

SCHEMA CONVENZIONE RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO NEL COMUNE DI CONSELICE, LOCALITA' LAVEZZOLA IN VIA CARRACCI

L'anno ____ ed il giorno ____ del mese di ____ in ____ presso la Residenza Municipale in Via/Piazza ____, avanti a me ____, Notaio in ____, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di ____

sono presenti:

- Il Sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato in _____ presso _____ in Via/Piazza _____, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto in nome e per conto del Comune di Conselice, nella sua esclusiva veste di Dirigente dell'Area Economia e Territorio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con sede in _____ Via/Piazza _____, a cui è stato conferito il Servizio Urbanistica Edilizia Ambiente del Comune di Conselice, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 07/04/2011 e s.m.i., a cio' autorizzato con Decreto del Presidente dell'Unione n. ____ del ____/____/____ s.m.i. per dare esecuzione alla deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Conselice n. ____ del _____ esecutiva ai sensi di legge;
- il Sig. _____ nato a _____ il _____ in qualità di _____ della società **UNIGRA' s.r.l.** con sede in Conselice (RA) via Gardizza 9/b, (P.I. o C.F. 02403240399) autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____, in qualità di proprietario dell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio n. 3 mappali 1055, 1056, 1057, 1058 e 1059 per una superficie catastale complessiva di mq. 3.203,00 oggetto della presente variante al piano particolareggiato di iniziativa privata;
- il Sig. _____ nato a _____ il _____ in qualità di Responsabile Area Territorio del Comune di Conselice, in nome e per conto del **Comune di Conselice**, (P.I. o C.F. 00203130398) autorizzato con delibera di Giunta Comunale n. ____ in data _____, in qualità di proprietario dell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 3 mappale 1054 per una superficie catastale complessiva di mq. 1.656,00 oggetto della presente variante al piano particolareggiato di iniziativa privata;

Detti componenti della cui identità personale e qualifica io notaio sono personalmente certo, rinunciano in accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e quindi mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale, in conformità a quanto disposto con la

sopra citata deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Conselice n. ____ del _____ convengono quanto segue:

PREMESSO

- che le aree interessate dalla variante al piano particolareggiato di iniziativa privata sono di proprietà della società UNIGRA' s.r.l. e del Comune di Conselice ed identificate al Catasto Terreni come di seguito specificato:

Proprietà UNIGRA' s.r.l.

- al Foglio n. 3 mappali 1083, 1085, 1087, 1089, 1091 e, 1093 per una superficie catastale complessiva di mq. 2.860,00;

Proprietà Comune di Conselice

- al Foglio n. 3 mappale 1084, 1086, 1088, 1090, 1092 e, 1094 per una superficie catastale complessiva di mq. 1.656,00;

- che l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 74 del 22/05/2014, è regolata dalla convenzione stipulata con atto del notaio dott. Paolo Mario Plessi di Conselice in data 29/05/2015 repertorio 95184 fascicolo 39957, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lugo il 08/06/2015 al n. 1927 serie 1T e trascritto a Ravenna il 08/06/2015 R.G. n. 8395 R.P. n. 5854 e R.G. n. 8396 R.P. n. 5855;
- che il Soggetto Attuatore ha presentato all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data 15/11/2021 prot. n. 79849 del 16/11/2021, una domanda tendente ad ottenere l'autorizzazione a procedere alla modifica delle opere e alla permuta di aree pubbliche e aree private al fine di poter realizzare un'edificazione funzionale sull'area identificata al F. 3 mapp. 995, sempre di proprietà della società UNIGRA' S.r.l., posta in adiacenza al comparto all'angolo tra via dei Carracci e via Ricci;
- che al fine di rispondere a tale esigenza è stato pertanto proposto un nuovo assetto che prevede la trasposizione di una quota di verde pubblico pari a mq. 114 circa, da porzione di area del mapp. 1054 in fregio al mapp. 995, al fronte dei lotti da edificare relativi al comparto, previa permuta tra aree pubbliche e private, nonché la modifica della collocazione di una quota di parcheggio pubblico e verde pubblico come da elaborati grafici presentati;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 72 in data 30/11/2021 il Comune di Conselice ha approvato:
 - a) la permuta di una quota di verde pubblico pari a mq. 114 circa da porzione di area del mapp. 1054 in fregio al mapp. 995 (ora mappale 1083) al fronte dei lotti da edificare relativi al comparto al fine di poter realizzare un'edificazione funzionale sull'area identificata al F. 3 mapp. 995, sempre di proprietà della società UNIGRA' S.r.l., posta in adiacenza al comparto all'angolo tra via dei Carracci e via Ricci, a parità di superfici;

- b) contestualmente ha espresso il proprio nulla osta alle modifiche delle aree a verde pubblico e parcheggio pubblico, ricadenti nelle aree già di proprietà Comunale in carico alla ditta lottizzante fino al collaudo delle opere, a condizione che detta variazione sia supportata da specifica approvazione di variante urbanistica di competenza del Servizio Urbanistica, Energia e Mobilità dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna come da parere pervenuto in data 23/11/2021 prot. 10495 del 24/11/2021,
- che il Soggetto Attuatore ha presentato all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data _____ prot. n. _____ del _____, una domanda tesa ad ottenere l'approvazione della variante al piano particolareggiato sopra richiamato, relativa a variante delle opere di urbanizzazione e permuta di area;
- che in sintesi la proposta progettuale presentata riguarda:
- la modifica della viabilità prevista con realizzazione di area verde;
 - realizzazione di parcheggi di U1 per un totale di mq 270,00 per un totale di 22 posti auto;
 - realizzazione del verde pubblico per una superficie fondiaria pari a mq. 500,00;
 - la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'intervento come previsto nella convenzione stipulata con atto del notaio dott. Paolo Mario Plessi di Conselice in data 29/05/2015 repertorio 95184 fascicolo 39957 e dalla variante oggetto della presente convenzione.
- che il Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha espresso parere favorevole;
- che la Giunta Comunale di Conselice, con la deliberazione n. ____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, ha approvato lo schema della presente convenzione relativa alla variante al piano particolareggiato di iniziativa privata in oggetto;
- che l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata in conformità agli elaborati allegati al Permesso di Costruire, che si intendono parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati, composti da:
- Tav. A.1. Planimetria di rilievo - Inquadramento catastale e urbanistico
 - Tav. A.2. Planimetria di progetto – Sezione tipo – Standard – Dati progettuali
 - Tav. A.3. Planimetria schema reti acquedotto e gas
 - Tav. A.4 Planimetria schema reti fognarie – sezioni tipo
 - Tav. A.5 Planimetria schema rete distribuzione elettrica
 - Tav. A.6 Planimetria schema rete di distribuzione telefonica
 - Tav. A.7 Planimetria schema pubblica illuminazione

- Tav. A.8 Planimetria segnaletica stradale e igiene ambientale
- Tav. A.9 Relazione Tecnica

CONSIDERATO

- che l'area interessata dalla variante al piano particolareggiato di iniziativa privata ha una superficie complessiva pari a mq. 4.516,00;
- che il Soggetto Attuatore ha valutato con l'Amministrazione Comunale di Conselice la possibilità di procedere alla permuta di alcune porzioni dei terreni interessati dal piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera di Giunta Comunale n. 74 del 22/05/2014, è regolata dalla convenzione stipulata con atto del notaio dott. Paolo Mario Plessi di Conselice in data 29/05/2015 repertorio 95184 fascicolo 39957.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il "Soggetto Attuatore" riconosce e si impegna, per sè e aventi causa, al rispetto di quanto segue:

ART. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione integra i contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti nella convenzione in data 29/05/2015 rep.95184 fascicolo 39957, sopra richiamata relativa al piano particolareggiato di iniziativa privata, sito nel Comune di Conselice, località Lavezzola in via Carracci, sulle aree individuate catastalmente come di seguito specificato:

- al Foglio n. 3 mappali 1083, 1085, 1087, 1089, 1091 e, 1093 per una superficie catastale complessiva di mq. 2.860,00;
- al Foglio n. 3 mappale 1084, 1086, 1088, 1090, 1092 e, 1094 per una superficie catastale complessiva di mq. 1.656,00;

con una utilizzazione fondiaria pari a 0,472 mq./mq. (*da applicarsi alla superficie catastale dei singoli lotti*) pari ad una superficie utile massima complessiva di mq. 1.354,64.

La variante proposta prevede la realizzazione di n. 5 lotti edificabili singolarmente ed un'area privata come si evince dalla seguente tabella:

Descrizione	Superficie Fondiaria mq.	Utilizzazione fondiaria.	S.U. max realizzabile mq.	H max ml.	Distanza strada ml.	Distanza confini ml.
Lotto 1	578,00	0,472 mq./mq.	272,82	9,60	6,00	5,00
Lotto 2	594,00	0,472 mq./mq.	280,36	9,60	6,00	5,00
Lotto 3	528,00	0,472 mq./mq.	249,22	9,60	6,00	5,00
Lotto 4	508,00	0,472 mq./mq.	239,77	9,60	6,00	5,00
Lotto 5	538,080	0,472 mq./mq.	253,93	9,60	6,00	5,00
Area priv.	114,00	0,513 mq./mq.	58,53			
Totali	2.860,00		1.354,64			

La variante propone inoltre il mantenimento dei seguenti parametri:

- distanza dai limiti di zona: ml. 5,00
- distanza da spazi pubblici o di uso pubblico: ml. 6,00
- distanza fra fabbricati nell'ambito della lottizzazione o da fabbricati esistenti: ml. 10,00
- indice di visuale libera: 0,50
- altezza massima edifici: ml. 9,60
- distanza dalla linea ferroviaria: ml. 30,00
- parcheggi privati e pertinenziali: mq. 1,5 ogni 10 mc. Di volume utile, con l'obbligo di una autorimessa di 15 mq. ogni unità abitativa ad essa asservita.

ART. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti la variante al piano particolareggiato di iniziativa privata, approvato dalla Giunta Comunale di Conselice, con la deliberazione n. ____ del _____ esecutiva ai sensi di legge.

Tali opere dovranno essere eseguite in base ai dettagli costruttivi indicati negli elaborati costituenti il progetto di variante del piano particolareggiato, che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, e secondo i pareri e le prescrizioni degli enti competenti dando atto che interventi non previsti, che si rendessero necessari, dovranno essere preliminarmente autorizzati dagli Uffici Comunali e dagli altri Enti competenti, che potranno fornire indicazioni e prescrizioni in via preventiva e/o anche durante l'esecuzione dei lavori.

ART. 4 – QUANTIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il piano particolareggiato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 74 del 22/05/2014, prevedeva le seguenti dotazioni territoriali:

Standards (U1+U2)		Richiesto		Monetizzato	Realizzato
		Aliquota	Superficie		
G1	Istruzione	mq./ab 6	mq. 270,00	mq. 270,00	mq. 0,00
G2	Attrezzature	mq./ab 4	mq. 180,00	mq. 180,00	mq. 0,00
G3	Parcheggio pubblico	mq./ab 6	mq. 270,00	mq. 0,00	mq. 270,00
G4	Verde pubblico	mq./ab 12	mq. 540,00	mq. 120,00	mq. 420,00
G5	Protezione idraulica	mc/ha 500	mc. 225,00	mc. 225,00	mq. 0,00

La variante al piano particolareggiato oggetto della presente convenzione prevede la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali:

Standards (U1+U2)		Richiesto		Monetizzato	Realizzato
		Aliquota	Superficie		
G1	Istruzione	mq./ab 6	mq. 270,00	mq. 270,00	mq. 0,00
G2	Attrezzature	mq./ab 4	mq. 180,00	mq. 180,00	mq. 0,00
G3	Parcheggio pubblico	mq./ab 6	mq. 270,00	mq. 0,00	mq. 270,00

G4	Verde pubblico	mq./ab 12	mq. 540,00	mq. 120,00	mq. 500,00
G5	Protezione idraulica	mc/ha 500	mc. 225,00	mc. 225,00	mq. 0,00

ART. 5 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione è dovuto in base alla disciplina prevista dalla DAL della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 e s.m.i., così come recepita dalla deliberazione di C.C. del Comune di Conselice n. 62 del 26/11/2019.

Dovrà essere corrisposto al rilascio dei singoli titoli abilitativi per l'edificazione sulle aree o lotto edificabili è costituito da oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e contributo di costruzione (QCC).

Alla scadenza della validità della convenzione in data 29/05/2015 rep.95184 fascicolo 39957 (29/05/2025) andrà altresì corrisposta la quota afferente agli oneri di urbanizzazione primaria (U1).

ART. 6 – GARANZIE

A garanzia della perfetta esecuzione e completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato di iniziativa privata e dalla variante oggetto della presente convenzione, il Soggetto Attuatore ha già provveduto alla costituzione di un deposito a titolo di garanzia di € 265.000,00 (*diconsi euro duecentosessantacinque/00*) pari al costo complessivo presunto per la realizzazione di tutte le opere. Tale cauzione è stata costituita con fidejussione bancaria, rilasciata da Banco Popolare Società Cooperativa in data 14/05/2015 (*vedi art. 6 della convenzione in data 29/05/2015 rep.95184 fascicolo 39957*).

ART. 7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

~~Si conferma quanto previsto all'art. 4 e all'art. 4bis della convenzione in data 29/05/2015 rep.95184 fascicolo 39957.~~

I lavori per la esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere iniziati entro e non oltre il _____; parimenti la loro ultimazione dovrà avvenire entro e non oltre il _____

ART. 8 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PRESA IN CARICO

Si conferma quanto previsto all'art. 5 della convenzione in data 29/05/2015 rep.95184 fascicolo 39957.

Congiuntamente alla richiesta del collaudo dovranno essere consegnate tutte le planimetrie aggiornate "as built" degli effettivi lavori eseguiti con l'ubicazione esatta di tutte le reti tecnologiche posate e dei relativi allacci ai singoli lotti, sia su base informatica sia cartacea.

ART. 9 -- VARIANTI

~~Si conferma quanto previsto all'art. 7 della convenzione in data 29/05/2015 rep.95184 fascicolo 39957~~

Non sono ammesse varianti che rivestono carattere di tipo sostanziale della lottizzazione approvata.

ART. 10 – ALIENAZIONE

Nel caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

A tale scopo la parte cedente si impegna a riportare negli atti di trasferimento delle suddette aree, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

In ogni caso, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Conselice e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare al Comune di Conselice e al Servizio Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato.

ART. 11 – PENALI

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto all'art. 7 - "Garanzie" in riferimento all'escussione della fideiussione e salva la risarcibilità di ogni maggior danno, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune le seguenti penali come di seguito stabilite:

a) euro 100 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere e comunque fino a un massimo del 10% del valore delle stesse in caso di mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal relativo permesso di costruire, in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A.;

b) pari al 5% (cinque per cento) del valore delle opere dichiarate non collaudabili dal collaudatore in caso di non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate, in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

ART. 12 - INADEMPIENZE

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ordina con apposito atto che si provveda a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a giorni 90.

Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Scaduto anche tale ulteriore termine, l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna provvede direttamente all'escussione della prestata garanzia (fideiussione/polizza) per l'importo delle penali e per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o non collaudate ed addebito di ogni ulteriore onere.

Successivamente il Comune di Conselice provvede all'esecuzione delle prestazioni dovute.

Art. 13 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle norme di Legge ed ai regolamenti vigenti in materia, in particolare alle Norme Tecniche del PSC e del RUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

ART. 14 - RISOLUZIONE DI CONTROVERSIE

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia circa l'interpretazione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono fin d'ora al giudizio del Foro competente.

ART. 15 – PREVENZIONE DELL'INFILTRAZIONE DELLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA - RISOLUZIONE

L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, qualora non già verificato dall'organo competente, richiederà alla competente Prefettura di Ravenna il rilascio dell'informazione antimafia di cui all'art. 84 comma 3 del D.Lgs. n. 159/2011. Nelle more del rilascio di detta informazione, tenuto conto dei tempi tecnici necessari per le verifiche, si procede alla stipula del presente atto sotto condizione risolutiva. Nel caso in cui, in seguito alle verifiche condotte dalla Prefettura di Ravenna, l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna riceva informazione interdittiva per una o più cause nei confronti del Soggetto Attuatore si procederà all'immediata risoluzione della presente convenzione, senza che il Soggetto Attuatore abbia nulla a pretendere rispetto le eventuali opere già realizzate.

ART. 16 - SPESE CONTRATTUALI ED ATTI

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

ART. 17 - TRASCRIZIONE DELL'ATTO

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto e l'esecuzione di tutte le conseguenti formalità esonerando il sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza dalla presente convenzione.