

U:\PROGETTI-PUA\Fusignano\2016-QUANTUM\2017-richiesta-VARIANTE\Delibera-ADOZIONE-Consiglio\CONVENZIONE-VARIANTE-QUANTUM-2017-BN-02.odt



PROVINCIA DI RAVENNA

Settore Programmazione Territoriale

Ufficio PUA

Oggetto: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO “IL BOSCO” sito in Fusignano Via S. BARBARA E VIA EX TRAMVIA.

REALIZZAZIONE OPERE DI BONIFICA in PORZIONE del Piano

TRASFORMAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO DENIMINATO “G2” DA ARTIGIANALE-PRODUTTIVO A COMMERCIALE

Comune di : FUSIGNANO

Soggetto Attuatore: QUANTUM S.R.L.
EMAS SAS

SCHEMA DI CONVENZIONE

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "IL BOSCO" sito in Fusignano Via S. BARBARA E VIA EX TRAMVIA. REALIZZAZIONE OPERE DI BONIFICA in PORZIONE del COMPARTO

TRASFORMAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO DENOMINATO "G2" DA ARTIGIANALE PRODUTTIVO A COMMERCIALE

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 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 _____ a cio' 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 _____ numero ____ del _____ Protocollo n. ____ esecutiva ai sensi di legge;

- _____ nato a _____ il _____ domiciliato in _____ presso _____ in Via/Piazza _____, il/la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto, nella sua esclusiva veste di **Responsabile Ufficio Patrimonio del Comune di Fusignano** con sede in _____ Via/Piazza _____, a cui è stato conferito il Servizio _____ del Comune di _____ a cio' 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 _____ numero ____ del _____ Protocollo n. ____ esecutiva ai sensi di legge;

e i Sigg.ri

- LAPENTA MIRCO nato a _____ il _____ residente in _____ in qualità di legale rappresentante della ditta **QUANTUM S.R.L** con sede in _____ P.IVA _____ in qualità di proprietaria dell'area identificata al fg _____ mappale _____ (lotto G2)
- SILVAGNI GABRIELE nato a _____ il _____ residente in _____ in qualità di legale rappresentante della ditta **EMAS SAS** con sede in _____ P.IVA _____ in qualità di proprietaria dell'area identificata al fg _____ mappale _____ (lotto G1)

che nel seguito saranno identificati anche come “**soggetto attuatore** della presente convenzione”

- dott. DIAMANTI _____ nato a _____ il _____ residente in _____ in qualità di _____, in forza dell'atto del Tribunale _____, in quale interviene nel presente atto **in qualità di curatore fallimentare della ditta G.P. Costruzioni srl**, con sede in _____ P:IVA _____, proprietaria delle aree identificate al CT al foglio 27 mappali 726,731,734,809,812 corrispondente alle aree ad uso strada e parcheggio e cabina ENEL, **non in veste di soggetto attuatore, ma per la cessione** al Comune di Fusignano delle aree ad uso strade, parcheggio e cabina ENEL, interessate dalla bonifica e sistemazione ed identificate al CT foglio 27 mappali 726-809 e 812;
- 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 del Comune di Fusignano N. _____ del _____ prot. _____ convengono quanto segue:

PREMESSO CHE

- con delibera di Consiglio Comunale di Fusignano n. 16 in data 21.04.2008 veniva approvato il “piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato lottizzazione il Bosco “ a destinazione in parte residenziale ed in parte produttivo, sito in Fusignano Via San Barbara, Via Ex Tramvia ;
- con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico, Geom. Cipriani Michele n. 463 del 06.12.2008 si accertava la conformità dei nuovi elaborati alle prescrizioni ed osservazioni della sopra menzionata deliberazione;

- con atto del Dott. Renato Giganti Notaio in Lugo rep 49021/17469 del **15.12.2008** veniva stipulata, fra il Comune di Fusignano e la ditta G.P. Costruzioni srl, (soggetto attuatore) la convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica che interessava un'area di complessivi mq. 53.465 e identificata al CT come segue:

fg	mappali	mq	proprietà
27	682	30543	Comune di Fusignano
	726	2677	G.P. Costruzioni srl
	727	5241	
	728	31	
	729	3359	
	730	2562	
	731	2744	
	732	2032	
	733	2033	
	734	123	
	518	1944	Fiorentini Ettore e Dal Borgo Neriana
	528	176	
Totale mq		53465	

- a garanzia degli obblighi assunti la ditta GP costruzioni , come indicato dall'art. 11 della convenzione, ha prestato la fidejussione assicurativa della ZURICH Assicurazioni Agenzia di Faenza polizza n. n. 063A9343 cod 063-GBN del 26.11.2008 dell'importo di € 539.000,00;
- ai sensi dell'art. 9 della convenzione del 15.12.2008, su menzionata, la costruzione integrale delle opere di urbanizzazione doveva avvenire entro e non **oltre 12 mesi** dalla data di emissione del permesso di costruire ;
- all'art. 2 della suddetta convenzione del 2008, le opere di urbanizzazione da cedere al comune di Fusignano risultavano così quantificate:
 - *Strade e marciapiedi: circa Mq 2480,26 (di cui circa 303 da realizzarsi su terreno già di proprietà pubblica*
 - *Parcheggio pubblico : circa Mq 3281,07 (area in parte di proprietà pubblica)*
 - *Verde pubblico : è reperito completamente nel lotto "F" già di proprietà pubblica**Per un ammontare complessivo minimo da cedere di mq. 5421 (strade e parcheggi pubblici)*
- in data 08.05.2009 prot 4672 , pratica edilizia n. 6424/2006, è stato rilasciato alla ditta G.P. Costruzioni srl e al Comune di Fusignano il permesso di costruire per "realizzazione opere di

urbanizzazione in attuazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “IL BOSCO”, da cui deriva che il termine per l'esecuzione delle opere era il 08.05.2010 (12 mesi dal rilascio del PdC) ;

- in data 01.06.2009 (prot 9924) è stato comunicato l'inizio dei lavori ;
- 03.12.2010, prot 10964, la ditta G.P. Costruzioni srl ha presentato richiesta di riduzione della fidejussione;
- in data 21.01.2011 con determinazione n. 10 del responsabile del settore tecnico del Comune di Fusignano è stata ridotta detta fidejussione a € 45.000,00
- in data 13.09.2011 prot 30138 , pratica edilizia n.7552/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire per “variante non essenziale, divisione del lotto G in due lotti”;
- in data 29.11.2013 , prot 48452 l'ufficio Associato Infrastrutture e territorio ha inviato richiesta alla ditta G.P. Costruzioni srl, per avere una proposta di intervento volta alla eliminazione dei dissesti del manto stradale emersi successivamente ;
- con nota registrata al prot n. 7526 del 09.12.2013 (prot Iride-Lugo) il curatore dott Daniele Diamanti ha comunicato il fallimento della soc. G.P. Costruzioni srl ;
- con nota del 20.08.2014 l'Area Territorio dell' Unione dei Comuni della Bassa Romagna ha inviato al curatore fallimentare Dott. Daniele Diamanti della ditta G.P. Costruzioni srl, la diffida all'esecuzione delle opere di ripristino, pena l'incameramento della fidejussione;
- con nota del 23.09.2015 e successiva nota del _____ il Dott. Daniele Diamanti, in qualità di curatore fallimentare della ditta G.P. Costruzioni srl, ha comunicato la propria volontà a voler procedere alla cessione delle aree destinate a strada, parcheggio e cabina Enel;
- allo stato attuale le aree ricadenti nel “piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “IL BOSCO”, risultano identificate al Catasto Terreni , CT, come segue:

fg	mappali	mq	proprietà
	741	29820	Comune di Fusignano
	736	444	
	737	81	
	740	198	
	726	2677	
	731	2744	

27	812	41 (cabina ENEL -ente urbano)	G.P. Costruzioni srl
	809	27	
	734	123	
	518	1944 (ente urbano)	Fiorentini Ettore e Dal Borgo Neriana
	528	176 (ente urbano)	
	732	2032	Immobiliare Fiume srl
	733	2033	
	810	1973	EMAS sas di Silvagni Gabriele e C.
	831 (gia 811)	3231	QUANTUM srl
	757	5921 (ente urbano)	FRAER LEASING spa
	TOTALE MQ	53465	

- le ditte **QUANTUM srl** e **EMAS s.a.s** , nel seguito identificati anche come **sogetti attuatori della presente convenzione**, in data 16.02.2017 prot. n.9632 e successive integrazioni di cui l'ultima in data _____ hanno presentato richiesta di variante urbanistica relativa ad una porzione del piano particolareggiato Il BOSCO al fine di ottenere la possibilità di utilizzare tutta la potenzialità edificatoria del lotto identificato nelle tavole di piano alla lettera G2 per uso commerciale alimentare e non, in luogo del 30 % previsto nelle norme del PRG ed hanno proposto la bonifica, a propria cura e spesa, di porzione dell'area ad uso strada e parcheggio posta in fregio e prospicienti ai lotti di loro proprietà;
- detta proposta di bonifica e sistemazione dell'area ad uso strada e parcheggio riguarda una porzione delle aree ricadenti nel Piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "IL BOSCO" e precisamente :

fg	mappali	mq	proprietà
27	736	444	Comune di Fusignano
	726	2677	G.P. Costruzioni srl (in stato di fallimento)
	812	41 (ente urbano)	
	809	27	
	810	1973	EMAS sas di Silvagni Gabriele e C.
	831 (gia 811)	3231	QUANTUM srl
	TOTALE MQ	8393	

e come meglio identificato nell'elaborato grafico allegato al presente piano (TAV_____);

- il lotto identificato al CF al foglio 37 mappale 831, (di proprietà della ditta QUANTUM srl), oggetto della variante di destinazione d'uso da produttiva-artigianale, a commerciale, risulta identificato nelle tavole del vigente RUE come ambito ASP 1.2 (art. 4.4.3 - Ambiti specializzati

totalmente o prevalentemente edificabili o in corso di attuazione per attività produttive prevalentemente commerciali e terziarie) e pertanto conforme con la destinazione del presente progetto di variante ;

- la convenzione per l'attuazione Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Il Bosco" come sopra menzionata, stipulata in data 15.12.2008, per effetto del comma 3 bis dell'art. 30 del DL 69/2013 convertito in Legge n. 98 del 09.08.2013 , scadrà il 15.12.2021.
- le parti condividono la necessità di ridefinire parzialmente i rapporti regolati dalla convenzione 2008, per consentire la variante alla destinazione d'uso del lotto G2, la realizzazione delle opere di bonifica e sistemazione di parte delle aree destinate a strade e parcheggio e relativi sottoservizi e la conseguente loro cessione al Comune di Fusignano ;
- la realizzazione di tali opere di bonifica della strada e del parcheggio di lottizzazione (coincidenti con le aree identificate al CT al foglio 27 mappali n. 726,736,809,812) sono propedeutiche al rilascio del certificato di conformità edilizio ed agibilità, dei soli fabbricati ricadenti nei lotti identificati alle lettere G1 e G2 (foglio 27 mappali e 810 e 831) rispettivamente di proprietà delle ditte EMAS sas e QUANTUM srl
- si rende pertanto necessario predisporre la presente nuova convenzione atta a definire gli obblighi delle suddette ditte proponenti , QUANTUM srl e EMAS sas, in merito alle opere da eseguire per la realizzazione della bonifica dell'area sopra identificata , previa cessione delle aree da parte del curatore fallimentare;

- che sul Progetto di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica sono stati espressi i pareri di seguito indicati:

- λ ARPA: parere espresso in data _____;
- λ AUSL: parere espresso in data _____;
- λ Provincia di Ravenna : parere espresso in data _____;
- λ Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale : parere espresso in data _____;
- λ HERA : parere espresso in data _____;
- λ ITALGAS : parere espresso in data _____
- λ UFFICIO ASSOCIATO AREE E INFRASTRUTTURE per il TERRITORIO (LLPP): parere espresso in data _____;

- il Consiglio Comunale di Fusignano con la Deliberazione n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge ha adottato il progetto di variante e lo schema di convenzione e successivamente con Deliberazione n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge ha approvato il progetto di variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica e lo schema della presente convenzione ;

- l'attuazione della variante al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica in oggetto avverrà in conformità alle prescrizioni di cui alla presente convenzione sottoscritta per preventiva accettazione dal Soggetto Attuatore e dal Dott. Diamanti _____ in forza dell'atto del Tribunale _____, 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 Fusignano

- che la presente Variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica è composta dai seguenti elaborati :

- *Relazione tecnica*
- *Norme di Attuazione*
- *Tav A – stato attuale*
- *Tav B – stato modificato*
- *Tav C – stato modificato opere su strada*
- *Tav D1 – Fognatura chiara -bis*
- *Tav D2 – Fognatura chiara*
- *Tav D3 – Fognatura scura*
- *Tav E – Illuminazione pubblica*
- *Tav. F- linea acquedotto*
- *Tav G – Linea GAS*
- *Tav H – Linea Telefonica*
- *Tav I - Segnaletica stradale*
- *Documentazione di Impatto Acustico DOIMA*
- *Studio sulla Sostenibilità e Compatibilità ambientale e territoriale-VALSAT*

CONSIDERATO

- che la realizzazione delle opere di bonifica della strada e del parcheggio sono propedeutiche al rilascio del certificato di conformità edilizio ed agibilità, dei fabbricati ricadenti nei lotti identificati alle lettere G1 e G2 (identificati al CT foglio 27 mappali 810 e 831)
- che i parametri urbanistici relativi alle superfici lorde complessivamente edificabili, nonché la dimensione delle aree da cedere destinate a parcheggio e viabilità non vengono in alcun modo modificati dalla presente proposta di variante al piano particolareggiato come si evince dalla seguente esposizione:

VERIFICA INDICI URBANISTICI

- il progetto di variante interessa una porzione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per complessivi mq 8393, ma al fine di verificare il rispetto delle dotazioni a seguito della variante si è proceduto a conteggiare le dotazioni (come definite dal PRG art. 111.1 e 113.2) di previsione e di progetto dell'intero piano:

Destinazione di PRG	Dati di progetto	Approvato (convenzione 2008)	Variante (2017)
	Superficie Territoriale ST	Mq 53465	Mq 53465 invariata
Residenziale	SF zona residenziale B1 (lotti A1+A+B)	Mq 4187,82 (122,56+2033,07+2032,19+2123,98)	invariata
Residenziale	SF zona residenziale B1 (lotto C)	Mq 2123,98	invariata
Produttiva- artigianale	SF zona produttiva- artigianale- zona D2 (lotti D+E+G1+G2)	Mq 11124,29	invariata
Determinazione della potenzialità edificatoria (SL) Superficie lorda:			
Residenziale	SL (superficie lorda massima edificabile) zona residenziale B1 lotti (A + B) (SF *0.8)	Mq 3350,25 (Mq 4187,82 * 0.8) ripartita in lotto A mq 1675,48 lotto B mq 1674,77	invariata
Residenziale	SL (superficie lorda massima edificabile) zona residenziale B1 lotto C (SF *0.7)	Mq 1486,79 (Mq 2123,98 * 0.7) lotto C di cui 500 esistente e 986,79 edificabile	invariata
Produttiva- artigianale	SL - zona produttiva- artigianale D2 – (lotti D+E+G1+G2) (SF *0.6)	Mq 6674,58 (Mq 11124,29 *0.6) ripartita in : lotto D mq 1537,13 lotto E mq. 2015,12 lotto G1 mq. 1183,63 (ai sensi dell'art 113.2 del PRG è ammessa la possibilità , fino al limite del 30% della potenzialità edificatoria di definire lotti con destinazione commerciale al dettaglio esclusivamente di tipo "medio piccole strutture di vendita non alimentari (da 150 a 800 mq di SV)	Mq 6674,58 per lotti D – E- G1 INVARIATE la potenzialità e le destinazioni d'uso ammesse
		lotto G2 mq. 1938,70 (ai sensi dell'art 113.2 del PRG è ammessa la possibilità , fino al limite del 30% della potenzialità edificatoria di definire lotti con destinazione commerciale al dettaglio esclusivamente di tipo "medio piccole	lotto G2 SL = mq. 1938,70 potenzialità edificatoria con destinazione commerciale al

		strutture di vendita non alimentari (da 150 a 800 mq di SV)	dettaglio esclusivamente di tipo "medio piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari (da 150 a 800 mq di SV)
Totale SL		Mq 11511,62	Mq 11511,62

Da cui deriva il calcolo delle dotazioni , (opere di urbanizzazione come quantificate dal PRG in funzione delle destinazioni di progetto assegnate)

Destinazione	Convenzione 2008 mq	Variante -2017 mq
SL Residenziale	4337,04	Invariato
Verde 12 mq/ab	$12 * (4337/33) = 1577,11$	1577,11 (invariato)
Parcheggio 5 mq/ab	$5 * (4337/33) = 657,13$	657,13 (invariato)
SL Commerciale	2002,37 (SL = 6674,57 * 30%)	3359,46
Verde 60% x SL	$0.6 * 2002,37 = 1201,42$	$0.6 * 3359,46 = 2015,68$
Parcheggio 40% * SL	$0.4 * 2002,37 = 800,94$	$0,4 * 3359,46 = 1343,78$
SL produttiva-artigianale	4672,21	3315,12
ST produttiva-artigianale	SL artigianale /0.6= 7787,01	SL artigianale /0.6= 5525,20
Verde 10% x ST	$0.1 * 7787,01 = 778,70$	$0.1 * 5525,20 = 552,50$
Parcheggio 5% x ST	$0.05 * 7787,01 = 389,35$	$0.05 * 5525,20 = 276,26$
TOTALE dotazioni		
Verde	Mq 3557,23 (realizzato di progetto mq 29613)	4145,29 (realizzato di progetto mq 29613)
Parcheggio	Mq 1847,42 corrispondenti a 74 posti auto (realizzato di progetto n. 88 posti auto su area di mq 3281.07)	2277,17 corrispondenti a 91 posti auto (realizzato di progetto n. 91 posti auto su area di mq 3281.07)

da quanto sopra esposto si evince che le dotazioni territoriali totali del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, a seguito dell'approvazione della variante per il cambio della destinazione d'uso del lotto G2, non subiscono variazioni nella quantificazione, rispetto a quanto stabilito dalla precedente convenzione del 2008 essendo già nel 2008, ampiamente eccedenti le misure minime previste dal PRG e risultano verificate anche a seguito della variante per cambio della destinazione d'uso del lotto G2.

In merito alla destinazione Commerciale del lotto G2 : si stabilisce che la superficie di vendita (SV) ammesse corrispondono a strutture medio piccole da 150 a 800 mq di SV e all'interno del suddetto lotto dovranno essere reperite le aree da destinare a parcheggi pertinenziali nelle quantità, modi e dimensioni previste dai dispositivi delle deliberazioni del Consiglio Regionale n. 1253/99 e 344/2002 e sm.i. e come indicato dall' art. 3.1.5 del vigente RUE ;

- Le opere di bonifica della strada e parcheggio come identificate dagli elaborati depositati presso l'Ufficio Piano Urbanistici Attuativi (PUA) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna o c/o il Comune di Fusignano, dovranno essere iniziate **entro 1 (un) anno** dalla stipula della presente convenzione e completate **entro 3 (tre) anni** nei modi e nei tempi contemplati dai relativi permessi di costruire.

- Gli indici edilizi ed urbanistici, così come definiti dalle Norme di Attuazione della presente Variante 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 ed il considerato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente convenzione non modifica le disposizioni ed i vincoli contenuti della convenzione stipulata nel 2008, non altera le quantità di dotazioni dovute, ma è volta a

determinare i vincoli e le prescrizioni per l'attuazione della variante di destinazione d'uso del solo lotto G2 e quindi è da considerarsi integrativa e vincolante per le sole aree ricadenti del presente progetto e come identificate ai successivi articoli .

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dalla Variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica in oggetto relativa ad una porzione di area ricadente nel perimetro del piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Il Bosco” sito nel Comune di Fusignano Via Santa Barbara e Via Ex Tramvia e precisamente riguarda le aree come di seguito identificate :

fg	mappali	mq	proprietà
27	736	444	Comune di Fusignano
	726	2677	G.P. Costruzioni srl
	812	41 (ente urbano)	
	809	27	
	810	1973	EMAS sas di Silvagni Gabriele e C.
	831 (gia 811)	3231	QUANTUM srl
	TOTALE MQ	8393	

ART. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il “Soggetto Attuatore della presente convenzione” si impegna ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione opere , come da parere dell' Ufficio Associato Area e Infrastrutture per il territorio in data _____ prot_____, e così come descritte negli elaborati di progetto della variante al Piano e di seguito sinteticamente riportate:

- *bonifica mediante sbancamento/ fresatura dell'intera area destinata a viabilità e parcheggio (per complessivi mq 3148 circa corrispondente alle aree identificate al CT foglio 27 mappali 726 809 e 736) e della porzione di area prospiciente la Via Ex Tramvia, comprensivo del carico e trasporto del materiale di risulta alle discariche autorizzate e degli oneri di smaltimento, l*
- *ripristino delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi qualora ammalorati*
- *smontaggio e rimontaggio cordoli disallineati;*

- *esecuzione dello strato di base, conglomerato bituminoso, tipo binder (per mq 2521 di area*
- *esecuzione di strato di usura (per mq 2521 di area)*

Come indicato dal soprarichiamato parere si precisa che la quantificazione degli interventi è indicativa, pertanto se durante il corso dei lavori, a seguito di sopralluogo del servizio LLPP si rendesse necessario bonificare l'area per una profondità maggiore rispetto a quella stimata (compresa eventuali sotto servizi) le spese inerenti a tali lavorazioni dovranno essere a carico della ditte EMAS s.a.s. e QUANTUM s.r.l.

Tali opere dovranno essere eseguite in base ai dettagli costruttivi indicati negli elaborati costituenti la presente variante al piano , 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.

L'intervento prevederà tutte le opere necessarie all'ottenimento di opera realizzata a regola d'arte e a norma finalizzata all'ottenimento di collaudo da parte dell'amministrazione.

ART. 4 QUANTIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Si da atto che le dotazioni territoriali totali del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, a seguito dell'approvazione della variante per il cambio della destinazione d'uso del lotto G2, non subiscono variazioni nella quantificazione , rispetto a quanto stabilito dalla precedente convenzione del 2008 e precisamente:

Dotazioni territoriali:	Convenzione 2008 mq aree da cedere	Variante 2017 mq. minimi di PRG	Variante 2017 mq. di progetto
parcheggi pubblici	3281,07 (88 posti auto)	2277,17 (91 posti auto)	mq. 3281,07 (91posti auto)
verde pubblico	mq. 29613 (già di proprietà del Comune)	mq 4145,29	Mq 29613 (già di proprietà del Comune)

Dal sopra esposto prospetto si evince che le quantità di dotazioni, verde e parcheggio da realizzare e cedere , essendo già nel 2008 , ampiamente eccedenti le misure minime previste dal PRG , risultano verificate anche a seguito della variante per cambio della destinazione d'uso del lotto G2.

In particolare l'area identificata ad uso parcheggio, nella porzione ricadente nell'intervento della presente convenzione, sarà adeguata mediante incremento di N. 3 posti auto al fine di garantire la realizzazione complessiva di N. 91 posti auto .

Le suddette superfici di progetto sono desunte da frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Ravenna in data _____ e potranno subire lievi variazioni nel dimensionamento, senza che questo comporti variante alla presente convenzione .

ART. 5 CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

A parziale assolvimento di quanto disposto dalla convenzione del 2008, contestualmente alla stipula della presente convenzione, si procede alla cessione delle aree destinate a parcheggio e viabilità, al servizio dell'insediamento, ricadenti nell'intervento di bonifica di cui all'oggetto, e identificate come segue:

	FG.	MAPP.	destinazione	SUPERFICIE - mq
parcheggio	27	726	Bene demaniale	2677
parcheggio	27	809	Bene demaniale	27
	27	812	Cabina ENEL	41

Le suddette superfici catastali sono desunte dalla superficie catastale come da atti del _____ (frazionamento)

La proprietà di tali aree è ceduta al Comune di Fusignano contestualmente alla stipula della presente convenzione da parte della ditta G.P. Costruzioni srl , in stato di fallimento, rappresentata dal Dott. Diamanti _____ in forza dell'atto _____, mentre la **disponibilità** 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).

La ditta G.P. Costruzioni srl, in stato di fallimento, rappresentata dal Dott. Diamanti _____ in forza dell'atto _____ , 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 il sottoscritto nella sua citata veste dichiara che il valore della presente cessione avvenuta in adempimento della presente convenzione e a parziale adempimento della convenzione del 2008 su menzionata, 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. 6 – COSTI DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore dichiara, ed il Comune di Fusignano ne prende atto, che la previsione di spesa complessiva risulta pari a **€. 110.000,00 (centodiecimila/00)** comprensivi di IVA imprevisti e spese tecniche, per la realizzazione delle opere bonifica della porzione di area come già descritta al precedente art. 3 , come si evince dal computo metrico estimativo allegato al progetto.

Si precisa la quantificazione degli interventi è indicativa, pertanto se durante il corso dei lavori , a seguito di sopralluogo del servizio LLPP si rendesse necessario bonificare l'area per una profondità maggiore rispetto a quella stimata (compresa eventuali sotto servizi) le spese inerenti a tali lavorazioni dovranno essere a carico della ditte EMAS s.a.s. e QUANTUM s.r.l.

ART. 7 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER DEL DPR 380/2001

Secondo quanto indicato nelle premesse, 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) , il contributo (D+S) ,il costo di costruzione (CC) ed il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett d-ter del DPR 380/2001, 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. 6– GARANZIE

A garanzia della perfetta esecuzione e completamento delle opere di urbanizzazione della Variante al piano in oggetto e dell'osservanza delle clausole sopra citate, il Soggetto Attuatore ha provveduto alla costituzione di un deposito a titolo di garanzia di **€ 110.000,00**

(diconsi centodiecimila /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), 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 _____ 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. 7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

La costruzione integrale delle opere di bonifica delle opere ammalorate dovrà avvenire entro e non oltre **1 (un) anno** dalla data di stipula della presente convenzione , salvo eventuale richiesta di proroga motivata.

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 Fusignano (Ufficio Associato Area e Infrastrutture per il Territorio) , il quale ne effettuerà il collaudo.

Le richieste dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati sui singoli lotti , come sopra identificati , G1 e G2 potranno essere presentate a decorrere dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

All'atto della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità dovranno essere stati effettuati i collaudi delle opere di bonifica dell'area ad uso parcheggio e viabilità, comprensive dei sottoservizi .

ART. 8 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sarà essere eseguito, previa acquisizione dei collaudi degli Enti competenti, entro 90 gg. dalla comunicazione della data di fine lavori e contestuale richiesta di collaudo, fatto salvo interruzioni dei termini.

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 merito a quanto disposto dall'art. 12 della convenzione stipulata nel 2008, a seguito dell'esito favorevole del collaudo , le ditte QUANTUM srl e EMAS sas potranno ritenersi escluse dalla responsabilità delle inadempienze sulle opere di urbanizzazione non ripristinare con la presente convenzione/ escluse dal presente progetto .

ART. 9 - 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 due 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 SL (superficie lorda) con un margine di variazione del 10% sui singoli lotti e senza superare la SL 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. 10 – 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 Fusignano e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

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

ART. 11 – 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'esecuzione delle opere previa escussione della prestata fideiussione per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o non collaudate ed addebito di ogni ulteriore onere.

Successivamente il Comune di Fusignano provvede all'esecuzione delle prestazioni dovute.

Art. 12 - 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. 13- 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. 14 - 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. 15 - 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.