

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor _____, notaio in _____
(oppure)

L'anno _____, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante _____, segretario comunale del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b), della legge 15 maggio 1997, n. 127) si sono costituiti i Signori:

- **Vivarelli Renato** nato a **GRANAGLIONE** il **04/11/1946** cod. fisc. **VVR RNT 46S04 E135V** Residente in **Alto Reno Terme (Bologna), frazione di Ponte della Venturina Via Burione, 10**, in qualità di **legale rappresentante della Ditta EDIL-RED** titolare della proprietà dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di **Alto Reno Terme, sezione "B"**, individuato **da porzione dei mappali n. 135, 196 e 2373** del foglio n. **6 N.C.T.**, di mq. **8153**, soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "ditta lottizzante", da una parte; e l'Arch. Mauro Vecchi, nato a _____ il _____ nella qualità di responsabile del Settore Edilizia Pianificazione Ambiente del Comune di Alto Reno Terme, in seguito denominato nel presente atto "Comune" che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ in data _____.

PREMESSO

- Che il sopraindicato intervenuto proprietario costituente la "ditta lottizzante" dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- Che il comparto interessato, per una superficie totale inserita nel POC (Piano Operativo Comunale) pari a mq. **8153**, è classificato nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) come segue:
 - come **"AMBITO NUR 3 "Confadi", Ambiti per nuovi insediamenti residenziali** per una superficie di mq. **8153**;
 - che la ditta lottizzante ha presentato all'Amministrazione Comunale, in data 06/11/2017 con Prot. n. 12390, domanda di inserimento per i terreni sopra descritti per l'attuazione delle suddette previsioni nel P.O.C. mediante un Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
 - che il Piano Urbanistico Attuativo è stato redatto in conformità alla vigente normativa urbanistica;
 - che il Piano Urbanistico Attuativo è stato esaminato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione in data 13/09/2018;
 - che il Consiglio Comunale con delibera n. _____ del _____ esecutiva, che in copia autentica si allega al presente atto, ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Confadi" e insistente nel terreno sopra descritto secondo gli elaborati grafici di progetto.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 01 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

La "Ditta lottizzante" si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto di cui all'art. 20, alla presente convenzione della quale fanno parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La Ditta Lottizzante si impegna in particolare a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione primaria secondo gli elaborati di progetto citati e secondo le prescrizioni contenute nell'allegato computo metrico estimativo.

ART. 02 - TERMINE ATTUAZIONE P.U.A. E VALIDITA' URBANISTICA DELLA CONVENZIONE

Il termine per l'inizio dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel P.U.A. in oggetto viene stabilito in 12 (dodici) mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PUA. La scadenza di tale termine costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dalla normativa urbanistica vigente.

Il termine di validità del presente PUA viene stabilito in anni 10 (dieci) decorrenti dalla sua esecutività. Decorso il termine decennale di validità del piano e della sua convenzione, l'Amministrazione comunale potrà dichiararne la decadenza o provvedere ad una sola proroga dandone i termini di attuazione. Prima della decadenza l'Amministrazione Comunale provvederà alla formale notifica di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge n.142/90.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche generali comporta la decadenza delle norme in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini previsti dalla vigente normativa.

Le varianti al P.U.A. in oggetto devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione sottoscritta.

ART. 03 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La "Ditta lottizzante" si impegna a realizzare e trasferire gratuitamente al Comune di Alto Reno Terme le aree e le opere da destinare a:

- | | |
|--|--|
| a) strade residenziali e marciapiedi (compresa segnaletica); | per mq 769 |
| b) spazi di sosta o di parcheggio; | per mq 196 |
| c) fognature; | per ml 140 |
| d) rete idrica; | per ml 200 |
| e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; | per ml 150 |
| f) rete di distribuzione telefonica; | per ml 320 |
| g) rete pubblica illuminazione; | per ml 150 - n° 5 punti luce |
| h) spazi di verde attrezzato. | per mq 1428 |

La "Ditta lottizzante" si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a propria totale cura e spese in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui all'allegato Computo Metrico Estimativo.

Gli impianti ed i servizi (strade residenziali, marciapiedi, verde pubblico, rete illuminazione pubblica, fognature, acquedotto, rete telefonica, rete Enel, rete gas-metano passeranno gratuitamente in proprietà del Comune di Alto Reno Terme e ai relativi gestori, dietro sua richiesta, quanto se ne ravvisasse l'opportunità per esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro buona e regolare esecuzione comprovata dall'Ente preposto.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici poste per necessità anagrafiche, non muta le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

I condotti di fognatura, acqua, ed eventuali altri servizi del Piano Urbanistico Attuativo, dovranno essere dimensionati in modo da rendere possibile l'allacciamento dei condotti di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi dei terreni lottizzati o lottizzandi limitrofi.

La "Ditta lottizzante" deve permettere gli eventuali allacciamenti di cui sopra.

All'interno di ogni lotto dovranno essere predisposti gli allacciamenti alla fognatura, alla rete idrica, alla linea dell'energia elettrica per uso privato, alla rete telefonica, eventualmente del gas-metano se presente al fine di non manomettere le pavimentazioni già eseguite.

Per quanto riguarda le opere per cui è previsto un Ente Specifico (Enel, Telecom, Hera, ecc.) i progetti dovranno essere approvati dagli Enti competenti e depositati agli atti del Comune prima dell'adozione del provvedimento di adozione da parte della Giunta Comunale.

Il costo di dette opere, per come risulta da Computo Metrico Estimativo allegato alla presente, ammonta a €. **120.007,41** e ciò sulla base del progetto approvato.

ART. 04 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

La "Ditta lottizzante" si impegna a realizzare e trasferire gratuitamente al Comune di Alto Reno Terme le seguenti opere:

a) aree verdi di quartiere.

La predetta opera dovrà essere realizzata secondo quanto già indicato negli allegati grafici esecutivi; l'importo delle opere dovrà essere esplicitato prima del rilascio del primo permesso di costruire.

ART. 05 – OPERE DI URBANIZZAZIONE OGGETTO DI CESSIONE - DOCUMENTAZIONE.

Alla presente è allegata apposita planimetria in scala adeguata che individua le aree e le opere di urbanizzazione che dovranno essere cedute al Comune e quelle che resteranno invece private ma soggette a vincolo di pubblica utilità.

Per le opere di urbanizzazione oggetto di cessione al Comune dovrà essere prodotto, all'atto della richiesta di apposito Permesso di Costruire, il computo metrico estimativo dettagliato e i particolari costruttivi delle singole opere da realizzare, in scala adeguata.

A seguito dell'istruttoria per il rilascio del Permesso di costruire di cui sopra gli uffici potranno richiedere quegli adeguamenti che riterranno necessari per adeguare le opere stesse agli standards qualitativi previsti per le opere pubbliche.

ART. 06 - SERVITU' PUBBLICHE.

La "Ditta lottizzante" si impegna a costituire eventuale servitù di pubblico transito e di pubblico uso sulle aree di cui ai precedenti articoli, non oggetto di cessione, senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di pubblici servizi.

Nel caso in cui opere di canalizzazione interrata o aeree siano insistenti su aree private, sulle stesse dovrà essere costituita idonea servitù di transito e per la manutenzione delle opere su una fascia di larghezza minima di ml 4,00 posta a cavallo della canalizzazione.

Le aree interessate da servitù sono quelle evidenziate nella allegata planimetria.

Sulle aree interessate da servitù di pubblico transito e di pubblico uso delle aree resta in carico permanente alla Ditta Lottizzante, che si impegna a trasferire tale onere agli acquirenti futuri degli immobili compresi nel Piano, la manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree. Tale onere dovrà essere espressamente inserito negli atti, compreso il richiamo esplicito alle obbligazioni previste dalla presente convenzione.

ART. 07 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - TEMPI DI ESECUZIONE

La "Ditta lottizzante" si impegna ad iniziare le opere di cui agli Artt. 03 e 04 entro 12 (dodici) mesi dalla data di notifica delle autorizzazioni a lottizzare e ad ultimarle entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non fossero iniziate o risultassero incomplete, il Sindaco può revocare l'autorizzazione a lottizzare.

ART. 08 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO QUOTA ONERI

L'importo di cui ai precedenti Artt. 03 e 04, derivante dalla stima analitica delle opere previste nel Computo Metrico Estimativo allegati al progetto, è riconosciuto, in via preliminare e fatta salva la regolare esecuzione per quantità e qualità delle opere da determinare con l'atto di collaudo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari che saranno stabiliti in base al volume edificato.

Art. 09 - COLLAUDO

La "Ditta lottizzante" sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 03 e 04, non prima di 60 (sessanta) giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla medesima. Per tale collaudo la "Ditta Lottizzante" si avvale di Liberi Professionisti, scelti dall'Amministrazione Comunale tra una terna su proposta della "Ditta lottizzante" stessa.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di incaricare tecnici del proprio Servizio Lavori Pubblici ad effettuare le operazioni di collaudo.

Il collaudatore deve essere nominato entro 30 (trenta) giorni dall'inizio formale dei lavori.

Per opere di particolare rilevanza o per la realizzazione di stralci funzionali l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere collaudi in corso d'opera.

Le spese tutte di collaudo sono a carico della "Ditta lottizzante".

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati il primo dalla "Ditta lottizzante", il secondo dal Comune di Alto Reno Terme, ed il terzo di comune accordo fra le parti, ed in caso di mancato accordo, dal Presidente dell'Ordine degli Architetti o degli Ingegneri della Provincia di Bologna.

La "Ditta lottizzante" si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Dirigente incaricato.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della "Ditta lottizzante", il Sindaco provvede d'ufficio con spese a carico della "Ditta lottizzante" rivalendosi sulla cauzione di cui all'Art. 16.

Nell'atto di collaudo dovranno essere indicate le opere non realizzate di cui all'ultimo capoverso dell'Art. 7, i motivi della loro mancata realizzazione e i tempi per il loro completamento. La realizzazione di tali opere sarà garantita dall'intera cauzione versata per il P.U.A.

Eventuali varianti da apportare alle opere in progetto dovranno comunque essere preliminarmente approvate dall'Amministrazione comunale.

La Ditta Lottizzante si impegna a fornire e allegare all'atto di collaudo:

- tutti i verbali di prova a tenuta delle tubazioni relativi ai tronchi di acquedotto e fognatura;
- gli elaborati grafici quotati (planimetrie, profili longitudinali, schemi elettrici e del quadro di comando e controllo, denuncia messa a terra, caratteristiche tecniche, ecc.) dei lavori eseguiti atti ad individuare compiutamente le opere con riferimento a precisi punti fissi.
- Quanto altro previsto da normative o disciplinari in vigore.

Il certificato di collaudo avrà carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data della relativa emissione.

Per tale periodo, a garanzia della corretta esecuzione delle opere, dovrà essere costituita apposita cauzione pari al 15% dell'importo dei lavori fino al termine dei due anni dalla data del certificato di collaudo provvisorio.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui agli articoli 03 e 04 e fino alla formale consegna cessione delle opere e delle aree, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione sono a totale carico della "Ditta lottizzante".

ART. 11 – PERMESSO DI COSTRUIRE - AGIBILITA'

Il Responsabile del settore incaricato rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche e di quanto previsto dal Piano Urbanistico attuativo, dopo la stipula dell'atto di convenzione.

Resta comunque stabilito che il Comune non rilascerà alcuna agibilità se non quando la "Ditta Lottizzante" o chi per essa non abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla presente convenzione (realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria, avvenuta emissione del certificato di collaudo con esito favorevole, approvazione dello stesso e trasferimento delle opere e delle aree al Comune).

ART. 12 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione di cui all'articolo 16 della D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 31 della L.R. n. 15/2013 (e s.m.i.) e successive modificazioni, sarà determinato come previsto dalle citate leggi all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

ART. 13 - VIGILANZA

Il Responsabile dell'U.O. Edilizia Pianificazione Ambiente si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato, al Computo Metrico Estimativo. Qualora siano riscontrate difformità il Responsabile del settore dell'U.O. diffida la "Ditta lottizzante" ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

ART. 14 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE.

La "Ditta lottizzante" si impegna a sua cura e spese a cedere e trasferire al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli 06 e 07 entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del certificato di collaudo.

Il passaggio di proprietà trasferisce a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune, dopo l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo, in caso di necessità, potrà richiedere alla "ditta lottizzante" l'utilizzo provvisorio delle aree e delle opere previste in cessione prima dell'avvenuta stipula dell'atto. In caso di tale eventualità verrà compilato un verbale di presa in consegna anticipata.

ART. 15 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

In caso di trasferimento a terzi di aree o immobili la "Ditta lottizzante" si impegna, mediante apposita clausola da inserire nei contratti di cessione, a rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere allegata in copia all'atto di trasferimento.

ART. 16 - CAUZIONE

La "Ditta lottizzante" costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, apposita fideiussione di €.120.007,41 pari al 100% dell'importo desunto dal preventivo di spesa allegato con escussione a semplice richiesta, salvo eventuale integrazione risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo e comunque da effettuarsi prima del rilascio del permesso a costruire; tale fideiussione sarà prodotta alla stipula della presente convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione la "Ditta lottizzante" autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa, a semplice richiesta nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare. Tale garanzia sarà svincolata, all'adempimento di quanto prescritto nei precedenti articoli 8 e 13.

ART. 17 - FACOLTA' DEL COMUNE

In sede di esame del progetto esecutivo dei fabbricati potranno essere consentite modificazioni a condizione che non vengano alterate le caratteristiche generali del Piano Urbanistico Attuativo.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della "Ditta lottizzante" ed a spese della stessa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dal regolamento in vigore quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune abbia messo in mora con provvedimento non inferiore in ogni caso a tre mesi.

ART. 18 - REGIME FISCALE.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle conseguenti al trasferimento delle aree e/o costituzione di servitù, nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico della "Ditta lottizzante".

Ai soli fini fiscali e dell'iscrizione di quest'atto a repertorio, le parti dichiarano che il valore del presente atto è di €. 120.007,41 pari al costo della realizzazione delle opere primarie e secondarie.

ART. 19 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE.

La "Ditta lottizzante" autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con l'esonero del Signor Conservatore Dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART. 20 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEI DOCUMENTI CHE FORMANO IL FASCICOLO INTEGRATIVO DEL PRESENTE ATTO

Formano parte integrante del presente atto, anche se non allegati, gli elaborati tecnici di seguito elencati che controfirmati dalle parti vengono depositati presso l'Ufficio Urbanistica e la fidejussione di cui all'art. n. 16 del ___/___/___ rilasciata da _____ a garanzia degli adempimenti di cui alla presente convenzione.

All. 1 Norme PUA

All. 2 Relazione illustrativa;

All. 3 Planivolumetrico;

All. 4 Sezione stradale tipologia accessi e recinzioni;

All. 5 Tipologie edilizie;

All. 6 Schema fognario, acquedotto e illuminazione pubblica;

All. 7 Schema Gas, Enel, Telecom;

All. 8 Profili stradali;

All. 9 Sezioni ambientali;

All. 10 Planimetria generale

All. 11 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria.

ART. 21 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI FINALI.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della normativa vigente nazionale e regionale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Alto Reno Terme

Arch. Vecchi Mauro

La "Ditta lottizzante"
