



Comune di Calderara di Reno  
**Settore Urbanistica**

---

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
INERENTE L'AREA MIMOSA  
AMBITO PSC ARS.CA\_VI  
Domanda n.13**

**- SCHEMA DI CONVENZIONE -**

**regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.ii.**

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... in \_\_\_\_\_

tra

1. **Cabralia di Bassi Lucia e C. s.a.s.** (c.f. 02944501200) con sede in Calderara di Reno, Via Zucchelli n.5, legalmente rappresentata in questo atto dalla Sig.ra Bassi Lucia, nata a Calderara di Reno il 03 settembre 1941, ivi residente in Via Zucchelli n. 5;
2. **Immobiliare DRD srl**, (c.f. 02941851202) con sede in Bologna, Via San Frediano n. 2, legalmente rappresentata in questo atto dal Sig.Marco Rimondini nato a Bologna il 01 dicembre 1973, residente a Bologna in Via Larga 52/15.in qualità di Presidente del CdA;
3. **Bugani Franca** nata a Bologna il 27 gennaio 1947 – (cf.BGNFNC47A67A944X) residente a Savigno (Bo) in Via del Segaticcio 1195/b;
4. **Bugani Giorgio** nato a Pianoro il 30 settembre 1939 (cf.BGNRG39P30G570S) residente a Calderara di Reno (BO) in Via Rizzola Ponente n. 8;

5. **Bugani Giovanni** nato a Bologna il 09 febbraio 1970 – (cf.BGNGNN70B09A944H) residente a Bologna in Via M.L.King,23;
6. **Bugani Laura** nata a Bologna il 09 dicembre 1974 – (cf.BGNLRA74T49A944J) residente a Sala Bolognese (Bo) in Via Donelli,32;
7. **Bugani Luigi** nato a Pianoro il 03 marzo 1950 – (cf.BNGLGU50C03G570U) residente a San Pietro in Casale in Via G.Gamberini,192/a;
8. **Bugani Sabrina** nata a Bologna il 31 ottobre 1971, (cf.BNGSRN71R71A944C), residente a Sala Bolognese (Bo) in Via Don Minzoni,5/h;
9. **Taccini Emilia** nata a Fiorano Modenese il 04 marzo 1938 – (cf.TCCMLE38C44D607F), residente a Bologna in Via M.L.King,23.

di seguito definiti come concessionari/soggetti attuatori;

e

il Sig. ...., il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio del Comune di Calderara di Reno, in conformità agli artt. 107 e 109 del d.lgs. n. 267/2000 e all'art. 79 dello Statuto del Comune di Calderara di Reno;

### **Richiamato**

l'Accordo tra Comune di Calderara di Reno e soggetti attuatori Cabralia di Bassi Lucia e C.sas, Immobiliare DRD srl, Bugani Franca, Bugani Giorgio, Bugani Giovanni, Bugani Laura, Bugani Luigi, Bugani Sabrina e Tacconi Emilia, ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 20/2000, approvato con Del. C.C. n.4 del 22 gennaio 2013 e sottoscritto in data 29 Luglio 2013 di cui al n.1151 del 29 Luglio 2013;

### **Premesso**

1. che l'area di cui trattasi è censita al C.T. del Comune di Calderara di Reno, Foglio 30 mappale/i 72/251 Parte  
Foglio 31 mappale/i 24 – 27 Parte – 32 – 33 – 158 Parte 165 – 166
2. che all'interno del comparto sono presenti anche aree demaniali/aree appartenenti al patrimonio del Comune o di altri Enti territoriali, oltre a aree promesse in cessione al comune ma ancora intestate a privati.  
Le predette aree sono censite al C.T. del Comune di Calderara di Reno al Foglio 36 mappale/i 267 Parte – 599 Parte – 622 Parte – 626 – 791 – 901 Parte.
3. che l'area oggetto di intervento risulta destinata dal POC approvato con Del. C.C. n.4 del 22/01/2013, come confermata dal POC vigente, ad Area di trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio, in particolare Scheda Norma Mimosa – ARS.CA\_VI, da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;

- 4 che i concessionari hanno predisposto e presentato al Comune di Calderara di Reno, (eventuale nel caso di attuazione per stralci) entro i termini dallo stesso fissati, in data (prot. gen. n. del ), il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
5. che contestualmente con nota prot. gen. n. del , i soggetti attuatori hanno presentato la documentazione richiesta dalla normativa vigente relativamente alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, affinché all'atto deliberativo possa venir attribuito, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della l.r. 20/2000, il valore di Permesso di Costruire;
6. che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000 e ss.mm.ii., l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

#### **Visti:**

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
  - la circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica del 28 ott 1967 - Div. XXIII n. 3210;
  - i decreti ministeriali 01 aprile 1968, n. 1404 e 02 aprile 1968, n. 1444;
  - la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss.mm.ii.;
  - la legge 25 marzo 1982, n. 94 ed in particolare l'art. 6;
  - la legge 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 2, secondo comma;
  - la legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
  - il decreto legislativo 08 agosto 1994, n. 490 e ss.mm.ii.;
  - il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
  - la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii.;
  - la legge regionale 25 novembre 2002, n.31 e ss.mm.ii.;
  - la legge regionale 19 dicembre 2002, n.37 e ss.mm.ii.;
  - il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
  - il decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. e la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;
  - il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;
  - la legge regionale 06 luglio 2009, n. 6
  - la legge 22 dicembre 2011, n. 214;
  - lo Statuto del Comune di Calderara di Reno;
  
  - la Del. C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 - adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04/03/1998", con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge regionale 28/01/1977 n. 10;
  
  - il progetto di piano urbanistico attuativo costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva aggiornata al ..... e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dal competente organo comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:
1. elenco elaborati
  2. relazione tecnica;
  3. relazione interpretativa dei concetti regolativi per la qualità urbana;
  4. scheda dati;
  5. schema convenzione I stralcio attuativo
  6. stralcio degli strumenti urbanistici generali;

7. documentazione catastale;
8. titolo di proprietà;
9. norme urbanistiche ed edilizie;
10. previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione;
11. relazione geologico-sismica;
12. relazione idraulica;
13. valutazione di impatto/clima acustico;
14. verifica archeologica;
15. verifica per bonifica;
16. relazione sulle essenze arboree presenti;
17. Val.S.A.T.;
18. rilievo del perimetro del comparto;
19. rilievo plano-altimetrico del comparto;
20. documentazione fotografica;
21. planimetria di progetto con inquadramento territoriale;
22. planimetria di progetto con destinazione d'uso delle aree;
23. planimetria di progetto con numerazione dei lotti;
24. planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti;
25. planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati;
26. planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione;
27. sezioni e profili;
28. schemi tipologici;
29. viste tridimensionali;
30. schema degli impianti tecnici: acquedotto;
31. schema degli impianti tecnici: gas
32. schema degli impianti tecnici: fognature acque bianche;
33. schema degli impianti tecnici: fognature acque nere;
34. schema degli impianti tecnici: rete elettrica;
35. schema degli impianti tecnici: rete telefonica;
36. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica;

- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, costituito dagli elaborati prescritti dal vigente regolamento edilizio ed a seguito elencati, nella loro versione definitiva aggiornata al....., che potranno essere variati solo a seguito di varianti autorizzate dal Settore preposto al rilascio degli specifici titoli abilitativi senza necessità di modifica al PUA ed alla presente convenzione;

1. richiesta di Permesso di Costruire
2. relazione tecnica;
3. planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno;
4. planimetria di progetto con destinazione delle aree;
5. planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti;
6. particolari costruttivi;
7. progetto esecutivo opere di viabilità (con particolari costruttivi);
8. progetto esecutivo impianti tecnici: acquedotto e gas;
9. progetto esecutivo impianti tecnici: fognatura e depurazione;
10. progetto esecutivo impianti tecnici: rete elettrica e telefonica;
11. progetto esecutivo impianti tecnici: eventuali altre reti;
12. progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica;
13. computo metrico estimativo asseverato delle opere di urbanizzazione;
14. elenco prezzi unitari ed eventuali analisi;
15. quadro economico;

16. piano della manutenzione;

- la deliberazione di Consiglio Comunale/Giunta Comunale(*specificare*) n. .... del ....., vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo che il presente schema di convenzione.

### **Tutto ciò premesso**

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

### **Art. 1 – Oggetto dell'intervento**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Sub-Ambito/Scheda Norma ..... - .....(*sigla identificativa e denominazione*)" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq e destinata dal POC vigente nel Comune a "Aree \_\_\_\_\_", disciplinata dagli artt. \_\_\_\_ (*specificare*), \_\_\_\_ delle NTA del POC vigente, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico Normativa/Scheda Norma(*specificare*) di POC, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di piano urbanistico suddivide nel seguente modo:

- a) mq ..... per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq ..... per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq ..... per urbanizzazioni secondarie (standard);
- d) mq ..... per ulteriore dotazione di aree pubbliche (*per schede norma*);
- e) mq ..... di Sf per interventi privati;
- f) mq ..... di Sf da cedere al Comune come previsto dall'art. \_\_\_\_ del PSC; (*eventuale*)
- g) mq ..... per interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, pari al 9%; (*eventuale*)

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alle precedenti lettere f) e g) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei singoli lotti, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 della legge n. 122/1989, nonché di quanto prescritto per le singole funzioni dal RUE vigente, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA, nonché da normative specifiche di settore per gli usi commerciali.

Il progetto del PUA prevede la realizzazione massima di mq 5.000,00 di SU con destinazione d'uso \_\_\_\_\_, Tale SLU potrà essere così suddivisa:

- mq 2400,00 di SU con destinazione d'uso Residenziale;
- mq 2600,00 di SU con destinazione d'uso non residenziale fra quelle previste dal POC.

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a 80, computati in base al parametro di 1 abitante ogni 30 mq di SU; gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono stimati in .....

Si specifica che l'aggregazione delle attività commerciali previste nel comparto dovrà rispettare le disposizioni della D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii. in ordine alle limitazioni definite per le competenze comunali ed in particolare, deve essere tale da non configurarsi quale centro commerciale ai sensi dell'art. 1.7 della suddetta deliberazione.

La realizzazione di attrezzature di carattere direzionale/commerciale deve rispettare le normative definiti dal PTCP della Provincia di Bologna e dal POIC (piano operativo insediamenti commerciali approvato con delibera del consiglio provinciale n.19 del 30.03.2004).

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico-costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

## **Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. \_\_\_\_ della l.r. n. 15/2013, si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione **non contiene** precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione delle opere edilizie.

Ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 31 comma 5 della l.r. n. 20/2000, la deliberazione di Consiglio Comunale/Giunta Comunale di approvazione del PUA assume gli effetti di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione interne al comparto, per il quale la data di esecutività della deliberazione stessa equivale a data di rilascio del Permesso di Costruire. Eventuali varianti a tali interventi potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative e senza comportare alcuna modifica alla presente convenzione.

## **Art. 3 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione**

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Calderara di Reno le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di PUA nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq ..... così come riportato nella Tav. ....

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite gratuitamente al Comune entro e non oltre sei mesi dalla stipula della presente convenzione, previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4 (eventuale) e 4bis, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno per i concessionari, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri notarili della permuta dovranno gravare sugli attuatori.

Le aree indicate al punto 2) della premessa dovranno essere in piena proprietà del Comune di Calderara di Reno alla firma della convenzione e dovranno essere trasferite agli attuatori, già frazionate, entro e non oltre sei mesi dalla stipula della presente convenzione.

## **Art. 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dal PUA**

I concessionari si obbligano a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione ove previsto;
3. reti tecnologiche di impianti:
  - a) di distribuzione dell'acqua potabile;

- b) dell'energia elettrica;
  - c) del gas;
  - d) di telefonia e di trasmissione dati;
  - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
4. Impianti di pubblica illuminazione;

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

I concessionari si obbligano altresì a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti Territoriali) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati progettuali di PUA.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate sulla base del progetto definitivo facente parte del presente PUA, a cui la deliberazione di Consiglio Comunale/Giunta Comunale(*specificare*) n. del ha attribuito valore di Permesso di Costruire, il cui rilascio decorre dalla data di esecutività della deliberazione stessa.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione è stato redatto in conformità:

- alle prescrizioni che sono state indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto è stato redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in quest'ultimo caso gli elaborati dovranno essere vistati dai medesimi enti per approvazione.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovranno rispondere a quanto indicato negli elaborati di PUA e dovranno comunque risultare conformi a quanto prescritto dal RUE vigente.

#### **Art. 4bis – Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica**

I soggetti attuatori, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo con i privati ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 richiamato in premessa, le cui obbligazioni, in particolare l'art. \_\_\_\_, si devono qui intendere integralmente richiamate, si obbligano:

1. alla realizzazione della rotatoria nell'incrocio tra via Mimosa e Via Turati
2. alla realizzazione del Parco Pubblico per la quota parte Comunale
3. alla realizzazione del nuovo canale con laminazione in linea per la quota parte del Comune

A fronte di eventuali modifiche aggiuntive derivanti da prescrizioni o indicazioni di altri enti inerenti le opere al punto 1,2,3 del presente articolo che dovessero comportare un incremento significativo dei costi specificati nel POC sarà riconosciuto un indennizzo agli attuatori sotto forma di maggior edificabilità e o riduzione degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 5 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione**

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;

- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale entro e non oltre 2 mesi dalla firma della presente. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato. Le opere di urbanizzazione e le opere inerenti il contributo di sostenibilità potranno essere collaudate a stralci di realizzazione.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 2 mesi dalla raccomandata a firma dei concessionari attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4 e 4bis

I concessionari sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico dei concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

## **Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi**

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione s'intende rilasciato all'atto dell'esecutività della deliberazione di approvazione del PUA in oggetto.

L'inizio dei lavori relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla contestuale presentazione della certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- alla contestuale presentazione della garanzia fideiussoria.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal PUA potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti potranno essere richiesti Permessi di Costruire separati per i singoli edifici.

Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. \_\_\_\_\_ della l.r. n. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici e/o unità immobiliari a condizione che, da parte del collaudatore, siano già state collaudate, anche a stralci, le opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, punti 1), 2), 3), 4). La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi e/o in caso di mancata ultimazione delle opere perequative, la cui realizzazione rispetterà i limiti temporali imposti dal PUA.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:



- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

#### **Art. 7 – Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione**

I concessionari corrisponderanno al Comune di Calderara di Reno, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire o SCIA per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione, di cui all' art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e artt. 27 o 32 della l.r. n. 31/2002 (già artt. 3 e 6 della legge n. 10/1977) se ed in quanto dovuto (D.C.R. n. 849/1998, recepita dalla Del. C.C. n. 140 del 30/05/2000); in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati nei confronti del Comune di Calderara di Reno nel seguente modo:

- qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4) del precedente art. 4 e all'art. 4bis risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire (*oppure*: della presentazione delle DIA), nulla sarà dovuto al Comune e viceversa, fermo restando in tal caso l'obbligo dei concessionari a completare le opere suddette;

Sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del dPR n. 380/2001 e artt. 29 o 32 della l.r. n. 31/2002.

#### **Art. 8 – Modalità attuative e varianti**

L' impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, fatto salvo la possibilità di spostare e aumentare i passi carrai, garantendo la superficie minima da cedere dei parcheggi, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione secondaria e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente per l'area commerciale a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono comunque variante al PUA le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti (qualora definiti) e delle altezze massime consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione o aumento della superficie lorda utile complessiva stabilita dal PUA nella misura specificata al precedente art. 1 della presente convenzione.

Sarà altresì consentito, senza che ciò comporti variante al PUA, il recepimento di eventuali modifiche alla disciplina commerciale di cui alla D.C.R. n. 1253/1999 e ss.mm.ii., fermo restando il rispetto dei limiti delle competenze comunali e della pianificazione sovraordinata di settore.

Ulteriori criteri sulle eventuali varianti sono meglio descritti all'art. .... dell'elaborato ....., denominato Norme Urbanistiche ed Edilizie, parte integrante del PUA stesso.

### **Art. 9 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione**

I concessionari si impegnano alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per due anni dall'avvenuto collaudo delle stesse al fine di verificare l'attecchimento delle alberature.

A tal proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

### **Art. 10 – Cessione di parte dell'area d'intervento corrispondente alla quota di edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato, agevolato e convenzionato (artt. 12.2, 12.4 e 12.5 delle NTA del POC) attivabile direttamente dal Comune di Calderara di Reno.**

In osservanza ai disposti degli artt. 12.2, 12.4 e 12.5 delle NTA del POC vigente ed in conformità a quanto previsto dal PUA oggetto della presente convenzione, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Calderara di Reno, con tempi e modalità definiti dal PUA, l'area per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale – ERS – risultanti dal presente progetto di PUA, nella quantità non inferiore a quella riportata alla lettera g) del precedente art. 1, corrispondente a mq 216,00 di SU, così come riportato nella tav. 2 di PUA.

Per tale cessione, ferma restando l'autonomia decisionale in capo all'Amministrazione Comunale, i concessionari si obbligano a inserire l'indice derivante dalla possibile edificazione derivante della presente convenzione nel secondo PUA che verrà presentato entro e non oltre tre anni dal rilascio della presente realizzando un unico fabbricato ERS, nei tempi previsti dal PUA; fatto salvo diverse richieste o necessità dell'amministrazione che richieda di trasformare la realizzazione di ERS in altre opere pubbliche prioritarie.

Resta inteso che i prezzi applicati, ai fini della contabilità finale dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, saranno quelli desumibili dal prezziario della C.C.I.A.A. alla data di rilascio del Permesso di Costruire delle opere stesse.

### **Art. 11 – Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione**

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4 (*eventuale*) e 4bis, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo, (*eventuale*) fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 10 per le opere di urbanizzazione funzionali alla realizzazione dei lotti ERS.

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà dei concessionari e autorizzati con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

### **Art. 12 – Termini per l'attuazione del PUA**

Il PUA, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 (dieci) anni dall'approvazione dello stesso, fatto salvo quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione al precedente art. 12.

La realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

### **Art. 13 – Garanzie**

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 (*eventuale*) e 4bis;

- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente art. 5; documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Calderara di Reno, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) di importo pari al valore presunto:

1. delle opere di urbanizzazione interne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, quindi per 863.000,00 (eurounottocentosessantetremila/00)
2. delle opere contributo di sostenibilità quantificate nel POC e specificate per questo PUA nelle Norme di Piano per un importo complessivo 567.000,00 (eurocinquecentosessantasette/00)

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in € 1.430.000,00 (euro unmilionequattrocentotrenta/00)

Le garanzie costituite dai concessionari, su richiesta degli stessi, potranno essere svincolate a stralci previo rilascio del verbale di collaudo da parte del tecnico incaricato.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle stesse rispetto ai preventivi di massima del PUA.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5;

Il Comune di Calderara di Reno di procederà alla riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 6. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'90% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

#### **Art. 14 – Sanzioni e penali**

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; 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.;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte degli attuatori 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.

Nei suddetti casi di inottemperanza, i concessionari dovranno corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa

realizzazione delle opere di urbanizzazione, da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 12 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte dei concessionari ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla Del. G.C. n. 1111/60 del 29/08/2007.

#### **Art. 15 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione**

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Calderara di Reno.

I concessionari potranno trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al PUA che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

#### **Art. 16 – Definizione delle controversie**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Calderara di Reno.

Per qualsiasi controversia comunque connesse al presente contratto (ad. Es. a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa all'interpretazione e/o esecuzione) sarà competente esclusivamente il Foro di Bologna.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di