

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AD UN AMBITO AUC.5 PER INSEDIAMENTO DI MEDIO-PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE SITO A LUGO, VIA DE' BROZZI, CON CONTESTUALE ACQUISIZIONE DELLE AREE IN ADEMPIMENTO ALL'ACCORDO SOTTOSCRITTO IN DATA 27/06/2018 REP. 9026

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:

- _____ 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 Lugo, 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 Lugo, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 13/04/2011 e s.m.i., a cio' autorizzato con Decreto del Presidente dell'Unione n. ____ del __/__/____ per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Lugo n. ____ del __/__/____ esecutiva ai sensi di legge;
- _____ 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 Lugo, nella sua esclusiva veste di Dirigente Tecnico Responsabile dell'Area Infrastrutture per il Territorio del Comune di Lugo e come tale in rappresentanza di detto Comune, a cio' autorizzato con Decreto del Sindaco n. ____ del __/__/____ s.m.i. per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Lugo n. ____ del __/__/____ esecutiva ai sensi di legge;
- e il Sig. _____ nato a _____ il _____ in qualità di _____ della società _____ con sede in _____ via _____ (P.I. o C.F. _____) in qualità di proprietario dell'area identificata al Catasto Terreni al F. 106 mapp. ____ (già 1141) oggetto del Piano Urbanistico Attuativo;


SICAPS.p.A.


ASPIAG SERVICE s.r.l.
39100 BOLZANO - Via Brozzi, 30

- e il Sig. _____ nato a _____ il _____ in qualità di _____ della società _____ con sede in _____ via _____ (P.I. o C.F. _____) in qualità di proprietario dell'area identificata al Catasto Terreni al F. 106 mapp. ____ (già 753parte) oggetto del Piano Urbanistico Attuativo;

che nel seguito saranno identificati anche come "Soggetto Attuatore" della presente convenzione.

- 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 di Giunta Comunale del Comune di Lugo n. ____ del ____ convengono quanto segue:

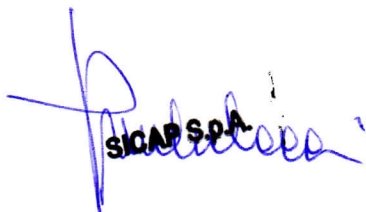
PREMESSO

- che i Signori nel seguito indicati come Soggetto Attuatore, sono proprietari rispettivamente:

Proprietario	Foglio	Mapp.	Ambito	Sup. catastale mq.	Sup. reale mq
	106		AUC.5		
	106		AUC.5		
	106		AUC.5		
	106		AUC.5		
	106		AUC.5		
Totale comparto				14.410	14.410

(indicare mappali – superfici etc. a seguito del frazionamento)

- che tali aree sono regolamentate dall'Accordo sottoscritto in data 27/06/2018 Rep. 9026 e sono inserite nel Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Lugo approvato con deliberazione di C.C. n. 61 del 01/10/2018 (intervento 9 LU);
- che il Soggetto Attuatore ha presentato all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data 28/12/2018 prot. 74629 del 29/12/2018 e successive integrazioni, una domanda intesa ad ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo relativo ai terreni siti a Lugo in via De' Brozzi, ai sensi dell'Accordo;


SICAP SPA

ASPIAG SERVICE S.R.L.
 39100 BOLZANO - Via Buozzi, 30

- che la proposta di Piano Urbanistico Attuativo ubicato in via De' Brozzi a Lugo prevede, in conformità al POC, la realizzazione di una Superficie Complessiva (SC) massima edificabile di progetto pari a mq. 3.000, con una Superficie di Vendita (SV) massima pari a mq. 1.500, sull'area avente una Superficie Territoriale (STER) di mq. 14.410;

- che in particolare la proposta prevede:

la realizzazione di un unico lotto per l'insediamento di un'attività commerciale (medio-piccola struttura di vendita alimentare) e delle relative opere di urbanizzazione, in coerenza e continuità con le aree esistenti adiacenti, comprensive di tutte le reti tecnologiche ed impianti necessari; nello specifico il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato e della relativa viabilità di accesso nella porzione di area posta a nord-ovest e di un percorso ciclopedonale in fregio a via De' Brozzi, le opere relative a tale percorso ricadono in parte su area già pubblica così come le opere necessarie per la realizzazione della viabilità di immissione; si evidenzia che l'assetto urbanistico del PUA risulta parzialmente diverso dalle indicazioni contenute nelle schede grafiche specifiche allegate all'Accordo e al POC, ma ritenuto equivalente;

- che sul progetto urbanistico sono stati espressi i pareri di seguito indicati:

- CQAP in data 05/02/2019;
- nelle sedute della Conferenza di servizi del 05/02/2019, 30/05/2019, 24/10/2019 e 09/01/2020 di valutazione del progetto;
- ARPAE ST prot. 10405/2020 del 23/01/2020 (parere ambientale e parere acustico);
- AUSL prot. 2020/0071004/P del 20/03/2020;
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale prot. 8387 del 29/10/2018 e prot. 3909 del 07/04/2020;
- HERA S.p.A. prot. 0122111 del 19/12/2017, prot. 0099494 del 21/10/2019 e prot. 0105733 del 08/11/2019;
- E-DISTRIBUZIONE prot. E-DIS-12/08/2019 - 0506835 del 12/08/2019;
- TIM riferimento PNL 067903;
- Area Infrastrutture per il territorio del Comune di Lugo prot. 5356 del 02/04/2020;
- Atto del Presidente della Provincia di Ravenna n. ___ del ___/___/___;
- determinazione dirigenziale DAMB/2019/5682 di ARPAE SAC di Ravenna di approvazione del documento di analisi di rischio sito specifica;


SICAP S.p.A.


ASPIAG SERVICE S.p.A.
39100 BOLZANO Via Buozzi, 30
3

- che la Giunta Comunale di Lugo con la deliberazione n. _____ del __/__/__ esecutiva ai sensi di legge ha approvato la proposta progettuale nonché lo schema della presente convenzione in attuazione del PUA dell'area in oggetto;

- che l'attuazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo avverrà in conformità alle prescrizioni di cui alla presente convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dal Soggetto Attuatore, nonché alle Norme di Attuazione allegate al presente atto (Allegato ___) che ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed agli elaborati grafici allegati alla deliberazione di G.C. n. _____ del _____ che si intendono parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegati nonché ai progetti esecutivi allegati ai permessi di costruire;

- che il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Rilievo generale Definizione catastale delle aree Planimetria
- Tav. 1.1 Rilievo generale Definizione catastale delle aree Sezioni - particolari
- Tav. 2 Strade-parcheggi Planimetria – parametri urbanistici
- Tav. 2.1 Strade-parcheggi Planimetria – particolari
- Tav. 2.2 Strade-parcheggi Sezioni – particolari
- Tav. 2.3 Barriera acustica Planimetria – Sezione – particolari
- Tav. 3 Pubblica Illuminazione Planimetria – particolari
- Tav. 4 Segnaletica Planimetria
- Tav. 5 Fognatura bianca-nera Planimetria
- Tav. 5.1 Fognatura bianca-nera Profili longitudinali
- Tav. 5.2 Fognatura bianca-nera Profili longitudinali
- Tav. 5.3 Fognatura bianca-nera Particolari
- Tav. 6 Rete idrica Planimetria – particolari
- Tav. 7 Verde Planimetria – particolari
- Tav. 8 Rete Telecom-Enel Planimetria – particolari
- Relazione geologica
- Norme di Attuazione
- Relazione tecnica
- Report ambientale per la valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)
- Valutazione sulla qualità dell'aria
- Chiarimenti in merito alla valutazione sulla qualità dell'aria
- Valutazione di impatto sul traffico
- Valutazione previsionale di impatto acustico (con integrazioni)
- Chiarimenti sulla valutazione di impatto acustico
- Relazione idraulica
- Computo metrico delle opere di urbanizzazione


SICAP S.p.A.

4

ASPIAG SERVICE s.r.l.
39100 BOLZANO - Via Buoizzi, 30

CONSIDERATO

- che l'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo ha una Superficie Territoriale (STER) di mq. 14.410;
- che il progetto urbanistico prevede la realizzazione di un unico lotto edificabile avente una Superficie Fondiaria complessiva (SF) pari a mq. 11.555 e con una Superficie Complessiva (SC) massima edificabile di progetto pari a mq. 3.000 (di cui Superficie di Vendita (SV) pari a mq. 1.500) e la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali come di seguito indicate:

DOTAZIONI TERRITORIALI	PREVISTE DA RUE (mq.)	PREVISTE DA POC (mq.)	PREVISTE DI PROGETTO (mq.)
Verde	1.800	1.800 (parcheggio pubblico, verde e viabilità)	0
Parcheggio P1	1.200		1.647 (compresa aiuola alberata)
Viabilità (strada, marciapiedi, viabilità parcheggio)	-		979
Percorso ciclopedonale (dentro al comparto)	-		169
Area per biciclette (da cedere come pubblica)	-		60
Riepilogo aree da cedere come dotazioni=			2.855

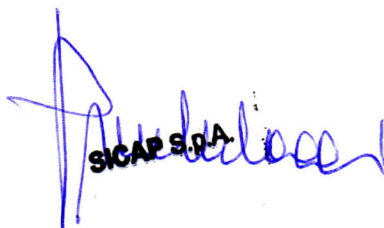
- che le suddette superfici di progetto sono desunte da frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Ravenna in data _____;
- che le opere di urbanizzazione primaria previste dagli elaborati depositati presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipula della presente convenzione e completate entro 5 (cinque) anni nei modi e nei tempi contemplati dai relativi permessi di costruire. Gli indici edilizi ed urbanistici, così come definiti dalle Norme di Attuazione del Piano allegate alla presente (Allegato ___), saranno applicabili, e quindi resteranno in vigore, per 5 (cinque) anni dalla stipula del presente atto. Dopo tale data si applicheranno gli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti in quel momento.

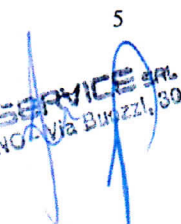
TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.


SICAP S.p.A.

5

ASPIAG SERVICE s.r.l.
39100 BOLZANO Via Buruzzi, 80

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo sito nel Comune di Lugo, via De' Brozzi, distinto al Catasto Terreni al F. 106 mapp. _____ (già mapp. 753parte-1141), Ambito AUC.5, avente una Superficie Territoriale (STER) di mq. 14.410 per la realizzazione di una Superficie Complessiva (SC) massima edificabile di progetto pari a mq. 3.000 con una Superficie di Vendita (SV) pari a mq. 1.500, così come già stabilito dall'Accordo sottoscritto in data 27/06/2018 Rep. 9026 e dal Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Lugo approvato con deliberazione di C.C. n. 61 del 01/10/2018 (intervento 9 LU).

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, sia dentro che fuori comparto, riguardanti il Piano identificato all'art. 2 e consistenti nella realizzazione delle seguenti opere così come descritte negli elaborati di progetto del Piano e di seguito riportate:

- A. strade, marciapiedi e percorsi ciclopedonali;
- B. spazi di sosta e di parcheggio per auto e spazi e rastrelliere per i posti bici;
- C. aiuole a verde;
- D. fognature per acque bianche e fognature per acque nere;
- E. rete di acquedotto civile;
- F. cabina elettrica e rete elettrica di media e bassa tensione;
- G. pubblica illuminazione;
- H. rete telefonica e opere per l'infrastrutturazione digitale degli edifici ai sensi dell'art. 135-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- I. collegamenti fuori comparto delle reti tecnologiche.

Si precisa che il Soggetto Attuatore si obbliga e si impegna ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione da realizzare su aree pubbliche poste fuori comparto:

- potenziamento della rete idrica fuori comparto come prescritto nei pareri HERA S.p.A. prot. 0122111 del 19/12/2017 e prot. 0099494 del 21/10/2019;
- tratti di fognatura bianca e di fognatura nera per il collegamento allo scolo consorziale/vettore fognario di via Canaletto;
- linee elettriche in sotterraneo secondo prescrizioni E-Distribuzione;


SICAP S.p.A.

6

ASPIAG SERVICE S.p.A.
39100 BOLZANO - Via Buozzi, 30

- lavori stradali relativi a via De' Brozzi su area già pubblica per la realizzazione della viabilità di immissione;
- porzione del percorso ciclopedonale in fregio a via De' Brozzi su area già pubblica.

Il Soggetto Attuatore inoltre si obbliga e si impegna ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere che rimarranno su area privata:

- bacino di laminazione posto in adiacenza al confine sud del lotto (in area a verde privato pari a mq. 3.352) con i relativi impianti di collegamento alla pubblica fognatura;
- cabina elettrica e relative reti di cablaggio secondo prescrizioni E-Distribuzione;
- colonnine di ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto previsto dal progetto e comunque nel rispetto delle prescrizioni riportate nell'Atto del Presidente della Provincia di Ravenna n. ___ del ___/___/___.

Tali opere dovranno essere eseguite in base ai dettagli costruttivi indicati negli elaborati costituenti il piano urbanistico, che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, e secondo i pareri e le prescrizioni degli enti competenti citati in premessa, nonché gli elaborati allegati al permesso di costruire ed in base alle indicazioni e prescrizioni che gli Uffici Comunali ed altri Enti competenti potranno fornire anche durante l'esecuzione delle opere.

ART. 4 - QUANTIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le Dotazioni Territoriali, ai sensi delle norme di RUE e di POC vigenti, risultano le seguenti:

	DOVUTE	DI PROGETTO
a) Parcheggi	mq. 1.200	mq. 1.647
b) Verde Pubblico	mq. 1.800	mq. 0
c) Strade, marciapiedi, percorso ciclopedonale e area biciclette		mq. 1.208
	TOTALE AREE	mq. 2.855

Dalla comparazione degli elementi sopra riportati risulta una carenza di verde pubblico pertanto il Soggetto Attuatore si obbliga a monetizzare l'area e l'attrezzatura, per una quota pari a mq. 1.353, per un corrispettivo di euro 121,21/mq. e quindi per complessivi euro 163.997,13 calcolato con le tariffe vigenti a tutto il 2018 (prezzo in vigore al momento della presentazione del presente piano). Tale importo è stato versato in data _____. (L'importo della monetizzazione dovrà essere corrisposto per intero alla tesoreria dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna alla stipula della presente convenzione)

SICAP S.p.A.


7
ASPIAG SERVICE s.r.l.
 39100 BOLZANO - Via Buozzi, 30


Le dotazioni sopra descritte sono cedute al Comune di Lugo con il presente atto, la superficie di tali aree pubbliche, definita in fase di frazionamento redatto a cura e spese del Soggetto Attuatore, potrà subire piccole e marginali modificazioni, fermo restando il minimo delle superfici di parcheggio indicate di progetto; **eventuali eccedenze di metrature di aree pubbliche non daranno corso a nessun indennizzo.**

Alcune dotazioni territoriali (cabina elettrica e bacino di laminazione) verranno realizzate nelle aree private all'interno del lotto e non sono oggetto di cessione.

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

Le aree destinate alle infrastrutture al servizio dell'insediamento, alle attrezzature e spazi collettivi ed alle dotazioni territoriali, sono desunte dalla Superficie Catastale come da atti del _____ (indicare estremi del frazionamento) e identificate come segue: (indicare Foglio – mappali – superfici etc. a seguito del frazionamento)

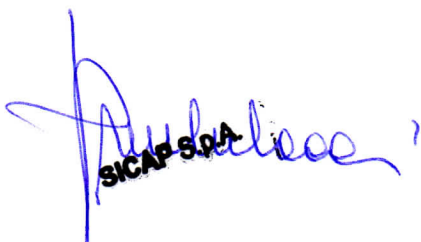
DOTAZIONI TERRITORIALI	FOGLIO	MAPP	BENE INDISPONIBILE	BENE DEMANIALE	SUPERFICIE
	106				
	106				
	106				
	106				
	106				

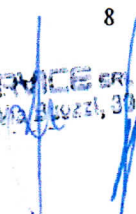
La proprietà di tali aree è ceduta al Comune di Lugo contestualmente alla stipula della presente convenzione, mentre il possesso rimarrà al Soggetto Attuatore fino al collaudo delle opere e passerà all'Amministrazione Comunale solamente dopo l'approvazione del collaudo.

Le suddette aree vengono cedute nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano con tutte le accessioni pertinenze usi diritti comunioni servitù attive e passive come legalmente esistenti.

Il Soggetto Attuatore, a mezzo come sopra, garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'area ceduta per averla acquistata con atto _____; garantisce altresì la completa libertà di quanto ceduto da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, intendendo prestare la più ampia garanzia per l'evizione anche parziale ed obbligarsi all'eventuale risarcimento di tutti i danni e le spese a norma di legge.

Agli effetti fiscali i sottoscritti nella loro citata veste dichiarano che il valore della presente cessione avvenuta in adempimento della presente convenzione è stato convenuto in simbolici Euro 1,00


SICAP SPA

8

ASPIAC SERVICE SRL
39100 BOLZANO - Via Alzeri, 30

(uno/00) e la parte cedente rinuncia espressamente a qualsiasi ipoteca legale che potesse sorgere in sede di trascrizione del presente atto.

ART. 6 - COSTITUZIONE VINCOLO DI GESTIONE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE E ALTRI OBBLIGHI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il progetto prevede la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico alberato e della relativa viabilità di accesso, compresa l'area per biciclette, pari a mq. 2.686 in adiacenza a via De' Brozzi. In ragione della posizione e della morfologia di tale area, in ottemperanza a quanto stabilito dall'Accordo sottoscritto in data 27/06/2018 Rep. 9026 e dal POC approvato con deliberazione di C.C. n. 61 del 01/10/2018 (intervento 9 LU), il Comune di Lugo, come sopra rappresentato, dichiara e il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, accetta che restano a carico di quest'ultimo tutti gli oneri di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di proprietà comunale identificate nel Catasto Terreni al Foglio 106 mappali _____, e dei relativi impianti.

Il proprietario garantisce il Comune per ogni caso di evizione per qualsiasi ragione e pretesa di terzi, ivi compresi gli inquilini o nuovi proprietari e si obbliga a comunicare agli eventuali successori ed acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, l'esistenza dell'onere di gestione e manutenzione costituito con il presente atto.

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga e s'impegna a garantire il mantenimento delle servitù di scolo in essere a favore di terzi ed assicurare il mantenimento di eventuali sottoservizi in funzione presenti sotto l'area d'intervento.

Al fine di garantire la laminazione delle acque piovane il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire tutte le opere inerenti la realizzazione di un sistema di laminazione secondo il progetto di cui alle tavole 5, 5.1, 5.2 e 5.3 e le modalità ed in conformità alle indicazioni e prescrizioni dei pareri del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, dell'Area Infrastrutture per il Territorio del Comune di Lugo e di HERA S.p.A. (prot. 0099494 del 21/10/2019 e prot. 0105733 del 08/11/2019). Nello specifico il Soggetto Attuatore si obbliga e si impegna a realizzare un sistema di laminazione, per una capienza non inferiore a 720,5 mc., che prevede:

– la realizzazione di un bacino di laminazione (con una capienza non inferiore a 725 mc.) posto su area privata in adiacenza al confine sud del lotto (area a verde privato pari a mq. 3.352) e la relativa rete fognaria di collegamento su via De' Brozzi posta in parte su area privata e in parte su area pubblica.


SICAP S.p.A.

9

ASPIAG SERVICE s.r.l.
39100 BOLZANO - Via Brozzi, 30

La proprietà vincola l'uso dell'area individuata a bacino di laminazione per la laminazione dell'area di intervento da urbanizzare. La proprietà adotta tutti i provvedimenti atti a consentire che tale sistema di laminazione non arrechi alcun tipo di danno alle proprietà circostanti o limitrofe. La manutenzione, pulizia e gestione di tale sistema di laminazione rimane totalmente a carico del Soggetto Attuatore/proprietario.

Eventuali varianti sostanziali al sistema di laminazione potranno essere recepite, previa richiesta del soggetto attuatore e parere favorevole degli enti competenti.

Andranno inoltre costituite, con oneri a carico del Soggetto Attuatore, eventuali servitù relative alle reti tecnologiche ove necessario.

Il Soggetto Attuatore, o altri aventi causa, dovrà inoltre stipulare uno specifico contratto, con l'ente gestore o altro operatore autorizzato, per definire la raccolta dei rifiuti prodotti dall'attività che si andrà ad insediare.

ART. 7 - COSTI DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore dichiara, ed il Comune di Lugo ne prende atto, che la previsione di spesa complessiva per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria attinenti il Piano Urbanistico Attuativo risulta pari a €. 257.742,55, come si evince dal computo metrico estimativo allegato al progetto.

Il costo a preventivo, come si evince da computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare pari ad €. 257.742,55, supera l'ammontare del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, vigente al momento della stipula del presente atto, conteggiato sulla base della potenzialità massima di progetto.

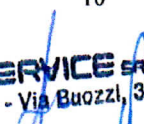
ART. 8 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Secondo quanto indicato al precedente art. 7, si stabilisce che per la durata della presente convenzione ovvero 5 (cinque) anni dalla stipula, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono assolti integralmente mediante la realizzazione delle opere, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) ed il costo di costruzione (CC ora QCC) verranno corrisposti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli interventi man mano presentati, in base alle tariffe vigenti alla data di presentazione dei relativi permessi di costruire.

ART. 9 - GARANZIE

A garanzia della perfetta esecuzione e completamento delle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo e dell'osservanza delle clausole sopra citate, il Soggetto Attuatore ha


SICAP S.p.A.

10

ASPIAG SERVICE S.R.L.
39100 BOLZANO - Via Buozzi, 30

provveduto alla costituzione a titolo di garanzia di una fideiussione bancaria / polizza assicurativa di € 330.000,00 (diconsi euro trecentotrentamila/00) pari al costo complessivo presunto per la realizzazione di tutte le opere. Tale garanzia è stata costituita con fideiussione bancaria / polizza assicurativa, rilasciata da _____ (compagnia con rating ritenuto congruo alla data della presente stipula), n. _____ del _____ immediatamente esigibile e dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione. La suddetta garanzia (fideiussione/polizza) è depositata presso l'Amministrazione del Comune di Lugo al momento della stipula del presente atto. Per l'ipotesi di inadempienza rispetto a quanto convenuto nel presente atto, il Comune disporrà della garanzia stessa nel modo più ampio per portare a termine e/o rendere collaudabili le opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo, con rinuncia espressa da parte del Soggetto Attuatore ad ogni opposizione giudiziale ed extra giudiziale.

ART. 10 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

La costruzione integrale delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione e comunque entro i termini stabiliti dal permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Tale permesso di costruire dovrà essere presentato entro tre mesi dalla stipula del presente atto.

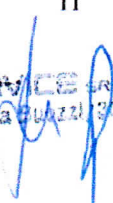
La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto la vigilanza degli Enti gestori dei pubblici servizi e dell'Area Infrastrutture per il Territorio del Comune di Lugo, che ne verificherà la conformità tecnico-amministrativa.

Per effettuare le attività di collaudo conclusivo delle suddette opere il Soggetto Attuatore nominerà, a proprie spese prima dell'inizio dei lavori, il collaudatore sulla base di una terna di professionisti fornita dall'Area Infrastrutture per il Territorio del Comune di Lugo; il collaudatore potrà eventualmente disporre dei collaudi anche in corso d'opera. I componenti della terna dovranno essere in possesso di una qualifica rapportata alla tipologia e caratteristica del contratto e dovranno essere in possesso dei requisiti di moralità, competenza e professionalità.

I permessi di costruire relativi ai fabbricati previsti del presente piano, con istanza già presentata in data 09/12/2019 prot. 74330, potranno essere rilasciati a seguito del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fermo restando che l'inizio lavori per i fabbricati potrà essere presentato a decorrere dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, anche parziale, potrà avvenire previa ultimazione delle opere di urbanizzazione e presentazione del collaudo conclusivo delle opere di urbanizzazione. Resta salvo quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. 160/2010.


SICAP S.p.A.

11

ASPIAD SERVICE S.R.L.
39100 BOLZANO - VIA PLAZZINI 30

ART. 11 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Entro 90 giorni dalla fine lavori il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare il collaudo conclusivo di tutti i lavori previsti nel presente atto, ivi comprese le opere fuori comparto.

Il collaudo conclusivo dovrà contenere i collaudi degli Enti competenti, le certificazioni e tutta la documentazione necessaria per la presa in carico al patrimonio pubblico delle aree.

Potranno anche essere predisposti dei collaudi parziali in corso d'opera.

Il collaudo conclusivo delle opere di urbanizzazione sarà ratificato dall'Area Infrastrutture per il Territorio del Comune di Lugo entro 90 giorni dalla presentazione del collaudo conclusivo, fatto salvo interruzioni dei termini per richieste di integrazione da parte dell'Area Infrastrutture per il Territorio.

Tutte le spese relative alle operazioni di collaudo (anche in corso d'opera) saranno a carico del Soggetto Attuatore.

Congiuntamente alla presentazione del collaudo conclusivo 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, sia su base informatica sia cartacea.

L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle aree e delle opere stesse entro 6 mesi mediante approvazione di tale collaudo e svincolo delle garanzie (fideiussione/polizza).

Fino a quel momento il Soggetto Attuatore si obbliga ad assicurare, a proprie cura e spese, la manutenzione delle opere in oggetto in base alle richieste del Comune.

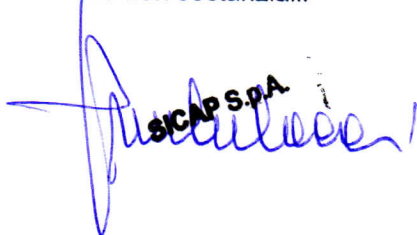
Come già riportato all'art. 6 rimane comunque a carico del Soggetto Attuatore ogni onere per il mantenimento e la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico e della relativa viabilità, compresa l'area per biciclette, identificato al C.T. al F. 106 mapp. _____ pari a 2.686 mq. e dei relativi impianti.

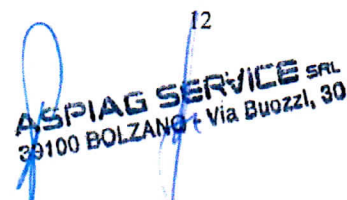
ART. 12 - VARIANTI

Sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono subordinate all'approvazione di una specifica variante e relativa modifica di convenzione secondo le procedure di un nuovo PUA:

- modifiche sostanziali dell'impianto urbanistico o modifiche alle quantità di aree attrezzate a soddisfacimento delle dotazioni territoriali, compatibili con le norme previste dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della richiesta, modificazioni planivolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche previste e che incidono sul dimensionamento globale dell'insediamento.

Sono considerate varianti non sostanziali:


SICAP S.P.A.

12

ASPIAG SERVICE SRL
39100 BOLZANO - Via Buozzi, 30

- minime modifiche dell'impianto urbanistico, fatto salvo che non comportino variazioni delle quantità delle dotazioni territoriali previste;
- scostamenti del posizionamento dei passi carrai senza riduzione delle quantità previste di parcheggio, fermo restando il rispetto della disciplina del Nuovo Codice della Strada;
- variazioni delle reti tecnologiche (fognature, acqua, energia elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione etc..) previo parere dell'ente gestore interessato.

Tali modifiche verranno autorizzate mediante rilascio di variante al permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Minimi scostamenti dell'andamento planimetrico delle reti tecnologiche, senza alterazione del dimensionamento saranno riportate nelle tavole "as built" da allegarsi alla presentazione del collaudo.

ART. 13 - 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.

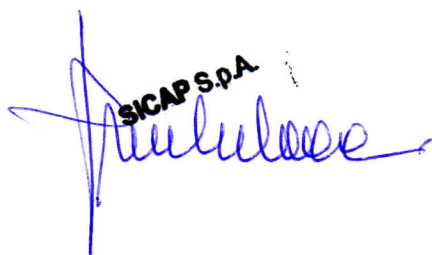
In ogni caso, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Lugo e dell'Unione dei Comuni della Bassa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


I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare al Comune di Lugo e al Servizio Urbanistica 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 dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato.

ART. 14 - PENALI

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto all'art. 9 - "Garanzie" in riferimento all'escussione della garanzia (fideiussione/polizza) e salva la risarcibilità di ogni maggior danno, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune le seguenti penali come di seguito stabilite:


SICAP S.p.A.

13

ASPIAG SERVICE s.r.l.
39100 BOLZANO - Via Bivona, 80

a) euro 100 (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/polizza 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 percento) del valore delle opere dichiarate non collaudabili dal collaudatore in caso di non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate, in tal caso la fideiussione/polizza 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. 15 - 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 Lugo provvede all'esecuzione delle prestazioni dovute.

ART. 16 - 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 vigenti e al POC del Comune di Lugo approvato con deliberazione di C.C. n. 61 del 01/10/2018 (intervento 9 LU).

ART. 17 - 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.


SICAP S.p.A.

14

ASPIAG SERVICE S.p.A.
39100 BOLZANO - Via Buozzi, 3

ART. 18 - 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. 19 - 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.


SICAP S.p.A.

15

ASMA SERVICE S.p.A.
39100 BOLZANO - Via Buozzi, 80