



COMUNE DI PIEVE DI CENTO

Provincia di Bologna

Progetto Unitario Convenzionato

relativo a

“AMBITO AUC-C12”

SCHEMA DI CONVENZIONE

I proprietari privati

Govoni Guido

Alberghini Berta

Alberghini Silvana

Gambini Giuseppe

Convenzione urbanistica relativa al "Progetto Unitario Convenzionato" (P.U.C.) di iniziativa privata denominato "Ambito AUC-C12", in Comune di Pieve di Cento (BO), Via Pradole, regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori.

Con la presente scrittura privata, redatta in unico originale, da conservarsi agli atti del Notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni, fra i signori:

- **MATTEUCCI STEFANO**, nato a Pieve di Cento (BO) il 6 maggio 1953, ivi domiciliato, per la carica, presso la locale Casa Comunale;

- **GOVONI GUIDO**, nato a Pieve di Cento (BO) il giorno 8 marzo 1947, codice fiscale GVN GDU 47C08 G643F;

- **ALBERGHINI BERTA**, nata a Pieve di Cento (BO) il 27 maggio 1948, codice fiscale LBR BRT 48E67 G643S;

entrambi domiciliati in Pieve di Cento (BO), via Pradole N. 17;

- **ALBERGHINI SILVANA**, nata a Pieve di Cento il giorno 11 marzo 1941, codice fiscale LBR SVN 41C51 G643C;

- **GAMBINI GIUSEPPE**, nato a Calderara di Reno (BO) il 14 ottobre 1938, codice fiscale GMB GPP 38R14 B399S;

entrambi domiciliati in Bologna, via Dozza N. 9;

si stipula e conviene quanto segue:

si premette:

- che l'Ing. Stefano Matteucci interviene ed agisce in questo atto non in proprio, ma nella propria veste di Responsabile del "Settore Territorio e Patrimonio" dell'Ente denominato:

"Comune di Pieve di Cento", con sede in Pieve di Cento (BO), Piazza Andrea Costa N. 17, codice fiscale 00470350372 - che nel prosieguo del presente atto sarà indicato come "Comune" -

e quindi in nome, per conto e nell'interesse di detto Ente, avvalendosi dei poteri attribuiti in forza del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 N. 267, articoli 107 et 109, comma 2, nonché della deliberazione della Giunta Comunale N. 127 del 30 dicembre 2010 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera: "A";

si premette inoltre:

- che i signori Guido Govoni e Berta Alberghini sono proprietari di alcune aree di terreno, site in Comune di Pieve di Cento (BO) ed identificate al vigente Catasto Terreni di detto Comune **al Foglio 23, con il Mappale 398 e al Foglio 22, con i Mappali 699 et 702;**

- che i signori Giuseppe Gambini e Silvana Alberghini sono proprietari di altre aree di terreno, site ove sopra, ed identificate al medesimo Catasto Terreni **al Foglio 23, con i Mappali 397 et 400;**

- che detti signori, nel prosieguo del presente atto, verranno indicati come i "Soggetti Attuatori"

Per quanto premesso, il Comune di Pieve di Cento, in persona di chi sopra,

visti:

- il "Piano Strutturale Comunale" (P.S.C.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 14 marzo 2011 N. 27;
- il "Regolamento Urbanistico Edilizio" (R.U.E.) approvato con deliberazione del

Consiglio Comunale in data 14 marzo 2011 N. 28;

- la Variante al "P.S.C." N. 1/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 gennaio 2015 N. 2;

- la Variante al "R.U.E." N. 4/2014, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 21 gennaio 2015 N. 3;

- gli articoli 17.1 et 25 del vigente "R.U.E.", derivante dalla Variante al "P.S.C." N. 1/2014, con le prescrizioni specifiche e i parametri ivi contenuti inerenti nello specifico l'Ambito "AUC-C12" oggetto della presente Convenzione;

- la richiesta di approvazione del "Progetto Unitario Convenzionato" (P.U.C.) a firma dei Soggetti Attuatori e dell'Arch. Pier Luigi Orlandi (con studio in Minerbio (BO), via Sopra Castello N. 1/a), relativo all'Ambito "AUC-C12", presentata in data 31 marzo 2015, Protocollo N. 2624, e successive integrazioni, presentate rispettivamente in data 17 maggio 2015, Protocollo N. 4345, ed in data primo giugno 2015, Protocollo N. 4480, costituite dagli elaborati, conservati agli atti del Comune, previsti dall'art. 49 della Legge Regionale 47/78, e successive modifiche ed integrazioni, elencati secondo l'ordine e con la numerazione del momento della loro produzione, e più precisamente:

- Elaborato. 1 Piano volumetrico;

- Elaborato. 1/A Opere di urbanizzazione da cedere al Comune - agg. 27 giugno 2015;

- Elaborato. 1/B Segnaletica stradale verticale e orizzontale - 27 giugno 2015

- Elaborato. 2 Linea fognature acque bianche e linea acque miste con parere "Hera";

- Elaborato. 3 Linea adduzione acqua e gas con parere "Hera";
- Elaborato. 4 Linea elettrica con parere "Enel";
- Elaborato. 5 Linea telefonica con parere "Telecom";
- Elaborato. 6 planimetria generale impianto elettrico Pubblica illuminazione - progetto;
- Elaborato. 6.1 Stato di fatto pubblica illuminazione;
- Elaborato. 6.2 Relazione tecnica generale e specialistica pubblica illuminazione;
- Elaborato. 6.3 Schemi elettrici pubblica illuminazione;
- Elaborato. 6.4 Disciplinare descrittivo e presentazione degli elementi tecnici pubblica illuminazione;
- Elaborato. 6.5 Relazione di calcolo pubblica illuminazione;
- Elaborato. 6.6 Computo metrico estimativo pubblica illuminazione;
- Elaborato. 7 Rilievo piano altimetrico - Stato attuale ;
- Elaborato. 8 Sistemazione del verde e pavimentazione;
- Tipologia elementi costruttivi;
- Relazione illustrativa degli interventi previsti comprensiva di valutazione della compatibilità energetico-ambientale;
- Linea di convenzione;
- Valutazione compatibilità acustica;
- Valutazione della compatibilità idraulica: allegata richiesta di parere di competenza alla Bonifica Renana in data 2 febbraio 2015;
- Relazione geologica-sismica;
- Studio geologico-tecnico;

- Computo metrico opere di urbanizzazione primaria- agg. 27 giugno 2015;
- "D.T.C." - Parere di congruità tecnica a cura di "Hera";
- Linee guida per la progettazione di reti fognarie a cura di "Hera";
- Nulla osta alla elettrificazione del comparto "A.U.C." - C12 a cura di "Enel".

visti inoltre i seguenti pareri:

- Azienda USL di Bologna - Dipartimento di Sanità Pubblica - prot. 72325 del 31/07/2015 conservato agli atti al prot. 6154/2015 del 31/07/2015, parere Favorevole con condizioni;
- ARPA - Distretto di Pianura - n. 1153 del 17/07/2015 conservato agli atti al prot. 5759 del 17/07/2015 parere Favorevole;
- Consorzio della Bonifica Renana n. 5162 del 13/07/2015 conservato agli atti al prot. 5766 del 17/07/2015 parere Favorevole con condizione;
- Commissione Per la Qualità Architettonica e il Paesaggio parere Favorevole espresso in data 06/07/2015;
- "ENEL Distribuzione - S.p.A.", conservato agli atti al Protocollo N. 1575 del 25 febbraio 2015;
- "TELECOM - S.p.A", del 9 gennaio 2015 conservato agli atti al Protocollo N. 2624 del 31 marzo 2015;
- "HERA - S.p.A." N. 10485 del 29 gennaio 2015, conservato agli atti al Protocollo N. 2624 del 31 marzo 2015;

Ed i "Soggetti Attuatori" stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1. I "Soggetto Attuatori" si obbligano espressamente, per sé o per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del "Progetto Unitario Convenzionato" (P.U.C.), così come di seguito meglio descritte;

Art. 2

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Le aree interessate dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, sono identificate con l'Ambito "AUC-C12", hanno una superficie territoriale di metri quadrati 22.074,21 (ventidue milasettantaquattro virgola ventuno), e l'intervento di tipo residenziale, evidenziato nell' "Elaborato.1 - Planimetria generale", evidenzia la conformazione progettuale riportando tutti i relativi dati plani-volumetrici generali:

- Vasca di laminazione	mq.	11.955,00
- Verde privato + extra lotti	mq.	2.315,07
- Superficie edificabile	mq.	6.758,90
- Aree comuni al lotti	mq.	126,81
- Aree accessi comuni ai lotti	mq.	233,00
- Superficie marciapiedi	mq.	182,70
- Superficie aree accesso parcheggi	mq.	250,47
- Superficie parcheggi	mq.	252,26
TOTALE	mq.	22.074,21

L'area edificabile è suddivisa in 11 (undici) lotti di superficie variabile:

<u>Identificazione</u>	<u>Sup. Lotto</u>	<u>mq. SU</u>	<u>mq.</u>	<u>SA mq.</u>	<u>SC mq.</u>
- Lotto 1	1.202,11	136,00		81,60	217,60
- Lotto 2	759,84	136,00		81,60	217,60
- Lotto 3	759,91	136,00		81,60	217,60
- Lotto 4	760,36	136,00		81,60	217,60
- Lotto 5	517,78	109,00		65,40	174,40
- Lotto 6	528,32	109,00		65,40	174,40
- Lotto 7	524,29	109,00		65,40	174,40
- Lotto 8	546,88	109,00		65,40	174,40
- Lotto 9	883,40	136,00		81,60	217,60
- Lotto 10	701,72	136,00		81,60	217,60
- Lotto 11	<u>1.936,71</u>	<u>204,25</u>		<u>122,55</u>	<u>326,80</u>
TOTALE	9.121,32	1.456,25		873,75	2.330,00

Art. 3

PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il Progetto Unitario Convenzionato (PUC), con le prescrizioni e indicazioni contenute nei pareri espressi dagli Enti coinvolti e con gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del D.Lgs. 163/2006 e del relativo regolamento attuativo e comunque in base alla normativa vigente.

3.2. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione, si dovrà tenere conto di tutte le normative tecniche vigenti.

3.3. Il progetto esecutivo deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. La documentazione progettuale dovrà essere conforme a quanto previsto dalla vigente normativa al momento della presentazione del titolo abilitativo, inerente le opere di urbanizzazione;

3.4. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo dovrà 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.

3.5. Le spese tecniche per la redazione del "P.U.C." e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili (a carico dei "Soggetti Attuatori") sono estranee alla presente convenzione.

Art. 4

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 I "Soggetti Attuatori", per sé, loro successori e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assumono a proprio carico l'impegno per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati progettuali esecutivi nonché nei relativi computi metrici estimativi allegati al "Progetto Unitario

Convenzionato" (P.U.C.).

L'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà a cura dei "Soggetti Attuatori", i quali dovranno operare nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia;

La richiesta di Permesso di Costruire o di "S.C.I.A." delle opere di Urbanizzazione dovrà contenere, oltre alla documentazione prevista per la progettazione esecutiva, la dichiarazione, resa ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. 445/2000, di esecuzione del procedimento secondo la normativa vigente in materia per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al titolo abilitativo.

I "Soggetti Attuatori" dovranno conformare il proprio operato, se previsto dalla normativa vigente, agli obblighi previsti in tema di tracciabilità dei flussi finanziari (Legge 136/2010).

L'oggetto dell'appalto (opere di urbanizzazione) sarà definito nell'ambito del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione (progettazione esecutiva).

I "Soggetti Attuatori", prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione, dovranno dimostrare con idonea documentazione di aver espletato tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente.

Le opere sono le seguenti (a titolo esemplificativo):

- | | |
|----------------------|-------------|
| - strade | mq. 250,47; |
| - parcheggi pubblici | mq. 252,26; |
| - marciapiedi | mq. 182,70; |

salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di

frazionamento.

- marciapiedi, strade e parcheggi pubblici su area di proprietà del Comune per mq. 327,88 circa (accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000);

- marciapiedi, strade e parcheggi pubblici su area di proprietà della parte privata per mq. 357,55 circa da cedere al Comune (accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000);

- segnaletica stradale verticale e orizzontale;

- reti pubbliche (che potranno essere realizzate direttamente dall'Ente Gestore delle Reti, con contributo a carico dei "Soggetti Attuatori"): rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione dei cavi telefonici, rete di distribuzione del gas, rete di pubblica illuminazione.

Nel caso in cui le reti pubbliche siano realizzate direttamente dall'Ente Gestore delle Reti, con contributo a carico dei "Soggetti Attuatori", le richieste di provvedimenti abilitativi riguardanti le opere di urbanizzazione a carico dei "Soggetti Attuatori" dovranno essere corredate dai progetti delle reti pubbliche, forniti dall'Ente Gestore delle Reti.

4.2 Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei Contratti approvato con D. Lgs. 12 aprile 2006, N. 163.

Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo

il relativo onere a completo carico dei "Soggetti Attuatori".

4.3 Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente.

4.4 Il Permesso di Costruire - o "S.C.I.A." - relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, verrà rilasciato a seguito della presentazione della garanzia fideiussoria per un importo ad oggi stimato in Euro 132.498,67 (centotrentaduemila quattrocentonovantotto virgola sessantasette) più I.V.A., per un totale di complessivi Euro 145.748,54 (centoquarantacinquemila settecentoquarantotto virgola cinquantaquattro); tale importo potrà essere ricalcolato sulla base del computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

4.5 Durante l'esecuzione delle opere, l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri. In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile dovrà essere installato a cura degli interessati, cartello segnaletico indicante gli estremi del Permesso di Costruire - o "S.C.I.A." - il nominativo dei Proprietari, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'Impresa esecutrice, ed ogni altro soggetto, che intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione.

4.6 In fase di cantierizzazione si dovrà garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (L.447/1995, D.P.C.M. 14 novembre 1997, L.R.89/1998, "Regolamento per la disciplina delle attività rumorose" - Del.C.C. N.85 del 14 settembre 2005) e di inquinamento atmosferico (D.P.C.M. 28 marzo 1983, D.P.R. 203/1988).

ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

I "Soggetti Attuatori" si obbligano, per sé e per i propri aventi causa, a realizzare a proprie cura e spesa, conformemente alle indicazioni del "P.U.C." e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione già approvato e rilasciato, le seguenti opere:

- o Parcheggi pubblici;
- o Rete di fognatura acque bianche e acque nere;
- o Rete di distribuzione idrica e del gas;
- o Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- o Impianto di pubblica illuminazione;
- o Rete di distribuzione dei cavi telefonici;
- o Strade, marciapiedi;

I "Soggetti Attuatori" si obbligano inoltre ad addivenire alla cessione gratuita, al Comune di Pieve di Cento, delle seguenti opere ed enti immobiliari:

- | | |
|----------------------|-------------|
| - strade | mq. 250,47; |
| - parcheggi pubblici | mq 252,26; |
| - marciapiedi | mq 182,70; |

fatta salva una più esatta misurazione, da eseguirsi in sede di redazione del Tipo di Frazionamento catastale, necessario per il trasferimento.

Una volta ultimati e collaudati, dovranno essere ceduti al Comune gratuitamente.

- marciapiedi, strade e parcheggi pubblici, realizzati su area di proprietà del Comune, per mq. 327,88 circa (accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000)
- marciapiedi, strade e parcheggi pubblici, realizzati su area privata, per mq.

357,55 circa (accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000).

5.2 I "Soggetti Attuatori", per sé e per i propri aventi causa, si obbligano pertanto a cedere gratuitamente al Comune di Pieve di Cento le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal citato "P.U.C." così come meglio precedentemente descritte.

Art. 6

TITOLO ABILITATIVO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1. Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla stipulazione della presente convenzione;
- alla ricevuta dell'avvenuta costituzione della garanzia di cui all'articolo 11 corrispondente al 100% (cento per cento) dell'importo della spesa, calcolata in sede di progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, maggiorata dell'I.V.A.;

6.2. Il rilascio dei titoli abilitativi, relativi all'edificazione dei singoli lotti, potrà avvenire soltanto dopo il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, ma l'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando che i "certificati di conformità edilizia/agibilità" non potranno essere in ogni caso rilasciati fino all'approvazione del collaudo favorevole delle stesse.

6.3. Con riferimento a quanto riportato nell'accordo con privati ai sensi di quanto previsto dall'art. 18 della Legge Regionale 20/2000 e alla lettera del "Consorzio per la Bonifica Renana" inviata al Comune di Pieve di Cento in data 10 dicembre

2013, Protocollo N. 8669, resta inteso che al termine della "Fase 1" (realizzazione della condotta di immissione, rifacimento di due attraversamenti, risezionamento di un tratto dello scolo "Canalazzo"), il "Consorzio per la Bonifica Renana" rilascerà concessione al richiedente (privato o Comune) per lo scarico delle acque bianche relative all' "Ambito AUC-C12" di via Pradole nello scolo "Canalazzo", anche in assenza della vasca di laminazione, a condizione che venga mantenuta l'attuale immissione da via Pradole nella fognatura esistente. In questo caso, verrà mantenuta, transitoriamente, la condizione di invarianza idraulica verso lo scolo "Canalazzo" fino alla realizzazione del volume di invaso della vasca ("Fase 2").

6.4. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate secondo gli elaborati grafici allegati al progetto approvato, firmati per accettazione dall'Impresa esecutrice dei lavori e dalla Direzione dei Lavori, entro tre anni dalla data di protocollo della relativa "S.C.I.A." o "Permesso di Costruire", e gli interventi edificatori entro dieci anni, a condizione che il "Consorzio per la Bonifica Renana" abbia ottemperato all'impegno della realizzazione dell'attraversamento dei lotti N. 2 et 6, con linea interrata di fognatura acque bianche provenienti da via Pradole come, riportato negli accordi sottoscritti ai sensi del richiamato art. 18 della L.R. 20/2000.

Art. 7

COLLAUDI

7.1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i "Soggetti Attuatori" presenteranno al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

7.2. Le opere saranno collaudate (anche in corso d'opera) da parte di professionista abilitato designato dal Comune e a spese de "Soggetti Attuatori", che ne dovranno anticipare l'onere, a semplice richiesta del Comune medesimo, entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

7.3. Le operazioni di collaudo si estenderanno all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 3, comma 3, della presente convenzione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti, degli impianti e del sistema di laminazione ad opera, laddove richiesto, degli enti gestori degli stessi.

7.4. Il certificato di collaudo dovrà comunque essere emesso entro 6 (sei) mesi dalla lettera raccomandata, inviata dai "Soggetti Attuatori", attestante l'ultimazione dei lavori.

7.5. In ogni caso i "Soggetti Attuatori" sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari previsti dagli articoli 1667, 1668 et 1669 del Codice Civile

Art. 8

CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

8.1 Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre sei mesi dall'approvazione del collaudo provvisorio.

8.2 Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e

annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

8.3 La cessione delle aree sarà fatta senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il Comune non avrà alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica, attribuite con il "P.U.C." e con la convenzione; il Comune potrà quindi rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i "Soggetti Attuatori" possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

8.4 I "Soggetti Attuatori" si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono fin d'ora a proprio carico ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

8.5 Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano abbiano consistenza inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i "Soggetti Attuatori" saranno obbligati, in solido fra loro, al reperimento delle consistenze immobiliari mancanti.

Il Comune, con adeguata motivazione, potrà disporre che, in luogo del reperimento delle consistenze immobiliari mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i "Soggetti Attuatori" procedano alla loro "monetizzazione" al prezzo di mercato, fermo restando ogni eventuale risarcimento del danno.

ART. 9

MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

9.1 Fino alla presa in carico da parte del Comune, i "Soggetti Attuatori", o i loro aventi causa, dovranno curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.

Fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, resterà in capo ai "Soggetti Attuatori", o ai loro aventi causa, ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

9.2 Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai "Soggetti Attuatori" o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati, dovranno essere eseguiti tempestivamente dagli stessi "Soggetti Attuatori". Ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 11.

9.3 Il canone, i contratti e i consumi, relativi alla pubblica illuminazione, quando attivata, saranno a carico dei "Soggetti Attuatori" o loro aventi causa, indistintamente, fino alla presa in carico da parte del Comune.

Art. 10

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DA CORRISPONDERE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DEI SINGOLI EDIFICI.

10.1 Oneri di Urbanizzazione Primaria

Le opere di Urbanizzazione Primaria saranno realizzate direttamente dai "Soggetti Attuatori", secondo tempi e modalità di cui alla presente Convenzione. Dette opere corrispondono al 100% (cento per cento) del totale delle opere di Urbanizzazione Primaria (U1), previste dalle leggi vigenti. Non saranno dovuti pertanto, al momento del rilascio dei titoli abilitativi, oneri a titolo di Urbanizzazione Primaria.

10.2 Oneri di urbanizzazione Secondaria

Al momento del rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera, gli oneri corrispondenti alle opere di urbanizzazione secondaria (U2) per Nuove Costruzioni, pari al 100% (cento per cento) dell'aliquota in vigore al momento.

10.3 Costo di costruzione

Al momento del rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera, gli oneri corrispondenti al costo di costruzione (CC) per Nuove Costruzioni, pari al 100% (cento per cento) dell'aliquota in vigore al momento.

Art. 11

GARANZIA ED IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

11.1 L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei "Soggetti

Attuatori" e dei relativi oneri accessori è pari ad Euro 132.498,67 (centotrentaduemila quattrocentonovantotto virgola sessantasette), più I.V.A., per un totale di Euro 145.748,54 (centoquarantacinquemila settecentoquarantotto virgola cinquantaquattro).

Tale importo potrà essere ricalcolato sulla base del progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione.

11.2 A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i "Soggetti Attuatori" devono costituire garanzia finanziaria, per un importo complessivo non inferiore al 100% (cento per cento) della spesa calcolata in sede di progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, maggiorata dell'I.V.A., con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

11.3 La garanzia non potrà essere estinta, se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei "Soggetti Attuatori", quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune, tramite il soggetto incaricato collaudo, ne abbia accertato la regolare esecuzione.

11.4 La garanzia sarà prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non troverà applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile.

In ogni caso i "Soggetti Attuatori" e loro aventi causa saranno obbligati in solido

sia tra di loro che con i loro fideiussori.

La fideiussione sarà operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

11.5 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa sarà prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto che agisce *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia coprirà altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei "Soggetti Attuatori", 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.

11.6 La garanzia si estinguerà: per il 90% (novanta per cento) del suo importo, all'approvazione del collaudo favorevole; per la parte rimanente, una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti di proprietà dei "Soggetti Attuatori", o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e, comunque, trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole.

Art. 12

OBBLIGAZIONI

12.1 I "Soggetti Attuatori" si impegnano a rispettare le destinazioni d'uso

previste dal "Progetto Unitario Convenzionato" (P.U.C.) e dai progetti di intervento, per gli immobili oggetto di attuazione.

12.2 Contestualmente all'avvio degli interventi edilizi previsti, i "Soggetti Attuatori" dovranno eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio e comunque di tutte le aree pubbliche, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

12.3 I "Soggetti Attuatori" si impegnano ad inserire, negli atti di trasferimento dei lotti inedificati e 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 Pieve di Cento 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 di quanto previsto dall'art. 1341 del Codice Civile.

I "Soggetti Attuatori" si impegnano ad inserire negli atti di vendita ogni riferimento ad eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune, delle aziende somministratrici, relative a elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie, che abbiano ad interessare il comparto, come opere di urbanizzazione.

I "Soggetti Attuatori" sono tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà delle aree di urbanizzazione primaria, al fine

dell'applicabilità delle obbligazioni assunte con la presente convenzione.

Nell'ipotesi di cessione o successione a qualsiasi titolo di terzi nella proprietà delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo od onere degli attuali proprietari, assunto con la presente convenzione.

Art. 13

VARIANTI

13.1 Qualsiasi variante, che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione, dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme di legge.

Si precisa che non rientrano nella tipologia delle modifiche sostanziali, a titolo esemplificativo, i piccoli aggiustamenti dimensionali, la posizione o il numero dei passi carrai.

13.2 Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico proposto.

13.3 In sede di procedura di attuazione del "Progetto Unitario Convenzionato" (P.U.C.) è consentito trasferire la Superficie Complessiva tra i lotti per una quota massima pari al 25% (venticinque per cento) della Superficie Complessiva attribuita al singolo lotto, purché rimanga inalterata la destinazione d'uso prevista nei singoli lotti. E' altresì ammessa, per una sola volta, la fusione di due lotti contigui con conseguente accorpamento della capacità edificatoria.

13.4. La richiesta di trasferimento di superficie dovrà essere indirizzata al

Settore Territorio e Patrimonio del Comune di Pieve di Cento, che provvederà al vaglio dell'istanza e alla relativa approvazione, che non costituirà variante del "Progetto Unitario Convenzionato" (P.U.C.) approvato.

Art. 14

TEMPI DI ATTUAZIONE

14.1 Il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione è fissato entro mesi 36 (trentasei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto.

14.2 Il termine di ultimazione dell'intero Ambito è fissato in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, quale periodo di validità della convenzione.

14.3 Il certificato di conformità e agibilità dei singoli edifici realizzati verrà rilasciato solo ad avvenuta completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste e con collaudo favorevole.

Art. 15

ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

15.1. 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 "Soggetti Attuatori", che invocano l'applicazione tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti, ove ricorrano.

15.2. I "Soggetti Attuatori" autorizzano la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 16

CONTROVERSIE E SANZIONI

16.1. Tutte le controversie comunque nascenti dall'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.

16.2. In pendenza del giudizio, le parti non saranno esonerate da alcuno degli obblighi previsti nella presente convenzione.

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

Letto, confermato e sottoscritto