

UNIONE DELLA BASSA ROMAGNA

COMUNE DI ALFONSINE

Provincia di Ravenna



TAVOLA N.	TITOLO ELABORATO	
PA 15	CONVENZIONE	
SCALA	DATA EMISSIONE	NOME FILE
	Febbraio 2021	E012 pua 190121.pln
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio n. 91 - Particella n. 568	
DESTINAZIONE URBANISTICA	P.R.G. - Zone E4 agricole speciali - art. 51BIS delle N.T.A.	

	COMMITTENTE
	Consorzio Agrario di Ravenna Soc. Coop. a r.l. Via Madonna di Genova, 39 - 48033 - Cotignola(RA) - Tel. 0545/906211 - Fax. 0545/906210 info@consorzioagrario.it - www.consorzioagrarioravenna.it CF. e R.I. 00167.370.394 - P.I. 00072430390 - Iscritto Albo Coop. N. A104586

PROGETTISTI e DL ARCHITETTONICI	ALTRI TECNICI :	
Arch. ENNIO NONNI Via Togliatti, 132 48014 - Castel Bolognese (RA) Tel. 0546/655352 - Cell. 329/2107556 nonni@enniononni.it - www.enniononni.it CF. NNNNE54P28D458L - P.I. 02658120395 Ordine degli Architetti di Ravenna n. 80	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA Soc. Coop. SERVIZI ECOLOGICI Via Firenze, 3 - 48018 - Faenza (RA) Tel. 0546665410 - Fax. 0546665371 info@serecol.it - www.serecol.it Albo soc. coop. ve n. A100247	RELAZIONE GEOLOGICA Geologo Oberdan Drapelli Via Cerchio, 57 - 48100 - Ravenna (RA) Tel./Fax. 0544202700 - Cell. 338/8439633 oberdandrapelli@gmail.com Ordine Geologi Regione ER n. 938
	PREVISIONE IMPATTO ACUSTICO SONUS di Fabio Bezzi Via Nino Bixio, 68 - 48100 - Ravenna (RA) Tel. 0544215169 - Cell. 348/8273850 fabio.bezzi@gmail.com Elenco Nazionale Tecnici Acustici n. 6357	PROGETTISTA STRUTTURALE Ing. Gabriele Casadio Via Don G. Pollini, 2 - 47122 - Forlì (FC) Cell. 349/7411525 ing.casadiogabriele@libero.it Ordine Ingegneri di Forlì-Cesena n. 1788/A
Arch. ANNA CLAUDIA CICOGNANI Via Massimo D'Azeglio, 17 48121 - Ravenna (RA) Cell. 348/7018575 ac.cicognani@gmail.com CF. CCGNCL88B52A944S Ordine degli Architetti di Ravenna n. 913	ANTICENDIO Mazzoni Sas - Ing. Michelangelo Costa Via Ragone, 60 - 48125 - Ravenna (RA) Cell. 340/8645934 info@stecad.it Ordine Ingegneri di Rimini n. 406/A	PROGETTISTA TERMOTECNICO Ing. Ignazio Montalto Circ. San Gaetanino, 201 - 48100 - Ravenna (RA) Tel. 0544454080 - Fax. 0544600656 - Cell. 337/606102 info@studiomontalto.it Ordine Ingegneri di Ravenna n. 263
	IMPIANTI ELETTRICI FPF Impianti Panzavolta Srl Via F. Santi, 6 - 48123 - Ravenna (RA) Tel. 0544451333 - Fax. 0544451752 - Cell. 335/5744198 roberto.panzavolta@fpf.it Ordine Periti Industriali di Ravenna n. 104	COLLABORATORI Arch. MARCO MONTI Ing. PIETRO RENZI Geom. MARTINA DALMONTE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

CON VALORE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

ZONE AGRICOLE SPECIALI DESTINATE ALLA DELOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE DEL CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE

Unione dei Comuni della Bassa Romagna
Provincia di Ravenna

Oggetto:

Piano Urbanistico Attuativo con valore di Permesso di Costruire relativo ad un Ambito Agricolo Speciale e destinato alla costruzione del nuovo Consorzio Agrario, con contestuale acquisizione delle aree.

Comune di Alfonsine

Soggetto attuatore: Consorzio Agrario

Bozza di convenzione

L'anno 2021, il giorno..... del mese di in..... presso la residenza municipale di Alfonsine in Piazza Antonio Gramsci 1, avanti a meNotaio in.....iscritto presso il Collegio Notarile di Ravenna, sono presenti:

.....nato a.....il.....domiciliato in presso..... in Piazza Gramsci 1, il 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 inPiazza....., a cui è stato conferito il Servizio Urbanistica Edilizia Ambiente del Comune di Alfonsine, a ciò autorizzato con Decreto del Presidente dell'Unione n.6 del 28/04/2011, per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Alfonsine numero..... del..... Protocollo n. esecutiva ai sensi di legge;

Il dott. Raimondo Ricci Bitti in qualità di Presidente, legale rappresentante del Consorzio Agrario di Ravenna, Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in via Madonna di Genova n.39, 48033 Cotignola (RA) CF 00167370394

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 in conformità con quanto disposto dalla delibera del Consiglio Comunale di Alfonsine numero.....del.....prot. n.....;

Premesso

- Che il Consorzio Agrario, nel seguito indicato come soggetto attuatore, è proprietario del terreno sito nel Comune di Alfonsine, censito al NCT foglio 91, mappali 567, 568, 569, 570, 571, con superficie catastale complessiva di mq 101.516; i mappali 567 e 568 della superficie catastale di mq 50.000 circa, sono destinati dal PRG di Alfonsine, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 23 febbraio 2004, a zona E4 di cui all'art. 51 Bis delle relative NTA.
- Che il Consorzio Agrario, in quanto cooperativa è senza scopo di lucro, perché persegue scopi mutualistici. L'attività produttiva svolta, oltre alla raccolta, stoccaggio, conservazione e lavorazione dei cereali comprende anche la fornitura agli agricoltori di beni o servizi utili e la commercializzazione delle loro produzioni. Trattasi quindi nella sua complessità e circolarità di funzione produttiva di tipo agricolo.
- Che il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Alfonsine in data.....prot.....del..... una domanda intesa ad ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo con valore di Permesso di Costruire, relativo ad una parte dell'area con destinazione E4, andando ad interessare una superficie di circa 13569 mq, fronteggiante via Raspona e quindi conservando all'uso agricolo tutto il terreno rimanente pari a circa 87.947 mq.
- Che a seguito dell'entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici, PSC e RUE, è consentita l'attuazione dell'area di cui sopra nel rispetto delle quantità edificatorie ammesse dal previgente PRG e relative unità di misura, conformemente a quanto stabilisce il RUE approvato con delibera Consiglio Comunale di Alfonsine n.....del....., che dispone:
*“ art 4.8.1 Disposizioni particolari.....
Area PSC n.1 : fino a 10 anni dall'adozione del RUE sono ammessi interventi secondo le disposizioni normative e le capacità edificatorie previste ai sensi del PRG previgente.....”*
- Che la proposta di PUA con valore di Permesso di Costruire, ubicato in via Raspona prevede, in conformità alle Norme di Attuazione del PRG, la realizzazione di una superficie complessiva (SC) edificabile di progetto pari a mq 2775 circa, sull'area avente una superficie territoriale (ST) di mq 13569 circa.
- Che in particolare la proposta prevede il trasferimento dell'attuale Consorzio Agrario ubicato in via Reale 124 dal centro di Alfonsine in via Raspona, ai margini dell'edificato, in un'area appositamente acquistata allo scopo.
- Che sul progetto urbanistico ed edilizio sono stati espressi i pareri di seguito indicati: CQAP in data.....prot....., ARPA in data.....prot....., AUSL in data..... prot..... Provincia di Ravenna settore viabilità in data.....prot....., Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale in data.....prot.....HERA (acque bianche, nere, acquedotto) in data.....prot....., Settore Lavori Pubblici Comune di Alfonsine (strade, illuminazione pubblica, verde) in data..... prot....., ENEL in data..... prot....., TELECOM in data.....prot....., Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data.....prot.....
- Che la Giunta Comunale di Alfonsine con la Deliberazione n.....del.....esecutiva ai sensi di legge ha approvato lo schema della presente convenzione in attuazione del PUA/PdC.
- Che l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo avverrà in conformità alle prescrizioni di cui alla presente convenzione sottoscritta per preventiva accettazione dal Soggetto Attuatore ed agli elaborati grafici depositati agli atti all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per il Comune di Alfonsine.

- Che il PUA/PdC è composto dei seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON VALORE DI PERMESSO DI COSTRUIRE	
TAVOLA	TITOLO
PA1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA
PA2	PROGETTO GENERALE
PA3	PROGETTO VIABILITA' E SEGNALETICA
PA4	PROGETTO VERDE PUBBLICO
PA5	PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
PA6	PROGETTO RETE IDRICA
PA7	PROGETTO RETE ELETTRICA
PA8	PROGETTO RETE TELEFONICA
PA9	PROGETTO FOGNATURE E VASCA DI LAMINAZIONE
PA10	RELAZIONE GEOLOGICA-TECNICA
PA11a	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - SINTESI NON TECNICA
PA11b	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - RAPPORTO AMBIENTALE
PA12	PREVISIONE DI IMPATTO ACUSTICO
PA13	RELAZIONE DI PROGETTO
PA14	STIMA DEI COSTI
PA15	CONVENZIONE

AGENZIA CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE	
TAVOLA	TITOLO
PdC1	PLANIMETRIA E PIANTE
PdC2	PROSPETTI E SEZIONI
PdC3	PROGETTO AREE ESTERNE
PdC4a	PROGETTO TERMICO E INDICAZIONE STRUTTURE
PdC4b	RELAZIONE TECNICA EX LEGGE 10/91
PdC5a	PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO
PdC5b	RELAZIONE TECNICA IMPIANTO ELETTRICO
PdC6a	PROGETTO ANTICENDIO
PdC6b	RELAZIONE TECNICA PREVENZIONE INCENDI
PdC7	RELAZIONE ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Considerato

- Che l'area oggetto del PUA/PdC ha una Superficie Territoriale (ST) di mq 13569 circa.
- Che il progetto prevede la realizzazione di un unico lotto d'intervento, finalizzato al trasferimento del Consorzio Agrario di Alfonsine, avente una Superficie Fondiaria (SF) pari a mq 10779 circa, una Superficie Complessiva (SC) edificabile di progetto pari a mq 2775 circa, dotazioni di Verde Pubblico pari a 2421 mq circa e Viabilità pari a 369 mq circa. Il totale delle aree da cedere risulta quindi pari a 2790 mq circa.

- Che le suddette superfici di progetto sono desunte da elaborazione grafica e al momento della cessione, previo frazionamento approvato dalla Agenzia del Territorio di Ravenna, saranno quantificate nella loro reale consistenza, con la conseguente rettifica di quanto riportato in precedenza, che si considera automaticamente modificato.
- Che le opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati depositati agli atti, dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipula della presente convenzione e completate nei cinque anni successivi. Resta ferma la possibilità di proroga nel caso insorgessero difficoltà attualmente non prevedibili da documentare da parte della proprietà.
- La presente convenzione con i relativi indici edilizi ed urbanistici, così come definiti dal presente PUA/PdC decade alla data di approvazione del nuovo PUG (che provvederà a ridisciplinare l'area in oggetto) e comunque, in assenza di tale atto, cesserà di avere ogni effetto trascorsi dieci anni dalla sua data di stipula.
L'approvazione del PUG, con automatica decadenza della presente convenzione, senza quindi la necessità di procedere alla redazione di alcun atto, comporta che la Superficie Fondiaria, quale lotto consolidato, venga disciplinata da intervento edilizio diretto in conformità al PUG.

Tutto ciò premesso

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

Art. 1 Valore della premessa e del considerato

Quanto riportato in precedenza costituisce 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 presente PUA/PdC, denominato "Nuovo Consorzio Agrario" sito nel Comune di Alfonsine in via Raspona, distinto al Catasto Terreni al Foglio 91 mappale 568 parte, avente una superficie territoriale (ST) di circa 13569 mq e di una superficie complessiva (SC) edificabile di progetto di mq 2775 circa.

La superficie complessiva (SC) edificabile di progetto, nel solo periodo di validità della presente convenzione, potrà essere ampliata (con intervento di ampliamento o nuova costruzione) del 30% per le eventuali esigenze produttive del Consorzio Agrario, senza procedere alla modifica del PUA e della presente convenzione, essendo interventi che non producono impatti significativi sull'ambiente, come evidenziato nella Valutazione Ambientale. Detto ampliamento, soggetto a nuovo Permesso di Costruire, dovrà collocarsi all'interno della Superficie Fondiaria (SF), come definita dal presente PUA.

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 urbanizzazioni primarie consistenti nella realizzazione delle seguenti opere, così come descritte negli elaborati di progetto e di seguito riportate:

- Strada di accesso (e riordino della viabilità dalla provinciale)
- Area a verde pubblico (con funzione ecologico-ambientale)
- Impiantistica territoriale (reti esterne alla SF)
- Area per la laminazione (in proprietà e gestione privata)

Tali opere dovranno essere eseguite in base ai dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici costituenti il PUA/PdC, che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, secondo i pareri e le prescrizioni degli enti competenti, unitamente alle indicazioni che gli stessi potranno fornire in corso d'opera.

Art. 4 Quantificazione delle dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali calcolate ai sensi di legge risultano essere :

- Dotazioni territoriali dovute
 $13569 \text{ mq (ST)} \times 15\% = 2035 \text{ mq}$
- Dotazioni territoriali cedute
2421 mq integralmente attrezzate a verde pubblico
- Dotazioni territoriali non calcolate nel 15%
369 mq quali strada e sistema degli accessi

Dalla comparazione degli elementi soprariportati risultano le seguenti compensazioni economiche delle dotazioni:

- Carenza di parcheggi pubblici
 $13569 \text{ mq (ST)} \times 5\% = 678 \text{ mq}$
Monetizzazione considerando la sistemazione a verde
 $(68 \text{ €} - 34 \text{ €}) \times 678 \text{ mq} = 23052 \text{ € dare}$
- Eccesso di verde pubblico attrezzato
 $2421 \text{ mq} - 2035 \text{ mq} = 386 \text{ mq}$
Monetizzazione considerando la sistemazione a verde
 $34 \text{ €} \times 386 \text{ mq} = 13124 \text{ € avere}$
- Valore dell'area ceduta in eccesso all'interno del PUA
 $386 \text{ mq} \times 15,20 \text{ €/mq} = 5867 \text{ € avere}$

A fronte di una carenza di parcheggio di 678 mq e di un conseguente eccesso di verde di 1064 mq ($678 \text{ mq} + 386 \text{ mq}$), tenuto conto delle compensazioni analiticamente descritte in precedenza, il soggetto attuatore si obbliga a monetizzare, nell'ambito del Permesso di Costruire la somma di 4061 €; detto importo, trattandosi di onere afferente le opere di urbanizzazione primaria entrerà nel calcolo degli scomputi del contributo di costruzione di cui al punto 6.1 dell'allegato 2 alla delibera del Consiglio Comunale di Alfonsine n. 68 del 26 novembre 2019.

Costituisce opera di urbanizzazione primaria, in qualità di dotazione territoriale da mantenere in capo al soggetto attuatore, a garanzia della gestione e manutenzione futura, la vasca di laminazione con la relativa carraia di accesso per una superficie complessiva di 2262 mq circa, sulla quale, in sede di cessione al Comune di Alfonsine delle aree con destinazione pubblica fronteggianti via Raspona, verrà apposto vincolo di inedificabilità o trasformazione con obbligo di manutenzione per conservare in efficienza il sistema scolante.

Art. 5 Cessione delle aree pubbliche

Le aree destinate alle infrastrutture al servizio dell'insediamento ed alle dotazioni territoriali, sono desunte da elaborazione grafica e al momento della loro cessione, quali beni indisponibili, saranno quantificate nella reale consistenza con automatica rettifica di quanto riportato nella presente convenzione.

- Verde fg. 91 mapp. 568 parte, mq 2421 circa
- Strade fg. 91 mapp. 568 parte, mq 369 circa
- Laminazione fg. 91 mapp. 568 parte, mq 2262 circa
(Sull'area di laminazione, da mantenere in proprietà privata verranno apposte le condizioni di cui al precedente art. 4)

La proprietà delle aree a verde e strade verrà ceduta al Comune di Alfonsine successivamente al positivo collaudo delle opere.

Oltre alla cessione dell'area a standard (verde) e all'area per la viabilità (strade) con il presente atto si procede alla cessione al comune dell'area di 4372 mq censita al catasto al foglio 91 mapp.571, già utilizzata come viabilità comunale di collegamento fra via Guerrina e Via Antonio Fratti; trattasi di dotazione viaria territoriale di livello comunale.

Il soggetto attuatore garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'area da cedere 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 convenzione è stato convenuto in simbolici € 1,00 (uno) e la parte cedente rinuncia espressamente a qualsiasi ipoteca legale che potesse sorgere in sede di trascrizione del presente atto.

Art. 6 Costi delle opere

Il soggetto attuatore dichiara, ed il Comune di Alfonsine ne prende atto, che la previsione di spesa complessiva risulta pari a €..... per la realizzazione delle opere urbanizzazione primaria di cui all'art 3 della presente convenzione, come si evince dal computo metrico estimativo allegato al progetto.

Art. 7 Contributo di concessione

Secondo quanto indicato al precedente art. 6 e con riferimento al presente PUA/PdC si stabilisce che il contributo di concessione determinato dalla somma degli oneri U1, oneri U2, contributo D (disinquinamento), contributo S (sistemazione dei luoghi), oltre alla monetizzazione opere relative alle dotazioni territoriali di cui all'art. 4, sia compensato (parzialmente o totalmente) in sede di autorizzazione alla attuazione del PUA/PdC, con i costi delle opere di cui all'art. 6 precedente, con riferimento al seguente schema:

-
-
-

Circa la eventuale possibilità di ampliamento della superficie complessiva (SC) edificabile, di cui al presente progetto (2775 mq x 30% = 833 mq) per le esigenze produttive, attualmente non prevedibili, del Consorzio Agrario, da assoggettare a nuovo permesso di costruire e possibile unicamente nel periodo di validità della convenzione, si stabilisce che il contributo di concessione venga calcolato, in quella sede, tenendo conto dell'eventuale residualità, (se presente) con riferimento al precedente art. 6.

Art. 8 Garanzie

A garanzia della perfetta esecuzione e completamento delle opere di urbanizzazione del PUA/PdC e dell'osservanza delle clausole sopra citate, il soggetto attuatore ha provveduto alla costituzione di un deposito a titolo di garanzia di €..... (.....) pari al costo complessivo presunto di cui al precedente art. 6.

Tale cauzione è stata costituita con fideiussionerilasciata da....., immediatamente esigibile; dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di cessione delle aree e delle opere di U1 e potrà essere ridotta, una sola volta, del 50% in relazione allo stato di avanzamento dei lavori, previa verifica dell'ufficio lavori pubblici di Alfonsine.

La suddetta fideiussione è depositata presso l'Amministrazione del Comune di Alfonsine 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 primaria, con rinuncia espressa da parte del soggetto attuatore ad ogni opposizione giudiziale ed extra giudiziale.

Art. 9 Modalità di attuazione

La costruzione integrale delle opere di urbanizzazione primaria e dell'Agenzia del Consorzio Agrario dovranno avvenire entro cinque anni dall'inizio dei lavori, che dovrà essere comunicato entro un anno dalla data di stipula della presente convenzione. Dopo l'approvazione della presente convenzione, tenuto conto degli importanti lavori di rialzo dei terreni per esigenze di sicurezza idraulica, è consentito, anche anticipatamente all'inizio dei lavori, di procedere alla preparazione in quota dei terreni con semplice comunicazione al Comune.

La realizzazione delle opere di U1 dovrà avvenire sotto la sorveglianza degli Enti gestori dei pubblici servizi e dell'ufficio lavori pubblici di Alfonsine, deputato ad effettuare il collaudo.

Art. 10 Collaudo e presa in carico del PUA/PdC

Il soggetto attuatore deve inoltrare richiesta di collaudo delle opere di U1 contestualmente alla comunicazione della fine dei lavori.

Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato dall'ufficio lavori pubblici del Comune di Alfonsine con oneri a carico del soggetto attuatore.

Il collaudo delle opere di U1 sarà eseguito, previa acquisizione delle conformità degli Enti competenti, entro 90 giorni dalla richiesta di collaudo, fatta salva una eventuale interruzione motivata dei termini.

Congiuntamente alla richiesta di collaudo dovranno essere consegnate le planimetrie aggiornate degli effettivi lavori eseguiti con l'ubicazione esatta delle reti tecnologiche posate e dei relativi allacci al lotto, sia su base informatica che cartacea.

L'esito favorevole del collaudo nei termini di cui sopra determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione di acquisire in proprietà le aree e le opere di cui all'art 3 entro i successivi sessanta giorni, con contestuale svincolo della fideiussione.

Fino alla cessione di cui al punto precedente, il soggetto attuatore si obbliga ad assicurare, a propria cura e spese, la gestione e manutenzione delle aree e delle opere di U1.

Rimane a carico del soggetto attuatore la gestione e manutenzione dell'intera struttura costituente il bacino di laminazione.

In pendenza delle procedure di collaudo e cessione delle aree pubbliche, potrà essere consentita l'apertura della attività dell'Agenzia del Consorzio Agrario, con le modalità e gli accorgimenti stabiliti dal Comune di Alfonsine.

Art. 11 Varianti

Sono considerate varianti sostanziali e pertanto subordinate ad una specifica variante al PUA e alla presente convenzione unicamente quelle modifiche radicali all'impianto urbanistico che ne alterino la finalità e l'impianto strutturale, attraverso una diversa localizzazione funzionale delle aree pubbliche e della superficie fondiaria, un aumento della superficie complessiva (SC) edificabile in misura superiore al 30% o una riduzione complessiva delle aree pubbliche in misura del 15%.

Sono considerate varianti non essenziali tutte le altre modifiche per rendere maggiormente funzionale l'impianto urbanistico e l'utilizzo degli edifici, come pure le modifiche dimensionali delle aree pubbliche fermo restando il rispetto dello standard di legge. A livello esemplificativo e non esaustivo sono compresi gli scostamenti della viabilità di accesso, le variazioni delle reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione.

Tali modifiche, previo parere degli Enti interessati e dell'ufficio lavori pubblici di Alfonsine, verranno autorizzate, senza necessità di procedere alla variazione del PUA/PdC, nell'ambito della procedura di collaudo, mediante apposito elaborato tecnico, parte integrante del collaudo.

A seguito della cessione al Comune di Alfonsine delle opere di urbanizzazione primaria, il PUA si considera attuato nella sua interezza, con la residuale possibilità di ampliamento fino al 30% di cui all'art. 2 della presente convenzione.

Le varianti che si dovessero rendere necessarie sugli edifici e sulle aree private, in corso d'opera e fino all'approvazione del PUG, possono sempre essere attuate con intervento edilizio diretto, senza modifiche del PUA e della presente convenzione, nel rispetto però dei parametri numerici riportati all'art. 2 del presente atto.

Art. 12 Alienazioni

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 Alfonsine e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare, durante il periodo di validità della convenzione, al Comune di Alfonsine 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 in sostituzione o integrazione e fino a quando il Comune le abbia accettate dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

Art. 13 Penali

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto all'art. 8 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 riportate:

- 1000 € per ogni mese di ritardo dei termini di ultimazione dei lavori cui all'art. 9 e comunque fino ad un massimo del 10% dei costi di cui all'art 6; in questo caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dall'ufficio lavori pubblici del Comune di Alfonsine.
- 5% dei costi di cui all'art. 6 inerenti il valore delle opere di urbanizzazione dichiarate non collaudabili; in questo caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dall'ufficio lavori pubblici del Comune di Alfonsine, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate.

Art. 14 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 novanta giorni.

Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, l'Unione intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di trenta giorni.

Scaduto anche tale ulteriore termine, l'Unione provvede direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute, all'applicazione di eventuali penali, con 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.

Art. 15 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 PRG del Comune di Alfonsine, del PSC e del RUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

Art. 16 Risoluzione e 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. 17 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. 18 Trascrizione dell'atto

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

Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.