell'AMBITO 5.1 di proprietà di privati, così suddivise: mq 1.192 circa per parcheggi pubblici e mq 5.015 circa per verde pubblico oltre a mq 2.919 circa per strade e camminamenti.

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 5.1 in oggetto, depositata presso gli uffici Comunali;

2.3 . Gli abitanti insediabili nell'ambito della zona residenziale ammontano a complessivi n. 197.

2.4 . I "richiedenti" Paveco S.r.l., Basis S.r.l., Gallerani Gianluca, Cavazza Barbara, Gallerani Elisabetta hanno sottoscritto con il Comune di San Pietro in Casale un Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000 n. 20 relativamente all'AMBITO 5.1 Capoluogo nel quale hanno concordato di utilizzare mq 5.300,00 di Su per uso privato.

2.5 L' Area facente parte dell'Ambito 5.2 risulta inserita nel POC Stralcio approvato con Deliberazione Giunta Comunale n. del

quale "Ambito di espansione residenziale 5.2", il tutto disciplinato dall'Art. del PSC vigente.

L'Areale ha una superficie territoriale pari a mq 21.108, esso ha una capacità edificatoria di complessivi mq 3.370 di Superficie Utile (Su), da distribuire sui singoli lotti edificabili dell'Ambito 5.2.

Nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), si prevede la cessione gratuita di aree per standards, relativamente all'AMBITO 5.2, così suddivise: mq 767 circa per parcheggi pubblici e mq 3.287 circa per verde pubblico oltre a mq 2.702 circa per strade e camminamenti.

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 5.2 in oggetto, depositata presso gli uffici Comunali;

2.6 . Gli abitanti insediabili nell'ambito della zona residenziale ammontano a complessivi n. 125.

2.7 . I "richiedenti" Sig.ri Benini Gabriele e Gazzotti Liviana hanno sottoscritto con il Comune di San Pietro in Casale un Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000 n. 20 relativamente all'AMBITO 5.2 Capoluogo nel quale hanno concordato di utilizzare mq 3.370,00 di Su per uso privato.

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

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

3.1. 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.

3.2. realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) le opere di urbanizzazione primaria e più precisamente:

3.2.1. Parcheggi Pubblici: mq. 1.192 circa nell'Ambito 5.1, mq. 767 circa nell'Ambito 5.2, distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto;

3.2.2. Verde pubblico attrezzato e sistemazione a verde alberato: mq 5.015 circa nell'Ambito 5.1, mq. 3.287 circa nell'Ambito 5.2.

3.2.3. 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;

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

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

3.2.6. 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;

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

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

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

3.3. 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.

3.4. 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, 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 Paveco S.r.l., Basis S.r.l., ed i Sig.ri Gallerani Gianluca, Cavazza Barbara, Benini Gabriele, Gazzotti Liviana a realizzare le opere di urbanizzazione primaria su tali aree;

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

3.5. Le opere di urbanizzazione 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 capitolati 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 3.23., 3.2.4., 3.2.5., 3.2.6. e 3.2.7. 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 primaria, 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 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. La presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale dovrà avvenire in seguito ai collaudi di porzioni di opere di urbanizzazione, funzionali, ed il Comune si impegna ad accettarne la cessione anche per stralci.

Le spese di collaudo saranno per intero a carico delle proprietà.

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 spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione 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 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.

3.6. 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 valutazione dell'Amministrazione Comunale. 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, il richiedente per sé e per i propri aventi causa, convengono per l'assunzione delle sotto elencate obbligazioni e si impegnano a:

4.1 Costituire al momento del ritiro del Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione di cui al precedente punto 3.2 relative ad uno stralcio funzionale, a favore del Comune di San Pietro in Casale ed a garanzia della corretta esecuzione delle opere, fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al 50% (cinquanta per cento) del valore delle opere oggetto di

detto Permesso di Costruire come quantificate dal Computo Metrico Preventivo che sarà alleggerà alla richiesta stessa di 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.;

4.2. Lo svincolo totale di tale cauzione (fidejussione o polizza), 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 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 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 i piccoli aggiustamenti dimensionali, la posizione o il numero dei passi carrai, dei lotti e altre modifiche che non alterino in modo sostanziale l'impianto urbanistico in progetto.

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. La richiesta di trasferimento di superficie va indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà al vaglio delle domande e all'approvazione della richiesta, che 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 30% della capacità edificatoria stabilita per quella Unità Minima d'Intervento dal P.U.A.;

- La modifica potrà avvenire mediante uno specifico elaborato.
- il Progetto Unitario di ridefinizione delle varianti dovrà acquisire il solo parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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 disotto 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 nel P.U.A., 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 o imprecisioni grafiche. Tali errori o imprecisioni e le eventuali difformità dimensionali nelle superfici di dette aree non comporteranno modifiche o variante al P.U.A. , nè 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 5.1 sarà realizzato in tre stralci, di cui due di proprietà di privati ed uno di proprietà del Comune, mentre l'Ambito 5.2 sarà realizzato in due stralci, tutti di proprietà di privati, come indicato negli elaborati di P.U.A. salvo diversi accordi con l'Amministrazione. Sarà facoltà dei richiedenti dare

inizio ai lavori di più stralci contemporaneamente o modificare il programma di attuazione senza modificare i tempi finali di conclusione delle opere.

I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) relativi agli ambiti 5.1 e 5.2 hanno validità di **8 (otto)** 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 – 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 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, ripetesi, 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 a garanzia delle obbligazioni di cui all'Art. 4 da consegnare contestualmente all'inizio delle opere di U1 di ogni stralcio per gli importi concordati nel 50% del valore presunto delle opere costituenti lo stralcio in oggetto

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

