



PROVINCIA DI RAVENNA

Settore Programmazione Territoriale

Ufficio PUA

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AD UN
AMBITO ANS1(8) SITO IN COTIGNOLA DENOMINATO
“PUA-GVM REAL ESTATE” CON CONTESTUALE
ACQUISIZIONE DELLE AREE , COSTITUZIONE DI SERVITÙ
PER L'AREA DI LAMINAZIONE

IN ATTUAZIONE A QUANTO DEFINITO DALL'ACCORDO , AI SENSI
DELL'ART. 18 L.R. 20/2000, SOTTOSCRITTO IN DATA 14/07/2016 e
APPROVATO NEL POC DEL COMUNE DI COTIGNOLA

PIANO URBANISTICO DA ATTUARSI IN STRALCI ATTUATIVI CON
CONTESTUALE ATTUAZIONE PRIMO STRALCIO

Comune di : COTIGNOLA

Soggetto Attuatore: GVM REAL ESTATE SRL

SCHEMA DI CONVENZIONE

Genn 2020

elaborazione di a tutto il 27/02/2020

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AD UN AMBITO ANS1(8) SITO IN COTIGNOLA Via Madonna di Genova – SP 31- DENOMINATO “PUA-GVM REAL ESTATE” CON CONTESTUALE ACQUISIZIONE DELLE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITÙ PER L’AREA DI LAMINAZIONE

Piano Urbanistico da attuarsi per stralci attuativi con contestuale definizione attuazione primo stralcio

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 Cotignola a ciò autorizzata con Decreto del Presidente dell'Unione n. ____ del ____ s.m.i. per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale / Giunta Comunale del Comune di Cotignola numero ____ del ____ Protocollo n. ____ esecutiva ai sensi di legge;

e il Sig.r

- ____ nato a ____ il ____ - C.F. ____ residente a ____ in via ____, in qualità di legale rappresentante della ditta ____, in qualità di proprietaria dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo – PUA .

-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 delibera di Consiglio Comunale / Giunta Comunale del Comune di Cotignola numero ____ del ____ Protocollo n. ____ convengono quanto segue:

PREMESSO

- che la ditta GVM Real Estate srl seguito indicati come Soggetto Attuatore, è proprietaria delle aree si seguito elencate , tutte ricadenti nell'area di intervento definita dal POC – scheda 3CT_Ans :

Proprietario	Foglio n.	Mappali n.	Ambito	Sup. catastale mq.	Sup reale mq
Gvm Real Estate Srl	1	508	ANS1(8)	12047	-
	1	509	ANS1(8)	326	-
	1	510	ANS1(8)	3861	-
	1	511	ANS1(8)	142	-
	1	512	ANS1(8)	5766	-
	1	514	ANS1(8)	5299	-
	1	516	ANS1(8)	521	-
	1	271	ANS1(8)	6328	-
Totale comparto				34290	

e dell'area identificata al foglio 1 con particella 455 di superficie catastale di mq 4.565,00 posta in aderenza al perimetro del comparto (acquisita da GVM Real Estate Srl con atto di compravendita in data 24/07/2018 – Rep. n.64495, Raccolta n. 27616)

- 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 14/07/2016 rep. 9771 avente per oggetto “ Intervento di nuovo insediamento urbano – ambito ANS 1 – relativo all'immobile posto in Cotignola SP n. 31 Madonna di Genova” e contestualmente è stata depositata la **garanzia fidejussoria dell'importo di € 74.750,00** corrispondente al 25% del valore delle opere pubbliche non a diretto servizio del comparto , rilasciata da Italiana Assicurazioni Spa di Milano – Agenzia di Forlimpopoli Rocca n. 2016/13/6332464 del 08/07/2016 ;

- che il Soggetto Attuatore ha presentato per mezzo di PEC all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data 25/07/2018 Prot. n. 47624 del 23/08/2018 (**pratica 1/2018/PUA**) e successive integrazioni in data 28/11/2019 e l'ultima in data _____, la domanda intesa ad ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo – PUA relativo ai terreni siti in Cotignola, Via

Madonna di Genova - SP N.31 da attuarsi per stralci attuativi denominati I e II stralcio (tavola di progetto ARC017-individuazione stralci);

- che il Soggetto Attuatore ha presentato per mezzo di PEC all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data 28/11/2019 Prot. n. 72054 (**pratica 1/2019PUA**) e successive integrazioni di cui ultima in data _____ richiesta di approvazione del “I° **stralcio**” del piano urbanistico attuativo, con individuazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- *realizzazione dell'intero parcheggio pubblico e relativi impianti tecnologici ;*
- *realizzazione di tutte le opere di allaccio dell'unico lotto alle reti tecnologiche necessarie (acquedotto, fognatura, rete energia elettrica, ecc)*
- *realizzazione delle opere di laminazione*

- che la proposta di Piano Urbanistico Attuativo ubicato in via Madonna, in conformità alle Norme di POC, scheda intervento 3CT_Ans, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26/01/2017, prevede la realizzazione, di unico lotto avente superficie territoriale (ST-er) di mq. 34290, per l'edificazione di edifici ad uso “Servizi sanitari privati e servizi connessi” (indicativamente USI del RUE B13-B15- B16) per una superficie complessiva massima edificabile(SC) di mq.12.001 da attuarsi per stralci e precisamente:

- SC massima realizzabile I° stralcio pari a mq 3.000 ;
- SC massima realizzabile II° stralcio pari a mq 9.001 ;

Conformemente a quanto disposto nell' “allegato A -definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia” di cui alla DGR n. 994 del 07/07/2014, è facoltà della ditta lottizzante creare aree pubbliche (es. porticati destinati ad uso pubblico e percorsi pedonali di accesso) le quali dovranno essere assoggettate al vincolo di servitù di uso pubblico , gratuita e perpetua a favore del Comune di Cotignola.

In sede di presentazione dei singoli PdC dovranno essere esplicitate le eventuali superfici gravanti da servitù di uso pubblico e definite le modalità di costituzione della servitù mediante idoneo atto pubblico.

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

- ARPAE parere espresso in data 12/12/2020 prot 9525 (ubr);
- AUSL: parere espresso in data 21/02/2020 prot 11432 (ubr);
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, parere espresso in data Prot. 745 del 28/01/2019 ed in data 21/02/2020 (ubr)
- HERA - (rete fognatura bianca, nera, acquedotto, rete gas, igiene urbana) parere espresso 117453 del 21/12/2018 (HERa-SPA) e prot 41279 (INR-INRETE Distribuzione) e successiva parere del 07/01/2020 prot 1073 (HERA -SPA) e prot 292 (INR- IN rete distrubuzione) pervenuto in data 987 del 08/01/2020;
- parere dell' Amministrazione Provinciale Settore LLPP – Ufficio Concessioni – Atto del Presidente n. 5 del 15/01/2019 pervenuta in data 24/01/2019 prot 455 in merito alla autorizzazione apertura passo carraio
- parere Amministrazione Provinciale Settore Lavori Pubblici Ufficio Concessioni - con PEC del 31/07/2018 - Rif: 2018/17139 PG per l'occupazione permanente di spazi ed aree pubbliche appartenenti ad demanio o al patrimonio indisponibile della Provincia per la realizzazione di un nuovo accesso carrabile, di ml 10,00, uso struttura sanitaria-medico-ospedaliero, alla p.k. 3+011, lato Sx, e tombinamento del fosso di guardia, con posa di cordonata, dalla p.k. 3+000 alla p.k. 3+159, lato Sx, lungo la strada provinciale n. 31 Madonna di Genova, ricadente fuori dal centro abitato, nel Comune di Cotignola (RA);
- parere LLPP espresso in data _____;
- TIM - parere espresso in data _____;
- ENEL parere espresso in data _____;

- che la Giunta Comunale di Cotignola con la Deliberazione n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge ha approvato lo schema della presente convenzione in attuazione del PUA “ 3CT_Ans – Via Madonna di Genova” ;

- 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 tavola ARC010**) 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 Cotignola

- che il Piano Generale è composto dai seguenti elaborati :

ARC001_Estratto Catasto;
ARC002_Relazione Geologica;
ARC003_Planimetria Stato di Fatto;
ARC004_Planimetria di progetto;
ARC005_Documentazione fotografica;
ARC006_Planimetria di Progetto;
ARC007_Progetto del verde;
ARC008_Sezioni e Profili;
ARC009_Planimetria area in cessione al Comune;
ARC010_Relazione norme urbanistiche;
ARC011_Relazione tecnica di progetto;
ARC012_Computo metrico estimativo;
ARC013_Relazione parametri urbanistici;
ARC015_Relazione parere ex. Art.37 L.R.31-2002;
ARC016_Relazione di clima e compatibilità acustica;
ARC017_Individuazione stralci;

ENEL -Richiesta nuovo allacciato;
ENEL -Richiesta spostamento impianto;
IDR01_Relazione tecnica idraulica;
IDR02 -Corografia;
IDR03_Catastale;
IDR04_Plan reti fognarie;

IE-01 Rel.ill.ne;
IE-02-Plan. Gen-ill.ne pubblica;
IE-03-Q.ill.Parch;
IE-04-Plan.Gen.-schema impianti;
IE-07-Plan.dpa;
IE-08-Relazione dpa;
M01 Relazione allacci gas-acqua

M02 Plan.Gen.-Schema Impianti;
VAL01 VALSAT .

- a) Disciplinare gestione impianto di sollevamento;
- b) Lettera GVM Real Estate srl : Richiesta Benestare All'esecuzione Delle Opere;
- c) Lettera POLIS FONDI: Benestare All'esecuzione Delle Opere;
- d) 2.2 Planimetria su base catastale;
- e) 2.3 REV.1 Planimetria stato di progetto;
- f) 2.5 Adeguamento centrale di sollevamento esistente.

- il piano I stralcio è composto dai seguenti elaborati

- elaborati corrispondenti al piano generale :

ARC001_Estratto Catastale;
ARC002_Relazione Geologica;
ARC003_Planimetria Stato di Fatto;
ARC005_Documentazione fotografica;
ARC009_Planimetria area in cessione al Comune
ARC010_Relazione norme urbanistiche;
ARC012_Computo metrico estimativo;
ARC015_Relazione parere ex. Art.37 L.R.31-2002;
ENEL -Richiesta nuovo allacciato;
ENEL -Richiesta spostamento impianto;
IDR02 -Corografia;
IE-01 Rel.ill.ne;
IE-02-Plan. Gen-ill.ne pubblica;
IE-03-Q.ill.Parch;
IE-04-Plan.Gen.-schema impianti;
IE-07-Plan.dpa;
IE-08-Relazione dpa;
M01 Relazione allacci gas-acqua;
M02 Plan.Gen.-Schema Impianti;

elaborati di dettaglio -1° stralcio :

- a) ARC004_Planimetria di progetto;
- b) ARC007_Progetto del verde;

- c) ARC008_Profilo e sezioni;
- d) ARC011_Relazione tecnica di progetto;
- e) ARC013_Relazione parametri urbanistici;
- f) ARC016_Relazione di clima e compatibilità acustica;
- g) IDR01_Relazione tecnica idraulica;
- h) IDR02_Plan reti fognarie;
- i) VAL01 VALSAT ;

CONSIDERATO

- che l'area oggetto del Piano Urbanistico ha una Superficie Territoriale (ST) di **mq. 34.290** a cui si aggiunge l'area fuori comparti di mq 4.565 per la realizzazione della vasca di laminazione.
- che il progetto del Piano Urbanistico prevede la realizzazione di un unico lotto edificabile avente una superficie fondiaria complessiva (SF) pari a **mq 29.961** e con una Superficie Complessiva (SC) massima realizzabile di **mq. 12.001,00** (derivante da **ST 34290** *0,28= 9601,2 +indice premiale pari a 0,07 pari a mq. 2400) e la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali come di seguito indicate:

AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI previsto da POC e dal RUE	DOTAZIONI PREVISTE DA POC approvato con deliberazione di CC n. 4 del 26/01/2017 ST = 34430 SF= 24790 SC= 9640 + 2410 indice premiale= SC massima 12050 indice = 0,28 +0,07 indice premiale	DOTAZIONI PREVISTE DI PROGETTO -realizzate interamente con il l°stralcio - ST = 34290 SF = 29961 SC = 9601+2400 indice premiale= mq 12001 indice = 0,28 +0,07 indice premiale IF = 12001/29961 = 0,406
ANS 1 indice 0,28 + indice premiabile 0,07 = indice 0,35 da applicarsi sulla ST	Verde (U comprensiva di P2) (60/100 di SC= 0,6* 9640)= 5784	Monetizzazione di mq 5784	Verde- dotazione U– monetizzazione di mq 60/100 di SC= 0,6 x (34290 x 0,28) = 5760 mq
	Parcheggio P1 – P2 (40/100 di SC = 0,4*	Mq 4000 circa	Parcheggio e viabilità da cedere 40/100 di SC= 0,4 x (34290 x 0,28) = 3840,48 mq < di

	9640) = 3856		Mq 4329 di progetto comprensivi di area per accesso
	Totale		Mq 4329 da cedere
	Dotazioni Territoriali (Laminazione)	-----	Mq. 4565
	ERS (€ 5,00 x SF)	Monetizzazione = (€ 5,00 x SF 24.790) = € 123.800	Monetizzazione= (€ 5,00 x SF 29.961) = € 149.805

- che le suddette superfici di progetto sono desunte da frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 25/10/2019 prot RA0061841;

- che si è previsto l'utilizzo di un'area di proprietà del soggetto attuatore, fuori dal comparto, in confine col medesimo, per ospitare il bacino di laminazione, su tale area viene costituita servitù di destinazione così come previsto dal successivo art. 5 e pertanto rimarrà di proprietà del soggetto attuatore, il quale si accolla l'onere di gestione e manutenzione della stessa;

- che le aree da cedere ad uso pubblico, come si evince dal sopra riportato prospetto sono cedute interamente con il presente atto (I° stralcio);

- che le opere di urbanizzazione primaria, **interamente realizzate nel I° stralcio** e come previste dagli elaborati depositati presso l'Ufficio Piano Urbanistici Attuativi (PUA) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna o c/o il Comune di Cotignola, **dovranno essere iniziate entro 1 (un) anno** dalla stipula della presente convenzione e **completate entro 8 (otto) anni** nei modi e nei tempi contemplati dai relativi permessi di costruire;

- che gli indici edilizi ed urbanistici, così come definiti dalle Norme di Attuazione del Piano allegate alla presente (Allegato tavola ARC010 e **TAV _____**), saranno applicabili, e quindi **resteranno in vigore, per 8 (otto) anni** dalla stipula del presente atto con le seguenti condizioni .

- L'edificazione della SC - I°stralcio è definita in mq 3.000 di SC max realizzabile resterà in vigore per **8 (otto) anni** dalla data di stipula della presente. Dando atto che l'indice eventualmente residuo sarà assorbito dallo stralcio successivo;

- L'edificazione della SC - II°stralcio pari a mq 9.001 di SC max realizzabile è subordinata all'approvazione e sottoscrizione di una nuova convenzione, integrativa alla presente, che preveda

la completa attuazione entro il termine massimo di **8 (otto) anni** dalla data di stipula della presente;

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 "2CT_Ans Via Madonna di Genova" sito nel Comune di Cotignola Via Madonna di Genova SP N.31 distinto al Catasto Terreni al Fg. 1 mapp. 271-508-509-510-511-512-514-516, Ambito ANS1(8) , avente una superficie territoriale (ST) di mq. 34290 a cui si aggiungono mq 4.565,00 (fg 1 mapp. 455) esterni al comparto per realizzazione delle opere di laminazione, ed una superficie complessiva massima edificabile (SC) di progetto di **mq. 12.001,00** da edificare per stralci attuativi , **di cui mq di SC 3.000** edificabili con attuazione del 1° stralcio oggetto della presente convenzione **e SC 9.001** edificabili a seguito dell'approvazione di successiva convenzione .

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 , tutte da realizzarsi con il presente 1° stralcio, e di seguito riportate:

- A. *parcheggio pubblico e relativi sotto servizi , fogna bianca, illuminazione pubblica;*
- B. *premente nero + sollevamento privato;*
- C. *Tombamento fosso in fregio alla SP 31 ;*
- D. *Vasca di Laminazione in gestione al Soggetto Attuatore;*

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.

Inoltre, come da accordo, ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 , stipulato in data 14/07/2016, il Soggetto Attuatore corrisponde, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione all'Amministrazione Comunale un corrispettivo di **€. 298.840,00** a compensazione economica dell'incremento dell'indice perequativo premiale (0,28/0,35)- come quantificato in sede di sottoscrizione accordo ai sensi della L.R. 20/2000 in premessa menzionato, nel rispetto della stima dei diritti edificatori perequativi generati dalla proposta di intervento, per la realizzazione delle opere pubbliche esterne al comparto di intervento (opere pubbliche viabilistiche rotatoria posta fra le intersezioni della provinciale n7 Felisio della provinciale n. 31 Madonna di Genova e Via Zagonara).

ART. 4 – QUANTIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le Dotazioni Territoriali ai sensi dell'art 3,1,6 delle norme di RUE vigenti risultano le seguenti:

	DOVUTE	DI PROGETTO
a) Parcheggi	mq. 3840,48	mq. 4329,00 da cedere (+ mq. 489)
b) Verde Pubblico	mq. 5760	mq. monetizzato
c) Dotazioni Territoriali (Vasca laminazione)	mq. _ / _____	mq. 4565,00

TOTALE AREE mq 8894

Dalla comparazione degli elementi sopra riportati risulta una carenza di Verde Pubblico (dotazione U) pertanto il Soggetto Attuatore provvede, nelle modalità indicate nel successivo art 10 all'Amministrazione Comunale alla monetizzazione, per la quota pari a mq. 5760- 489 = mq 5271 , per un corrispettivo di euro _____ /mq. e quindi per

complessivi **€ 476.943,00** , calcolato con le tariffe vigenti all'atto di sottoscrizione della presente convenzione .

Inoltre, come da accordo, ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 , stipulato in data 14/07/2016, il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere, nelle modalità indicate nel successivo art 10 all'Amministrazione Comunale i seguenti corrispettivi :

- di **€. 298.840,00** a compensazione economica dell'incremento dell'indice perequativo premiale (0,28/0,35), nel rispetto della stima dei diritti edificatori perequativi generati dalla proposta di intervento, per la realizzazione delle opere pubbliche esterne al comparto di intervento (opere pubbliche viabilistiche rotatoria posta fra le intersezioni della provinciale n7 Felisio della provinciale n. 31 Madonna di Genova e Via Zagonara).
- di **€. 149.805 ,00** quale contributo **ERS** in quanto assimilabile all'uso commerciale e derivanti dal conteggio e come meglio indicato nel successivo art 6;

ART. 5 – COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA SU BACINO DI LAMINAZIONE

Il soggetto attuatore in qualità di proprietario dell'area censita al N.C.T. di Cotignola al Foglio 1 mapp. 455, preso atto della necessità di realizzare un sistema di laminazione delle acque piovane, si obbliga a realizzare tale bacino fuori dal perimetro di comparto, su area in proprietà, contigua al comparto, e a tale scopo costituisce per sé e per gli aventi causa la servitù perpetua di bacino di raccolta delle acque piovane sull'area censita al N.C.T. di Cotignola al Foglio 1 mapp. 455.

E' a carico del proprietario della suddetta area e suoi aventi causa ogni onere ed obbligo dei lavori di manutenzione e gestione atti a garantire l'efficienza dell'invaso di laminazione, senza alcuna rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale e dell'ente gestore delle fognature.

La proprietà garantisce il Comune di Cotignola 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 della servitù ed i relativi atti di cui al presente atto.

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

ART. 6 -EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza all'art. 4.2 del PSC vigente nonché come definito dall'art. 2 dell' Accordo sottoscritto in data 14/07/2016 allegato al vigente POC, corrisponde, nelle modalità indicate nel successivo art 10 della presente convenzione all'Amministrazione Comunale un corrispettivo di **€. 149.805,00** in quanto assimilabile all'uso commerciale e derivanti dal conteggio

$$\text{€/mq } 5,00 \text{ di SF} = \text{€ } 5,00 \times \text{mq } 29.961 = \text{€ } 149.805$$

ART. 7 – 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 25/10/2019 prot RA0061841 e identificate come segue:

DOTAZIONI TERRITORIALI	FG.	MAPP.	BENE INDISPONIBILE	BENE DEMANIALE	SUPERFICIE
Parcheggio e viabilità	1	509	--	326	326
	1	510	--	3861	3861
	1	511	--	142	142
TOTALE					4329

La proprietà di tali aree è ceduta al Comune di Cotignola 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)

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 bis – COSTITUZIONE VINCOLO DI GESTIONE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Comune di Cotignola, come sopra rappresentato, dichiara e la ditta lottizzante come sopra rappresentata, accetta che restano a carico di quest'ultima ogni onere per il mantenimento e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area ad uso parcheggio pubblico e viabilità di accesso e dei relativi impianti e sottoservizi di proprietà comunale insistenti in dette aree, identificate nel Catasto Terreno al Foglio 1 mappali 509-510-511

Il possesso si dà e si accetta con decorrenza da oggi e da oggi decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi.

Agli effetti fiscali le parti attribuiscono ai beni ceduti il valore simbolico di Euro 1 (uno/00)

Il Comune di Cotignola da atto che l'area acquisita andrà a far parte del demanio comunale.

ART. 8 – COSTI DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore dichiara, ed il Comune di Cotignola ne prende atto, che la previsione di spesa complessiva risulta pari a €. 536.123,68 + Iva di Legge per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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 €. 536.123,68 + IVA di Legge, 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. 9 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Secondo quanto indicato al precedente art. 7, si stabilisce che per la durata della presente convenzione ovvero 8 (otto) 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 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. 10 – VERSAMENTI DEI CORRISPETTIVI PER MONETIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore, in attuazione di quanto disposto nell' accordo di cui all'art 18 LR 20/2000 si impegna a :

- corrispondere l'importo di **€. 298.840**, in una unica soluzione, quale corrispettivo di compensazione economica dell'incremento **dell'indice perequativo premiale** (0,28/0,35) mediante versamento alla Tesoreria Comunale di Cotignola come da quietanza n. _____ del _____ , di cui si allega copia.

- corrispondere l'importo di **€. 149.805** , quale contributo **ERS** mediante versamento alla Tesoreria Comunale di Cotignola in unica soluzione e precisamente:

- da versare entro 12 mesi dalla data della firma della convenzione

- corrispondere l'importo di **€ 476.943,00** (in vigore al momento della sottoscrizione del presente atto) per la monetizzazione dell'area pari a 5271 di **VERDE PUBBLICO** a favore all' Amministrazione Comunale di Cotignola in unica soluzione e precisamente

- da versare entro 24 mesi dalla data della firma della convenzione

ART. 11 – 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 €. 654.000 (diconsi _____) pari al costo complessivo 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.

A garanzia dei corrispettivi di **monetizzazione** da versare , in due rate come definiti nell'art 10 e dell'osservanza delle clausole sopra citate, il Soggetto Attuatore ha provveduto alla costituzione di un deposito a titolo di garanzia di €. 626.725 (149.805+476.920) (diconsi _____) pari all'importo complessivo delle somme da versare nei tempi stabiliti al precedente art. 10 . *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 sino allo svincolo da parte dell' Amm. Comunale

Ad avvenuto versamento della prima quota di € 149.805 si potrà procedere alla riduzione della fideiussione per lo stesso importo e successivamente al versamento della quota di €476.920, e quindi al raggiungimento dell'intero importo da monetizzazione si potrà svincolare la corrispondente fideiussione n _____ del _____

La suddetta fideiussione è depositata presso l'Amministrazione del Comune di Cotignola 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.

Al tempo stesso, il Comune di Cotignola, emette lo **svincolo della fidejussione** rilasciata da Italiana Assicurazioni Spa di Milano – Agenzia di Forlimpopoli Rocca n. 2016/13/6332464 del 08/07/2016 , dell'importo di € 74.750,00 a titolo di garanzia delle opere pubbliche non a diretto servizio del comparto.

ART. 12 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

La costruzione integrale delle opere di urbanizzazione , da realizzarsi interamente nell'ambito di attuazione del 1° stralcio dovrà avvenire entro e non **oltre 8 (otto)** 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.

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 Cotignola, il quale ne effettuerà eventualmente il collaudo o *nominerà il collaudatore*.

Le richieste dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati (da realizzarsi all'interno dell' unico lotto come definito negli elaborati grafici di progetto) fino alla saturazione dell'indice come definito nel presente 1° stralcio, saranno rilasciate a seguire 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. 13 – 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 Cotignola .

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sarà essere eseguito, previa acquisizione dei collaudi degli Enti competenti, entro 180 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 90gg 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.

ART. 14 - 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. 15 – 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 Cotignola e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare al Comune di Cotignola 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. 16 – 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 (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 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 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. 17 – 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 Cotignola provvede all'esecuzione delle prestazioni dovute

Art. 18 - 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. 19 - 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. 20 - 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. 21 - 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.

\\lugo.lan\ucbr\Unione\Gruppo_Tecnico_UPA\PROGETTI-PUA\Cotignola\2018-VILLA-MARIA-PUA-GVM\BOZZA
- Convenzione PUA Cotignola\ULTIMA-Bozza Convenzione GVM Cotignola 2020-REV-06.odt