



PROVINCIA DI RAVENNA

**Settore Programmazione Territoriale**

**Ufficio PUA**

**Oggetto:** PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AD UN AMBITO ANS  
2.2 SITO IN BAGNARA di ROMAGNA, VIA GIULIANA CON  
CONTESTUALE ACQUISIZIONE DELLE AREE, IN ATTUAZIONE A  
QUANTO DEFINITO DALL'ACCORDO , AI SENSI DELL'ART. 18 L.R.  
20/2000, SOTTOSCRITTO IN DATA 03/12/2015 E APPROVATO NEL  
POC DEL COMUNE DI BAGNARA

**Comune di :** **BAGNARA DI ROMAGNA**

**Soggetto Attuatore:** **DAL BOSCO MAURO**

***SCHEMA DI CONVENZIONE***

**data ultima revisione 19/12/17**

U:\PROGETTI-PUA\Bagnara\2016-PUA-DAL-BOSCO-Via GIULIANA\2017-TESTO CONVENZIONE-DAL-BOSCO.odt

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AD UN AMBITO ANS 2.2 SITO IN BAGNARA DI ROMAGNA, VIA GIULIANA, CON CONTESTUALE ACQUISIZIONE DELLE AREE , IN ATTUAZIONE A QUANTO DEFINITO DALL'ACCORDO , AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000, SOTTOSCRITTO IN DATA 03/12/2015 E APPROVATO NEL POC DEL COMUNE DI BAGNARA .**

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/la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto, nella sua esclusiva veste di Dirigente del Settore Programmazione Territoriale 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 Bagnara di Romagna a cio' autorizzata con Decreto del Presidente dell'Unione n. 6 del 28/04/2011 s.m.i. per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale / Giunta Comunale del Comune di \_\_\_\_\_ numero \_\_\_\_ del \_\_\_\_ Protocollo n. \_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge;
  
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato in \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_ in Via/Piazza \_\_\_\_\_, il/la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto, nella sua esclusiva veste di Responsabile **Area Tecnica Uff. Lavori Pubblici e Patrimonio** del Comune di Bagnara di Romagna , con sede in Bagnara di Romagna , a cui è stato conferito l' ufficio Lavori pubblici e patrimonio del Comune di Bagnara di Romagna a cio' autorizzato con Decreto \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio/Giunta Comunale del Comune di Bagnara di Romagna numero \_\_\_\_ del \_\_\_\_ Protocollo n. \_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge;

e il Sig.r

- **DAL BOSCO MAURO** , nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_ - residente in \_\_\_\_ - Via \_\_\_\_\_ cf \_\_\_\_\_ ,  
proprietario delle aree nel seguito esplicitate , oggetto del Piano Urbanistico Attuativo

- Detti comparenti 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 delibera di Consiglio/ Giunta Comunale del Comune di Bagnara di Romagna numero \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Protocollo n. \_\_\_\_\_ convengono quanto segue:

### PREMESSO

- che il Sig. DAL BOSCO Mauro nel seguito indicato come Soggetto Attuatore, è proprietario delle aree come di seguito identificate :

Fg	Mappali	Superficie ricadente nel PUA mq
7	804 parte	10919
	394 parte	1623
	783 parte	65
	784 parte	226
<b>Totale comparto</b>		<b>12833</b>

- che il Soggetto Attuatore ha presentato all' Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data 21.11.2016 Prot. n. 60311 del 29.11.2016 ed integrata in data \_\_\_\_\_, una domanda intesa ad ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo relativo ai terreni come sopra identificati ;

- che in attuazione al PSC (Approvato con Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Bagnara di Romagna n. 12 del 10/05/2012 e Pubblicato sul BUR n° 127 del 18/07/2012) al RUE (Approvato con Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Bagnara di Romagna n. 13 del 10/05/2012 e Pubblicato sul BUR n° 127 del 18/07/2012) e del POC approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Bagnara di Romagna n. 39 del 05.08.2016;

- ai fini dell' approvazione del POC è stato **sottoscritto specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e smi**, in data 03.12.2015, rep. 997 avente per oggetto “ Intervento di nuovo insediamento urbano – ambito ANS 2 – relativo all'immobile posto in Bagnara di Romagna Via Giuliana” e contestualmente è stata depositata la garanzia fidejussoria dell'importo di € 36.124,00 corrispondente al 25% del valore delle opere fuori comparto e del 100% del valore delle aree

corrispondenti alla pista ciclopedonale di collegamento alle aree pubbliche , rilasciata da Società Cattolica di Assicurazione n. 000285.91.000125 del 25/11/2015 – Agenzia di Imola ;

- che la proposta di Piano Urbanistico Attuativo- PUA- ubicato in Bagnara di Romagna via Giuliana prevede, in conformità al sopra menzionato POC, prevedeva la realizzazione di una superficie complessiva (SC, corrispondente a SU+60%SA) edificabile di progetto pari a mq.1190, sull'area avente una superficie territoriale (ST) di mq. 12833 ed in particolare ;

- che la presente proposta in attuazione a quanto approvato nel suddetto POC, prevede *la realizzazione di una lottizzazione con destinazione residenziale composta da n. 4 lotti ed un lotto con destinazione ERS , nonché la realizzazione di un'area verde ed un parcheggio pubblico ;*

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

- CQAP: parere espresso in data 20/12/2016;
- AUSL: parere espresso in data 17/01/2017 prot. 9632 , registrato al prot. 2459 del 17/01/2017;
- ARPAE parere espresso in data 11/12/2017 prot.16200 SINADOC729/2017, registrato al prot. 71238 del 12/12/2017;
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale parere espresso in data 07/02/2017 prot. 869 , registrato al prot. 7622 del 07/02/2017;
- HERA (reti acquedotto, gasdotto, distribuzione energia elettrica, fognatura) parere espresso in data 23/03/2017 prot. 31343 (registrato al prot. 17580 del 23/03/2017) e riformulato in data 02/11/2017 prot. 105611 (registrato al prot. 64011 del 07/11/2017)
- TIM parere espresso in data 06/02/2017 prot. 105861, pervenuto il 16/02/2017 prot. 9496;
- LLPP parere espresso in data \_\_\_\_\_
- Provincia di Ravenna (Settore \_\_\_\_\_): parere espresso in data \_\_\_\_\_ ;

- che la Giunta Comunale del Comune di Bagnara di Romagna con la Deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge ha approvato lo schema della presente convenzione in attuazione del PUA \_\_\_\_\_;

- 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 identificato alla lettera \_\_\_\_ ) che ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed agli elaborati grafici depositati agli atti presso il Servizio Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per il Comune di Bagnara di Romagna

- che il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- U0-documentazione fotografica, catastale e quote altimetriche dello stato dei luoghi
  - U1.a – inquadramento rete fognaria;
  - U1.b – particolari costruttivi rete fognaria
  - U2 – interramento linea media tensione
  - U3 – reti acqua e gas esistenti
  - U4 – rete telecom
  - U5 – rete illuminazione pubblica
  - U6 – pista ciclabile e parcheggio
  - U7 verde pubblico
  - U8 dati dimensionali dell'intervento
- - *Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'esecuzione del piano*
- *Relazione tecnico descrittiva*
- *Computo metrico estimativo*
- *Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e /o di impatto acustico*
- *VALSAT ( già approvata in sede di POC)*

### CONSIDERATO

- che l'area oggetto del Piano Urbanistico ha una Superficie Territoriale (ST) di mq. 12833, come risulta dagli atti di frazionamento del \_\_\_\_ prot \_\_\_\_

- che il progetto del Piano Urbanistico, in conformità a quanto approvato nel POC sopra menzionato, prevede la realizzazione di n. 4 lotti a destinazione residenziale, avente una superficie fondiaria complessiva (SF) pari a mq 2784 e con una Superficie Complessiva (SC) edificabile di progetto pari a mq. 1190 e la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali come di seguito indicate:

AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI	da accordo sottoscritto in data 03.12.2016 e PREVISTE dal POC mq	PREVISTE DI PROGETTO mq
ANS2.2	Dotazioni U - Verde (comprensivo di pista ciclabile e area per sgambamento cani ) (minimo 50% della SC = 1190 x 0,50 = 595	Dotazioni territoriali orientativamente = 6460 mq	7257
	Parcheggio P1 (minimo 20% della SC = 1190 x 0,2 = mq 238)	Verde e parcheggio orientativamente = 870 mq	1041
	Dotazioni Territoriali - Laminazione		613
	Lotto ERS , (minimo il 20% della SF complessiva mq 3485 x 0,20= 697 mq)	orientativamente 700 mq	701
	Pista ciclabile , fuori comparto		437
<b>Riepilogo aree da cedere =</b> Verde pubblico mq. 7257 Parcheggi pubblici mq. 1041 laminazione mq 613 lotto ERS mq. 701 Verde e pista ciclabile , fuori comparto mq 437  <b>Totale mq. 10049</b>			

- 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'Ufficio Piano Urbanistici Attuativi (PUA) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna , dovranno essere iniziate entro **1 (un) anno** dalla stipula della presente convenzione e completate entro **5(cinque) anni dalla data di approvazione del POC e pertanto entro il 05/08/2021 (termine definito nell'accordo sottoscritto in data 03/12/2015 su menzionato)** . 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 **10 (dieci) 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 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 regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo denominato **"DAL BOSCO"** sito nel Comune di Bagnara di Romagna Via Giuliana distinto al Catasto Terreni al **Fg. 7 mapp. 804 parte, 394 parte, 783 parte e 784 parte , Ambito ANS 2 (2) ,** avente una superficie territoriale (ST) di mq. 12833 (comprensiva dell'area fuori comparto) e di una superficie complessiva (SC) massima edificabile di mq. 1190.

#### **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 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. allargamento sede stradale e ciclabile di via Giuliana ;*

*B. spazi di sosta e di parcheggio;*

*C. aree a verde pubblico e per sgambamento cani e percorsi ciclabili*

*D. reti tecnologiche quali fognature per acque nere, acque bianche, rete acquedotto, illuminazione pubblica, rete telefonia e distribuzione energia elettrica;*

*E. realizzazione pista ciclabile fuori comparto di collegamento fra l'area verde di nuova realizzazione e la Via Fossette;*

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 vigenti norme del POC, come approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Bagnara n. 39 del 05/08/2015 e successiva deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del piano attuativo risultano le seguenti:

	DOVUTE	DI PROGETTO
a) Parcheggi	mq.238	mq. 1041
b) Verde Pubblico	mq.595	mq. 7257
d) Dotazioni Territoriali (laminazione)	mq.____/____	mq. 613
e) lotto ERS	mq. 697	mq. 701
f) pista ciclabile fuori comparto	mq.____/____	mq. 437
<b>TOTALE AREE</b>		mq. 10049

Dalla comparazione degli elementi sopra riportati risulta il rispetto delle dotazioni territoriali previste dalle Norme vigenti.

#### ART.5 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza alle vigenti norme del PSC e RUE nonché come definito dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, sottoscritto in data 03/12/2015 sopra menzionato, cede gratuitamente al Comune di Bagnara di Romagna, un'area destinata a nuove costruzioni di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di mq. 701, impegnandosi nel contempo a realizzare gli allacci alle utenze al fine di rendere il lotto completamente urbanizzato .

#### ART. 6 – 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 \_\_\_\_\_ (frazionamento) e identificate come segue:

DOTAZIONI TERRITORIALI	FG.	MAPP.	SUPERFICIE	BENE DEMANIALE	BENE INDISPONIBILE
verde + laminazione	7				
parcheggio	7				
pista ciclabile	7				



--	--	--	--	--	--

La proprietà di tali aree è ceduta al Comune di Bagnara di Romagna 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 il rilascio del certificato di 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 ( se presenti aggiungere: e con le servitù eventualmente ed espressamente indicate negli elaborati di progetto – **verificare per SERVITU' interrimento LINEA ELETTRICA )**

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

#### **ART. 7 – COSTI DELLE OPERE**

Il Soggetto Attuatore dichiara, ed il Comune di Bagnara di Romagna ne prende atto, che la previsione di spesa complessiva **(comprese le opere fuori comparto consistenti nella realizzazione della pista ciclabile)** risulta pari a **€ 308.246,82+IVA 10% = € 339.071,50** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive delle opere fuori comparto, attinenti il Piano Urbanistico, 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 **€ 339.071,50 supera** l'ammontare del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria di cui all' Allegato C del RUE, 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 10 (dieci) 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) verranno corrisposti in sede di rilascio del permesso di costruire relativi ai singoli interventi man mano presentati, in base alle tariffe vigenti alla data di rilascio 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 provveduto alla costituzione di un deposito a titolo di garanzia di **€. 340.000,00** (diconsi \_\_\_\_\_) pari al costo complessivo **(comprensivo delle opere fuori comparto )** presunto per la realizzazione di tutte le opere. *Tale cauzione è stata costituita con fideiussione Bancaria / Assicurativa, rilasciata da \_\_\_\_\_ con compagnia con "Rating \_\_\_\_ ( ritenuto congruo alla data della presente stipula),* (indicare se polizza o cauzione bancaria) n. .... del ..... immediatamente esigibile e dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di collaudo delle opere di uso pubblico e relativi servizi , ma potrà essere ridotta del 50% (una sola volta) in relazione allo stato di avanzamento dei lavori previa verifica dell'Ufficio LL.PP. Comunale di competenza. La suddetta fideiussione è depositata presso l'Amministrazione del Comune di Bagnara di Romagna al momento della stipula del presente atto. Per l'ipotesi di inadempienza rispetto a quanto convenuto nel presente atto, il Comune disporrà della cauzione 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.

Allo stesso tempo il Comune di Bagnara di Romagna, emette lo svincolo della fidejussione assicurativa dell'importo di € 36.124,00 , rilasciata da Società Cattolica di Assicurazione n. 000285.91.000125 del 25/11/2015 – Agenzia di Imola, emessa a titolo di garanzia del 25% delle opere esterne al comparto (€ 5.125) e del 100% del valore delle aree stesse corrispondente a parte della pista ciclopedonale di collegamento alle aree pubbliche esistenti (€ 31.000).

## **ART. 10 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

La costruzione integrale delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non **oltre 5 (cinque) anni dalla data di approvazione del POC , e pertanto entro il 05/08/2021** e comunque entro i termini stabiliti dal permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto la sorveglianza degli Enti gestori dei pubblici servizi e dell'Ufficio LL.PP. del Comune di Bagnara di Romagna, il quale ne effettuerà eventualmente il collaudo *o nominerà il collaudatore*.

Le richieste dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati sui singoli lotti previsti del presente piano potranno essere presentate a decorrere dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

L'esecuzione graduale delle opere di urbanizzazione in ogni caso dovrà avvenire in modo da assicurare all'atto della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, che per gli edifici siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento relative all'edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione oggetto della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità.”

## **ART. 11 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DEI PUA**

Il soggetto attuatore deve inoltrare richiesta di collaudo di tutti i lavori previsti nel presente atto, ivi comprese le opere fuori comparto, contestualmente alla comunicazione della fine lavori.

Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del Soggetto Attuatore con la seguente modalità:

- dal Servizio LL.PP. del Comune di Bagnara di Romagna .

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sarà essere eseguito, previa acquisizione dei collaudi degli Enti competenti, entro 360 gg. dalla comunicazione della data di fine lavori e contestuale richiesta di collaudo, fatto salvo interruzioni dei termini.

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.

L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse entro 180 gg mediante approvazione di tale collaudo e svincolo della fideiussione.

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.

In caso di particolari situazioni di contesto la manutenzione delle aree rimane a carico del Soggetto Attuatore che si impegna ad effettuare tale manutenzione con le modalità previste da apposito atto predisposto dal Comune.

## **ART. 12 - VARIANTI**

Sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono subordinate all'approvazione di una specifica variante e relativa 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 degli insediamenti.

Sono considerate varianti non sostanziali:

- minime modifiche dell'impianto urbanistico, accorpamento di non più di tre lotti, fatto salvo che detti accorpamenti, non comportino variazioni delle quantità delle dotazioni territoriali previste, trasferimento di potenzialità attribuite ai singoli lotti in termini di SC (superficie complessiva) con un margine di variazione del 10% sui singoli lotti e senza superare la SC totale dell'intervento;
- 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 (gas, 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.

Nei limiti delle normali tolleranze di misurazione, in fase di frazionamento sono consentite lievi variazioni alla dimensione e superficie dei lotti; alle reali dimensioni risultanti dal frazionamento andrà applicata l'indice di utilizzazione fondiaria definito dal presente piano.

Minimi scostamenti dell'andamento planimetrico delle reti tecnologiche, senza alterazione del dimensionamento saranno riportate nella tavole "as built" da allegarsi alla richiesta di 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 Bagnara di Romagna e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare al Comune di Bagnara di Romagna e all'Ufficio PUA 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 dichiari 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 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 50,00 (cinquanta/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. 15 – INADEMPIENZE**

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Unione di 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 di Comuni della Bassa Romagna intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Scaduto anche tale ulteriore termine, l'Unione di Comuni della Bassa Romagna provvede direttamente all'escussione della prestata fideiussione 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 Bagnara di Romagna 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 di Attuazione del PSC, del RUE e del POC dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

#### **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.

#### **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.

Letto e sottoscritto  
(il soggetto attuatore)

---