

ALLEGATO A



PROVINCIA DI RAVENNA

Settore Programmazione Territoriale

Ufficio PUA

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AD UN
AMBITO **ANS1(2)** SITO IN **COTIGNOLA** DENOMINATO
"**COMPARTO RIGGEA**" CON CONTESTUALE ACQUISIZIONE
DELLE AREE.

Comune di : *Cotignola*

Soggetto Attuatore: *s.n.c. Riggea di Turrini Adriana e C.*

SCHEMA DI CONVENZIONE

09 maggio 2014

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AD UN AMBITO **ANS1(2) SITO IN **COTIGNOLA** DENOMINATO “**COMPARTO RIGGEA**” CON CONTESTUALE ACQUISIZIONE DELLE AREE**

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 **Lugo** Via/Piazza ____, a cui è stato conferito il Servizio Urbanistica Edilizia Ambiente del Comune di **Cotignola** 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 **Cotignola** numero ____ del ____ Protocollo n. ____ esecutiva ai sensi di legge;

e il Sigg. ~~ri~~ **nor**

- **Maragoni Giuseppe nato a Cotignola (RA) il 02/08/1951- C.F. MRNGPP51M02D121R residente a Lugo (RA) in via Vespignani n. 13, in qualità di legale rappresentante della s.n.c. Riggea di Turrini Adriana e C.**

- in qualità di proprietaria **a** dell'area 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 Comunale / Giunta Comunale del Comune di **Cotignola** numero ____ del ____ Protocollo n. ____ convengono quanto segue:

PREMESSO

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

Proprietario	Foglio n.	Mappali n.	Ambito	Sup. catastale mq.	Sup reale mq
S.n.c. Riggea	25	925	ANS1	6.510	6.604
S.n.c. Riggea	25	1242	ANS1	2.580	2.697
Totale comparto				9.090	9.301

- che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di **Cotignola**, in data ____ Prot. n. ____ del ____, una domanda intesa ad ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo relativo ai terreni siti in **fra via R. Livatino e via X Aprile**;

~~- che a seguito dell'entrata in vigore dei nuovi strumenti urbanistici, PSC e RUE, è consentita l'attuazione dell'area nel rispetto delle quantità edificatorie ammesse dal previgente PRG e relative unità di misura fino all'adozione del primo Piano Operativo Comunale (POC), così come previsto come all'art. 1.6 comma 5 del PSC (Approvato con Del. C.C. n. ____ del ____ e Pubblicato sul BUR n° 127 del 18/07/2012) e che nel Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente l'area di intervento risulta classificata come segue:~~

- che la proposta di Piano Urbanistico Attuativo ubicato in via **R. Livatino** prevede, in conformità alle ~~Norme di Attuazione del PRG/~~ Norme di POC, la realizzazione di una superficie complessiva (SC) edificabile **sui lotti in libera vendita** di progetto pari a mq. **1.674**, sull'area avente una superficie territoriale **reale (STER)** di mq. **9.301**;

- che in particolare la proposta prevede: ~~(descrizione dell'intervento)~~

l'attuazione di parte dell'ambito ANS1 (2) con destinazione residenziale e dotazioni, realizzazione di 4.629 mq di SF, monetizzazione di 48 mq. di verde pubblico, realizzazione di 1124 mq di parcheggio, cessione lotto ERS di 926 mq. - realizzazione opere fuori comparto (parcheggio cimitero e pubblica illuminazione Budrio)

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

- CQAP: parere espresso in data _____;
- ARPA: parere espresso in data _____;
- AUSL: parere espresso in data _____;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, Provincia di Ravenna:
parere espresso in data ____ prot. n. ____ del ____;
- Soprintendenza per i beni archeologici: parere espresso in data ____ prot. n. ____ del ____

_____;

- Provincia di Ravenna (Settore _____): parere espresso in data _____;
- Servizio Tecnico Bacino del Reno/ Fiumi Romagnoli: parere espresso in data _____;
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale / Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara :
parere espresso in data _____;
- Enti gestori delle reti impiantistiche: parere espresso in data _____;
- ~~Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., (nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade) emessa il _____ prot. _____;~~
- Pareri: _____ (indicare altri pareri);
- ~~Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco: (Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti)~~

- che il Consiglio/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 _____;

- che l'attuazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo avverrà in conformità alle prescrizioni di cui alla presente convenzione sottoscritta per preventiva accettazione dal Soggetto Attuatore, nonché alle norme di attuazione allegate al presente atto (Allegato ____) che ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed agli elaborati grafici depositati agli atti presso il Servizio Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per il Comune di **Cotignola**
oppure allegati alla Delibera _____;

- che il Piano è composto dai seguenti elaborati ~~(elenco indicativo da personalizzare per ogni progetto):~~

- ~~Estratto catastale e planimetria di inquadramento~~ **A-1 Tavola di rilievo**
- ~~Relazione geologica e geotecnica~~ **A-2 Tavola Stato di fatto**
- ~~Stato di fatto planimetrico e altimetrico~~ **A-3 Progetto Urbanistico**
- ~~Stato di fatto dettagliato (come da art. 2.1 lett. D allegato B del RUE)~~ **A-4 e 4A Tracciati rete gas e Rete gas: Relazione tecnica / Allegato "G"**
- ~~Documentazione fotografica~~ **A-5 e 5A "Tracciati rete idrica" e Rete idrica: Relazione tecnica / Allegato "F"**
- ~~Planimetria di progetto~~ **A-6 e 6A "Tracciati rete fognaria e invarianza idraulica" e Rete Fognaria: Relazione tecnica e Allegati**
- ~~Planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;~~ **A-7 e 7A Tavola del verde e Piano di manutenzione delle Dotazioni Ambientali a Verde**

- ~~Sezioni e profili, tipologie edilizie, destinazioni d'uso, altezze massime degli edifici (scala 1:200 o 1:500)~~ **A-8 Tavola della segnaletica stradale**
- ~~Identificazione aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione~~ **A-9 e 9A Tracciati rete distribuzione energia elettrica e Distribuzione energia elettrica: Relazione tecnica e Allegati**
- ~~Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, depurazione, rete telefonica, rete elettrica)~~ **A-10 Pubblica Illuminazione**
- ~~Progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica~~ **A-11 e 11A "Tracciati infrastrutture orizzontali per i servizi di Telecomunicazioni" e Tracciati infrastrutture orizzontali per servizi di Telecomunicazioni: Relazione tecnica e Allegati**
- ~~Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'esecuzione del piano~~ **A-12 Igiene Urbana**
- **A-13 Sezioni stradali, Planivolumetrico**
- ~~Relazione tecnica di progetto~~ **14 Relazione tecnica di Piano**
- ~~Rapporto preliminare ai sensi dell'art. 12, parte II del DLgs 152/2006 e s.m.i. relativo alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) e V.A.S. quando necessario ai sensi di legge;~~ **15 Relazione Fotografica**
- ~~Compute metrico estimativo e quadro economico~~ **16 Valutazione Previsionale di Clima Acustico**
- ~~Tabella dei dati di progetto~~ **17 Relazione Geologica e Idrogeologica, Caratterizzazione Sismica, Geotecnica**
- ~~Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e /o di impatto acustico~~ **18 Relazione tecnica relativa alla Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale territoriale**
- **19 Norme Tecniche di Attuazione**
- **20 Compute Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione**

CONSIDERATO

- che l'area oggetto del Piano Urbanistico ha una Superficie Territoriale (STER) di mq. **9.301**
- che il progetto del Piano Urbanistico prevede la realizzazione di n. **5** lotti avente una superficie fondiaria complessiva **di lotti in libera vendita (SF)** pari a mq **3.703** e con una Superficie Complessiva (SC) edificabile di progetto **sui lotti in libera vendita** pari a mq. **1.674** e la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali come di seguito indicate:

AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI	PREVISTE DA PRG	PREVISTE DA PSG/POC/RUE	PREVISTE DI PROGETTO
ANS 1	Verde		mq. 118 da monetizzare	mq. 48 da monetizzare
ANS 1	Parcheggio P1 - P2		mq. 1.030	mq. 1.124
ANS 1	Dotazioni Territoriali (Laminazione....)		-----	mq. 2.117
ANS 1	ERS		mq. 916	mq. 926
Totale parcheggi			mq. 1.030	mq. 1.124
Totale Verde			0,00 mq	0,00 mq

Totale Dotazioni Territoriali			0,00 mq	mq. 2.117
Totale ERS			mq. 916	mq. 926
Riepilogo aree da cedere= Verde + parcheggi pubblici + dotazioni territoriali + ERS mq.				4167,00 mq

- 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 o c/o il Comune di **Cotignola**, dovranno essere iniziate entro un anno dalla stipula della presente convenzione e completate entro 10 (dieci) anni nei modi e nei tempi contemplati dai relativi permessi di costruire. Gli indici edilizi ed urbanistici, così come definiti dalle Norme di Attuazione del Piano allegate alla presente (Allegato ____), saranno applicabili, e quindi resteranno in vigore, per 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 "**Comparto Riggea**" sito nel Comune di **Cotignola** fra la via **R. Livatino** e la via **X Aprile** distinto al Catasto Terreni al Fg. **25** mapp.li _____, Ambito **ANS1**, avente una superficie territoriale (ST**ER**) di mq. **9.301** e di una superficie complessiva (SC) edificabile **sui lotti in libera vendita** di progetto di mq. **1674**

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: ~~(indicare elenco delle opere di urbanizzazione previste dentro e fuori comparto anche derivanti da eventuali necessità di compensazione):~~

A. strade ~~e marciapiedi e piste ciclabili~~;

B. spazi di sosta e di parcheggio;

C. ~~aree a verde pubblico~~ dotazioni territoriali a vasca di laminazione; etc.....

D. fognature per acque nere; etc..... fognature acque bianche, rete idrica, rete distribuzione gas, rete distribuzione energia elettrica, rete distribuzione telefonica e pubblica illuminazione;

E. parcheggio e pubblica illuminazione cimitero di budrio..... altre opere;

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 stipulato in data 30 giugno 2016, il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere all'Amministrazione comunale un corrispettivo di €. 125.000,00 a compensazione economica dell'incremento dell'indice perequativo premiale (0,12/0,18), nel rispetto della stima dei diritti edificatori perequativi generati dalla proposta di intervento, per la realizzazione delle opere pubbliche esterne al comparto di intervento (parcheggio di servizio al cimitero di Budrio su area pubblica e rifacimento della pubblica illuminazione sulla strada comunale Via Gaggio per circa ml. 250,00), opere come definite dal progetto esecutivo che verrà approvato dal Servizio LLPP Comunale.

ART. 4 – QUANTIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le Dotazioni Territoriali ai sensi dell'art. 3.1.6 delle norme (RUE /POG/...) vigenti risultano le seguenti:

DI PROGETTO		DOVUTE
a) Parcheggi	mq. <u>1.124</u>	mq. <u>730</u>
b) Verde Pubblico	mq. <u>0</u>	mq. <u>48</u>
c) Strade e marciapiedi	mq. <u>1.431</u>	
d) Dotazioni Territoriali (laminazione)	mq. <u>2.117</u>	mq. <u>0</u>
e) ERS	mq. <u>926</u>	mq. <u>926</u>
TOTALE AREE	mq. <u>5.698</u>	

Dalla comparazione degli elementi sopra riportati risulta il rispetto delle dotazioni territoriali previste

dalle Norme vigenti.

OVVERO IN ALTERNATIVA

Dalla comparazione degli elementi sopra riportati risulta una carenza di Verde Pubblico pertanto il Soggetto Attuatore si obbliga a monetizzare l'area , per una quota pari a mq. 48, per un corrispettivo di euro 137,21 /mq. e quindi per complessivi euro 6.586,08 calcolato con le tariffe vigenti a tutto il 2017 (prezzo in vigore al momento della richiesta di dell'approvazione del presente piano di cui alla delibera di Giunta del Comune n. ____ del ____).

ART.5 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza all'art. 4.2 del PSC vigente nonché come definito dall'art. 10 del POC, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Cotignola, con ogni onere a carico del Soggetto Attuatore, aree destinate a nuove costruzioni di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per un totale di mq. 926, meglio individuata al C.T. di detto Comune al foglio 25 mappale .

OVVERO IN ALTERNATIVA

~~Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza all'art. 4.2 del PSC vigente nonché come definito dall'art. ____ del POC, si impegna a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di _____, con ogni onere a carico del Soggetto Attuatore, n. ____ alloggi destinati ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) pari a mq. ____ di superficie complessiva (SC) di progetto.~~

~~E' POSSIBILE INOLTRE PREVEDERE~~

~~Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza all'art. 4.2 del PSC vigente nonché come definito dall'art. ____ del POC, si impegna a realizzare e ad immettere sul mercato a prezzo di vendita/canone calmierato concordato e sociale nel Comune di _____, con ogni onere a carico del Soggetto Attuatore, n. ____ alloggi destinati ad Edilizia Residenziale Sociale pari a mq. ____ di superficie complessiva (SC).
A tal fine si impegna a sottoscrivere apposito atto per la definizione dei requisiti degli assegnatari/acquirenti degli alloggi e dei tempi e delle modalità di vendita/locazione.~~

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: (indicare Foglio – mappale – superfici etc.....)

DOTAZIONI TERRITORIALI	FG.	MAPP.	BENE INDISPONIBILE	BENE DEMANIALE	SUPERFICIE
Strade e marciapiedi	25				
Laminazione	25				
Parcheggi	25				
ERS	25				

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 – COSTI DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore dichiara, ed il Comune di **Cotignola** ne prende atto, che la previsione di spesa complessiva risulta pari a €. **303.541,06** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (~~se prevista da progetto aggiungere: “ e secondaria di cui € _____ per opere di urbanizzazione secondaria~~) 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 €. **303.541,06** supera (~~oppure: non 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 **ad esclusione delle quote dovute per "spazi pubblici a parco e per lo sport" e "parcheggi pubblici" già assolte dal Soggetto Attuatore.**

(Da verificare in relazione al progetto)

OVVERO IN ALTERNATIVA (~~previsione opere a scomputo~~)

~~Secondo quanto indicato al precedente art. 7 si stabilisce che gli oneri di urbanizzazione primaria~~

~~(U1) non sono assolti integralmente e saranno corrisposti per la quota mancante pari a €. ____, cifra corrispondente alla differenza tra la spesa di previsione e il contributo previsto dall' Allegato G del RUE da corrispondere contestualmente alla stipula del presente atto.~~

ART. 8 bis – VERSAMENTI DEI CORRISPETTIVI PER MONETIZZAZIONE E OPERE ESTERNE

AL COMPARTO

Il Soggetto Attuatore ha provveduto a corrispondere l'importo di euro 6.586,08 per la monetizzazione dell'area per il verde pubblico mediante versamento alla Tesoria Comunale n. del 2018, di cui si allega copia.

Il Soggetto Attuatore ha provveduto a corrispondere l'importo di euro 62.500,00 quale parte del corrispettivo per la realizzazione delle opere esterne al comparto mediante versamento alla Tesoria Comunale n. del 2018, di cui si allega copia. La rimanente quota di €.62.500,00 sarà corrisposta entro un anno dalla stipula della presente.

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 €. 300.000,00 (dicansi euro trecentomila/00) 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. 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.

ART. 10 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

La costruzione integrale delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 10 (dieci) 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 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."

~~*Nel caso in cui sia presente un dettagliato elaborato planivolumetrico e qualora il progetto architettonico esecutivo di ciascun edificio rispetti integralmente il suddetto elaborato, il titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati sarà la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (SCIA) in luogo del permesso di costruire, così come disposto in applicazione della L.R.15/2013 art.13 comma 2,*~~

~~*Invece, nel caso in cui il progetto non rispetti integralmente i parametri dettati dall'elaborato planivolumetrico e salvo i casi di variante sostanziale al presente piano, il titolo abilitativo legittimante all'edificazione dei singoli edifici potrà essere solamente il "Permesso di Costruire".*~~

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:

~~• nomina di un collaudatore da parte Comune scelto tra una terna proposta dal Soggetto Attuatore~~

in alternativa

- dal Servizio LL.PP. del Comune di **Cotignola** con le spese determinate come previsto dalla Delibera _____.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sarà essere eseguito, previa acquisizione dei collaudi degli Enti competenti, entro 360 **90** 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 **90 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 **Cotignola** e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare al Comune di _____ 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 _____ (_____) 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 **Cotignola** 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.