CONSEGNATO IL 12-11-2015

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

IN VARIANTE AL P.O.C. APPROV. C.C N.77 DEL 23-12-2013

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE CON PRIVATI

AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 24 MARZO 2000, N.20

AMBITO ANS-C 9 SAN PIETRO IN CASALE (BO) VIA STANGOLINI

Committenti:

Sim italia s.r.l. Via Nazzario Sauro, 29 40121 Bologna

in forza dell'art. 18 L.R. 24 Marzo 2000, n. 20 sottoscritto in data 22/05/2014 Repertorio n. 11.

Lavoro:

0392

Z:\Studio\SAPtecnica\0392\0392_2015-10_PUA AREALE 9 - nuova\0392_2015-10_PUA RELAZIONI - ottobre-novembre\0392-RE07 Schema di Convenzione_10_15.docx

Progettisti:

Ing. Davide Dall'Aglio-Arch. Gianni Mazzoni

C.F. DLLDVD66P15A944G - MZZGNN70M05A944F

e_mail: dallaglio@studiosap.it - studiogamberinimazzoni@gmail.com

PEC: davide.dallaglio@ingpec.eu - gianni.mazzoni@archiworldpec.it

Aggiornamenti	N	Data	Fase	Redatto	Descrizione
	4				
	3				
	2	Novembre 2015	Definitivo	Redatto	Emissione
	1	Settembre 2015	Bozza	Redatto	Emissione
	0	Luglio 2015	Preliminare	Redatto	Emissione

Elaborato:

SCHEMA CONVENZIONE

Comune di San Pietro in Casale

P.G. n. 0017472 del 16/11/2015

A Cl. 6 3 0

Assegnato a: GIER

Codice:	N. Elaborato:
RE	07

Redatto da:

SAPtecnica srl. Società di Ingegneria

Via Dante,11 - 40016 - San Giorgio di Piano (BO)

Tel. 051893797 - fax. 0516631032 - e_mail info@studiosap.it

Repertorio n. Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO in variante al POC relativo a parte dell'ambito individuato nel PSC come ANS – C9 nel Capoluogo

regolante i rapporti tra il Comune di San Pietro in Casale ed il Soggetto Attuatore.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., addì ..... del mese di ..... (__/__/____), in ..... avanti a me ..... Notaio in ..... sono comparsi i Signori:

- ....., nat__ a ..... il ..... domiciliat___ per la carica presso il Municipio di San Pietro in Casale (Bologna), in Piazza Andrea Costa n. 17, che dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua veste di ..... del "COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE", con sede a San Pietro in Casale (Bologna), in via Matteotti n. 154, codice fiscale ::::::::::::::, Partita IVA ::::::::::::::, e quindi in nome per conto ed in rappresentanza del Comune medesimo, ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 articoli 107 e 109 comma 2 e deliberazione della G.C. n. ..... del ..... che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A",

e, quale "Soggetto Attuatore":

- ..... , nato a ..... il ..... C.F. ..... residente in ..... In qualità di rappresentante legale della Società Sim Italia con sede legale in via Nazario Sauro n. 29, 40121 Bologna.
- .....

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

PREMESSA

1. - la legge regionale (L.R.) 24/03/2000, n. 20 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione urbanistica comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

2. l'attuazione delle previsioni del PSC avviene tramite il POC, quale strumento urbanistico, come definito all'art. 30 della L.R. 20/2000, che individua e disciplina, coordinandosi con il bilancio pluriennale, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare mediante "attuazione preventiva" tramite PUA e che costituisce strumento di indirizzo per il programma delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

3. Il Comune, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. citata, si è dotato di PSC approvato in data ..... con delibera C.C. n. ....., di RUE approvato in data ..... con delibera C.C. n. ..... e di POC approvato con la delibera n. _____ del _____;

4. il Comune, in data 30.04.2013, ha sottoscritto un accordo con privati, ex art. 18 L.R.20/2000, avente ad oggetto, fra l'altro, la cessione al Comune di un'area edificabile non urbanizzata da parte dei Privati proprietari all'interno

dell'Ambito ANS-C9, di superficie pari a mq 18.000 circa, meglio identificata nel Masterplan relativo all'Ambito ANS-C9 allegato al POC vigente, alla quale è stato attribuito un diritto edificatorio pubblico pari a mq 1.200 di Su residenziale e mq 4.000 di SU terziaria.

5. il suddetto accordo è stato recepito dal POC vigente con la previsione di un ambito denominato Ambito ANS-C9 Capoluogo;

6. in data .....i Privati proprietari dell'Ambito ANS – C9 hanno trasferito gratuitamente al Comune l'area di 18.000 mq di cui all'accordo ex art. 18 L.R.20/2000, citato al punto che precede, con rogito del notaio ..... registrato.....;

7. successivamente all'approvazione del primo POC, la Società SIM ITALIA, con sede in Bologna in via Nazario Sauro, civ. 29, ha manifestato l'interesse ha trasferire la propria sede nella porzione dell'Ambito ANS-C9, con destinazione terziaria e commerciale;

8. in data 22.05.2014 il Comune ha sottoscritto con la Società SIM ITALIA s.r.l., un accordo con privati, ex art. 18 L.R. 20/2000, avente ad oggetto, l'area edificabile, ubicata nel Comune di San Pietro in Casale in via Stangolini, identificata, alla data di sottoscrizione dell'accordo, all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Comune di San Pietro in Casale, Catasto terreni, al Fg. 57 Mapp. 957 e mapp. 1035 parte, della superficie di mq 8.000,00 circa e inserita nel POC vigente come Ambito ANS-C9 - Capoluogo, nonché una capacità edificatoria massima di 3.000,00 mq di Su, attuabile attraverso PUA, da destinare alla costruzione di un fabbricato ad uso prevalentemente terziario avanzato e in parte ad uso commerciale;

9. in data 15/07/2015 la Società SIM ITALIA s.r.l., sulla base dell'accordo sottoscritto con il Comune in data 22.05.2014, ha presentato proposta di un PUA in variante al POC ai sensi della l.r. 20/2000, (richiesta prot. n. 11102 del 15.07.2015) successivamente integrata;

10. contestualmente la Società SIM ITALIA s.r.l. ha richiesto al Comune di apportare alcune modifiche all'accordo sottoscritto in data 22.05.2014 a seguito di mutate esigenze connesse con la realizzazione del fabbricato ad uso terziario ed in particolare ha richiesto una maggiore superficie di terreno rispetto a quella definita in precedenza e una destinazione terziaria con uso UP9, come meglio specificato di seguito:

    a. Superficie Fondiaria 8.150 mq;

    b. Superficie per la vasca di Laminazione 605,00 mq. realizzata dalla Soggetto attuatore su area pubblica per possibili future espansioni della vasca funzionali alle aree limitrofe di proprietà comunale e con manutenzione a carico della Soggetto attuatore,

    c. Superficie a Verde di Standard 1457,00 (V1) - Standard realizzato dalla Soggetto attuatore su area pubblica e con manutenzione a carico della Soggetto attuatore

    d. Superficie per parcheggi pubblici P1 88 mq

    e. Capacità edificatoria massima di 3.000,00 mq di Su, attuabile attraverso PUA

    f. Destinazione Terziaria UP9

    g. la cessione da parte della Soggetto attuatore al Comune dell'area

non urbanizzata posta in frazione San Benedetto, meglio identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Comune di San Pietro in Casale, Catasto terreni, al Fg. 63 Mapp. 213 della superficie di mq 9.660,00 circa e dotata di una capacità insediativa residenziale massima di 1.050,00 mq. di SU, attuabile attraverso il POC.

h. la realizzazione a cura e spese della Soggetto attuatore dei progetti e delle conseguenti opere di interesse pubblico di seguito elencate:

- tratto di pista ciclabile della lunghezza di ml. 141,00 circa in fregio alla Via Govoni in frazione Poggetto, previo tombamento del fosso stradale;
- completamento della pubblica illuminazione all'interno del parco De Simone nel Capoluogo;
- la realizzazione di un sistema di video sorveglianza nella frazione di Poggetto dotato di un software collegato alla centrale operativa della Polizia Municipale della Reno Galliera
- sponsorizzare negli anni 2015, 2016, 2017 attività culturali indicate dal Comune per un importo annuo pari ad euro 2.000,00 (duemila) IVA inclusa;

11. in data 19.11.2015 veniva approvato con delibera di Giunta Comune l'accordo con i privati, ex art. 18 L.R. 20/2000, un accordo fra Sim Italia e Comune che annulla e sostituisce quello sottoscritto in data 22.05.2014;

12. l'accordo di cui al punto che precede è stato sottoscritto in data .....

13. Alla conclusione del procedimento avviato come sopra descritto, veniva approvato il PUA in variante al POC con la delibera di C.C. N. _____ del _____ ,

14. in data .....il Comune ha trasferito al Soggetto attuatore l'area di 8.150 mq di cui all'accordo ex art. 18 L.R.20/2000, citato al punto che precede e sottoscritto in data ....., con rogito del notaio ..... registrato.....;

VISTI

1. la legge 17 agosto 1942 n. 1150, la legge 28 gennaio 1977 n. 10 e il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e relative modifiche ed integrazioni;
2. le leggi regionali dell'Emilia Romagna n. 20/2000, 15/2013 e relative modificazioni ed integrazioni;
3. il D.lgs. 163 del 2006 e s.m.e i.;
4. la Legge 136 del 2010 e s.m.e i.;
5. gli elaborati costitutivi del PUA in variante al POC conservati agli atti del Comune, elencati secondo l'ordine e con la numerazione del momento della loro produzione, e più precisamente:

Elaborati grafici

N° elaborato	*Tipologia*	***Titolo***	*Scala*

01	*PROGETTO*	*Inquadramento Territoriale*	*1:2.000/10.000*
02	PROGETTO	"MASTER PLAN" Elaborato 1 di variante al POC	1:500
03	STATO DI FATTO	Rilievo e Rilievo Fotografico	1:500
04	PROGETTO	Planimetria generale – Dati di Progetto	1:500/1:1000
05	PROGETTO	Rete Fognaria - Laminazione	1:500/1:50
06	PROGETTO	Reti	1:500
07	PROGETTO	Sezioni Longitudinali del Terreno	1:500
08	PROGETTO	Verde pubblico progetto preliminare	1:500
09	PROGETTO	Planivolumetrico	1:500
10	PROGETTO	Verifica dotazioni Residenziali	1:500/1.000
11	PROGETTO	Parcheggio pubblico progetto preliminare	1:500/1:50
12	PROGETTO.	Pista ciclabile via Govoni elaborato 2 di variante al POC. (allegato grafico art. 18).	1:500/1.000
13	PROGETTO	Illuminazione parco De Simone (allegato grafico art. 18)	1:500/1:50

Relazioni

N° elaborato	*Titolo*	*Tipologia*
RE.01	*Elenco elaborati*	
RE.02	*Norme Tecniche di Attuazione*	
RE.03	*Relazione Geologica e Geotecnica Sismica*	*Relazione tecnica specialistica*
RE.04	*Documentazione Acustica*	*Relazione tecnica specialistica*
RE.05	*Assoggettabilità alla procedura di VAS*	*Relazione tecnica specialistica*
RE.06	*Relazione illustrativa*	
RE.07	*Schema di Convenzioneo*	
RE.08	*Schema art.18*	
RE.09	*Stralcio norme di POC, elaborato 3 di variante al POC*	
RE.10	*Computo metrico pista ciclabile via Govoni (primo allegato tecnico art. 18)*	*Relazione tecnica specialistica*
RE.11	*Computo metrico illuminazione parco De Simone (secondo allegato tecnico art. 18)*	*Relazione tecnica specialistica*

6. i seguenti pareri:
   - parere USL .....
   - parere ARPA .....
   - parere del Consorzio della Bonifica Renana .....
   - parere HERA .....
   - parere espresso dalla CQAP in data .....;

- parere della Città Metropolitana della rotatoria viabilistica .....

CONSIDERATO

1. che con deliberazione n. _____ è stato approvato il PUA relativo all'ambito in parola;

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

2. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

3. il Soggetto Attuatore, si obbliga espressamente per sé o per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del PUA così come meglio sotto descritte;

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal PUA.

ART. 3 - AREA DELL'INTERVENTO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione si estende su una superficie catastale complessiva pari a circa metri quadrati 10.300 la cui descrizione indicata nelle premesse si vuole come qui integralmente riportata, ed è disciplinata dal PSC all'Art.....

L'area di cui trattasi è disciplinata altresì dal RUE, all'Art.

L'area di cui trattasi è disciplinata altresì dal POC, approvato con delibera di CC n. ..... del ..... e dalle norme tecniche di attuazione del PUA approvato con delibera di CC n. ..... del .....

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PUA

1. Il termine di ultimazione delle opere pubbliche connesse al PUA (*pista ciclabile in via A.Govoni a Poggetto e completamento dell'illuminazione pubblica nel parco De Simone nel capoluogo)* è fissato entro mesi 12 (dodici) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto e dalla data di disponibilità delle aree per quanto riguarda la pista ciclabile.

2. il termine per la cessione dell'area non urbanizzata posta in frazione San Benedetto, meglio identificata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bologna Comune di San Pietro in Casale, Catasto terreni, al Fg. 63 Mapp. 213 della superficie di mq 9.660,00 circa e dotata di una capacità insediativa residenziale massima di 1.050,00 mq. di SU, attuabile attraverso il POC è fissato entro mesi 6, dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

3. Tutti gli interventi previsti dal PUA dovranno essere ultimati entro il termine ultimo di fine lavori indicati dal PdC dell'immobile ad uso terziario..

L'edificio come definito dal PUA rappresenta l'unità minima d'intervento, che è l'entità territoriale minima oggetto di un titolo abilitativo.

ART. 5 - EDIFICABILITÀ, DESTINAZIONI D'USO E STANDARD

1. Il costruendo fabbricato è a destinazione terziaria, uso UP9, finalizzata all'insediamento di una ditta che si occupa della commercializzazione e sperimentazione biomedicale, controllo e trasporto della stessa attrezzatura.

2. La potenzialità edificatoria complessiva prevista è di metri quadrati 3.000 (tremila) di SU (Superficie utile). Gli altri parametri significativi sono i seguenti:

- Altezza massima: m. 10,00 .
- verde pubblico: minimo 1.400 mq ;
- parcheggi pubblici: minimo 80 mq

ART. 6 - OPERE PUBBLICHE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ULTERIORI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO PRIVATO

Le opere pubbliche saranno eseguite a cura del Soggetto Attuatore quali opere di perequazione e sono costituite da:

a. tratto di pista ciclabile della lunghezza di ml. 141,00 circa, in fregio alla Via Govoni in frazione Poggetto, previo tombamento del fosso stradale;

b. completamento della pubblica illuminazione all'interno del parco De Simone nel Capoluogo;

c. la realizzazione di un sistema di video sorveglianza nella frazione di Poggetto dotato di un software collegato alla centrale operativa della Polizia Municipale della Reno Galliera.

Il costo complessivo presunto delle opere pubbliche ad oggi è determinato in euro 145.205,81 e non comprende anche gli eventuali oneri per l'acquisizione delle aree non facenti parte del demanio stradale, che rimangono a carico del Comune. L'importo non include le spese tecniche e l'IVA.

Il progetto preliminare di massima e computo metrico estimativo delle opere pubbliche sono allegati all'accordo con i privati ex art. 18 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data ..... , approvato con Delibera di G.C. n. del

Le opere relative dovranno essere terminate entro i limiti temporali di cui al precedente Art. 4; in seguito, il Comune di San Pietro in Casale avrà l'onere di prendere in carico le opere in questione.

Quali **opere di urbanizzazione** sono previste la realizzazione di un'area verde attrezzata di mq 1.457 e la realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico in fregio la via Stangolini di 88 mq, previo tombamento del fosso stradale, il cui progetto preliminare di massima e computo metrico estimativo fanno parte degli elaborati del PUA.

Il costo complessivo presunto delle opere pubbliche ad oggi è determinato in euro 36.112,61. L'importo non include le spese tecniche e l'IVA.

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde rimane a carico del Soggetto attuatore, a tempo illimitato.

Il soggetto attuatore si impegna a provvedere ai frazionamenti necessari per la realizzazione del PUA ed individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria.

Con l'accordo ex art. 18 sottoscritto in data ..... e approvato con delibera di G.C.n. del 19.11.2015, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare su area di circa 605 mq

di proprietà pubblica una **vasca di laminazione** funzionale al PUA in argomento a proprie spese. Il progetto esecutivo della vasca dovrà prevedere la possibilità di una futura espansione della stessa a servizio delle aree limitrofe di proprietà comunale.

La manutenzione ordinaria e straordinaria della vasca di laminazione rimane a carico del Soggetto attuatore, a tempo illimitato.

ART. 7 - APPROVAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA E DELL'OPERA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

4. I progetti esecutivi delle opere di cui al precedente art. 6 devono essere coerenti con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

5. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del D.lgs 163/2006 e del relativo regolamento attuativo e la normativa vigente in materia.

6. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche si dovrà tenere conto di tutte le normative tecniche vigenti e occorrerà acquisire tutti i pareri e nulla osta degli enti competenti;

7. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del Regolamento unico di attuazione del D.Lgs 163/2006, dal quale sia desumibile il costo complessivo per la realizzazione delle opere e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

8. I progetti esecutivi devono essere forniti al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completi dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

9. Dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le normative vigenti.

ART. 8 - MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. L'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà a cura del Soggetto Attuatore il quale dovrà operare nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia;
2. La richiesta di titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere, oltre alla documentazione prevista per la progettazione esecutiva, la dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 di esecuzione del procedimento secondo la normativa vigente in materia per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori.
3. Le opere dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi che saranno soggetti al rilascio di permesso di costruire.
4. Gli esecutori delle opere devono possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente.
5. I titoli abilitativi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati a seguito della presentazione della garanzia fideiussoria di cui al successivo Art. 15.

ART. 9 - MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA - ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Per quanto riguarda le opere pubbliche, il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla individuazione dell'esecutore tramite procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del Codice ed in particolare:
    a. - nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del Codice dei Contratti e del regolamento unico di attuazione;
    b. il soggetto Attuatore sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
    c. delle operazioni di gara dovrà essere redatto apposito verbale, contenente: elenco soggetti invitati, elenco offerenti, verifica documentazione a corredo delle offerte, eventuali cause di esclusione, nominativo dei soggetti ammessi all'apertura delle offerte, elenco offerte presentate.
2. Il Soggetto Attuatore dovrà conformare il suo operato agli obblighi previsti in tema di:
    a. tracciabilità dei flussi finanziari (legge 136/2010,
    b. pagamento del contributo dell'AVCP,
    c. nomina del Responsabile del Procedimento,
    d. acquisizione d'ufficio del DURC sia dell'esecutore che di eventuali subappaltatori,
    e. ogni altro obbligo derivante dall'applicazione del D.Lgs 163/2006,se ed in quanto applicabile.
3. Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare al Comune:
    a. tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
    b. il nominativo dell'aggiudicatario e presentare autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia e previsti nella presente convenzione urbanistica (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
4. Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori dovrà dimostrare con idonea documentazione di aver espletato tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente.
5. Il ribasso offerto in sede di gara compete al Comune. In tal caso lo stesso, previa autorizzazione del Comune può essere mantenuto nel quadro economico dei lavori ed utilizzato, previa comunicazione e relativa autorizzazione del Comune per finanziare imprevisti, varianti ai lavori in corso o ulteriori lavori richiesti dal Comune.
6. Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.
7. Le opere dovranno essere realizzate sulla base di progetti esecutivi che saranno approvati con Atto dell'Amministrazione Comunale.

ART. 10 - DIREZIONE DEI LAVORI, COLLAUDO, PRESA IN CARICO DELL'OPERA PUBBLICA E DELL'OPERA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. 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 dell'Ufficio Tecnico, mentre all'ufficio tecnico Comunale sarà

affidata l'Alta Sorveglianza.

2. le opere verranno collaudate da un tecnico indicato dal Comune come in seguito meglio specificato, ed a spese del Soggetto Attuatore;
3. l'Amministrazione Comunale, all'inizio dei lavori delle opere, a propria discrezione ed insindacabile giudizio, nominerà il collaudatore, le cui prestazioni saranno effettuate anche in corso d'opera; sarà a totale carico del Soggetto Attuatore la sottoscrizione del contratto di affidamento dell'incarico di collaudatore e il pagamento delle relative competenze;
4. Il certificato di collaudo delle opere dovrà essere consegnato dal collaudatore, sia al Soggetto Attuatore che al Comune, entro 30 giorni naturali consecutivi dal termine di ultimazione dei lavori, che dovrà risultare da apposita comunicazione al Protocollo Generale del Comune.
5. il Soggetto Attuatore è tenuto, per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, a prestare garanzia a favore dell'Amministrazione comunale e adempiere agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FINO ALLA CONSEGNA

La manutenzione di tutte le opere rimane a carico dei soggetti attuatori sino all'avvenuto collaudo, effettuato secondo la vigente disciplina dei collaudi delle opere pubbliche ed alla successiva consegna.

ART. 12 - TITOLI ABILITATIVI E LORO VARIANTI - INIZIO DEI LAVORI PER LA COSTRUZIONE DELLE OPERE - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Le attività edilizie connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche sono soggette a separati titoli abilitativi il cui rilascio è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione,
- alla ricevuta dell'avvenuta costituzione delle garanzie di cui all'articolo 15 corrispondente al 100% dell'importo della somma delle spese calcolate in sede di progetto esecutivo per la realizzazione delle opere,

L'efficacia dei titoli abilitativi relativi all'edificazione del lotto decorrerà dal rilascio dei titoli abilitativi delle opere di e urbanizzazione.

Resta facoltà al Soggetto attuatore di presentare un unico PdC per il fabbricato e per le opere di urbanizzazioné primaria.

I privati si obbligano a realizzare a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA, per l'importo definito all'art. . 6 a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione risulti, dal progetto esecutivo, inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del PdC, ove invece risulti superiore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

ART. 13 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio è subordinato all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, ancorché non ancora prese in carico dall'Ente preposto, a meno del tappeto di usura in asfalto,

ove richiesto dal progetto.

ART. 14 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di alienazione del bene, il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire negli atti di vendita di porzioni di aree o parti di costruzioni ricadenti nei limiti territoriali del PUA tutti gli oneri di cui alla presente convenzione e ad inserire nelle relative note di trascrizione le seguenti clausole:
"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di San Pietro in Casale BO in data ..... e i relativi effetti formali e sostanziali;
L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma e ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".
Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del C.C.
Il Soggetto Attuatore si impegna ad includere nei rogiti di vendita le eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune, delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.

ART. 15 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica, come da progetto preliminare allegato al Pua approvato con Delibera di Consiliare n. del ....., da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori è pari a **€145.205,81** al netto dell'IVA per le **opere pubbliche** e **€ 36.112,61 per le opere di urbanizzazione primaria**, al netto dell'IVA. Tale importo dovrà essere ricalcolato sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica.
2. **Garanzia per le opere pubbliche** - Il Soggetto Attuatore, in data 22.05.2014, ha presentato Atto di fideiussione (prot, 8058) della Cassa di Risparmio di Cento per gli impegni assunti con l'accordo fra privati sottoscritto in data 22.05.2014. Tale garanzia ha validità fino al 21 maggio 2016 e prevede l'automatica decurtazione dell'importo di euro 65.000 all'ultimazione di una delle opere pubbliche previste dall'accordo del 2014.

2.1 Per adeguare la Garanzia già in essere ai nuovi impegni nascenti dall'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, sottoscritto in data .....e approvato con delibera di G.C. n. ... del 19/11/2015 e dal PUA in argomento, Il Soggetto Attuatore consegna al rappresentante del Comune atto integrativo che porta l'importo garantito delle opere a euro €145.205,81 e la durata della garanzia fino al collaudo delle opere stesse. La garanzia deve essere prestata con le modalità di cui all'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163 del 2006.

2.2 L'ammontare delle fidejussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo dell' opera pubblica, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

2.3 La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune, tramite l'organo di collaudo ne abbia accertato la regolare esecuzione.

2.4 La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo

di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

3. **Garanzia per le opere di urbanizzazione.** A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione il soggetto attuatore, al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione - quale condizione per il rilascio stesso – deve dimostrare l'avvenuta costituzione a favore del Comune di san Pietro in Casale di garanzia "a prima richiesta"dell'importo delle opere di urbanizzazione.

3.1 L'ammontare delle fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell' opera pubblica, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

4. **Le garanzie di cui ai punti che precedono** sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore e suoi aventi causa sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

4.1 Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione . Le garanzie deveono includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

Art. 16 - OBBLIGAZIONI

Il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare le destinazioni d'uso previste dal PUA e dal progetto di intervento, per l'immobile oggetto di attuazione.

ART. 17 - RESPONSABILITÀ DEL SOGGETTO ATTUATORE. INADEMPIENZE E SANZIONI

1. In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.
2. L'Amministrazione Comunale in caso d'inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordina che sia provveduto a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non superiore a 60 giorni. 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
3. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della fidejussione per il corrispondente importo ed addebito di ogni ulteriore onere, per quanto non ottemperato.

Art. 18 - CONTROVERSIE E SANZIONI

Tutte le controversie che potessero insorgere relativamente alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione ed in genere quelle non conciliate e non definite in via amministrativa, saranno definite dal Giudice Ordinario competente territorialmente. E' esclusa la competenza arbitrale.
In pendenza del giudizio, le parti non saranno esonerate da nessuno degli obblighi previsti nella presente convenzione.
Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.
Sono qui espressamente richiamate le disposizioni di cui all'art. 31 del DPR 380 del 6 giugno 2001, già art. 7 della legge 28/02/85 n. 47, la cui violazione comporta sanzioni amministrative e penali.

ART. 19 - SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, fiscalmente non rilevanti ai fini IVA ai sensi dell'art. 51 L. n. 342 del 21/11/2000, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune a cu-ra del notaio rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore.