

**VARIANTE ALLA CONVENZIONE PER PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PRIVATA TRA IL COMUNE DI CALDERARA DI RENO,
LA “BAZZANE DI ZANINI ACHILLE E C. S.N.C.” ED IL SIGNOR ZA-
NINI NARCISO, AVENTE AD OGGETTO L'AREA IDENTIFICATA NEL
P.R.G.- COMPARTO 107 - CAPOLUOGO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno (.....), questo giorno di
.....(.....).....

In Calderara di Reno, piazza Marconi n. 7.

Davanti a me dottorNotaio iscritto al Collegio Notarile
di....., con residenza in....., sono comparsi i signori:

- , domiciliato per la carica in Calderara di
Reno, Piazza Marconi n. 7, che interviene ed agisce nel presente atto
non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del
Settore Governo e Sviluppo del Territorio e quindi in rappresentanza del
COMUNE DI CALDERARA DI RENO con sede in Calderara di Reno,
Piazza Marconi n. 7, codice fiscale 00543810378, al presente atto auto-
rizzato in forza dei disposti del D.Lgs 267/00 sull'ordinamento delle Au-
tonomie Locali, art.107 comma 3 e delle norme contenute nell'articolo
48 del Vigente Statuto Comunale e art. 71 comma 8 del Regolamento
sull'adeguamento generale degli Uffici e dei Servizi, per dare esecuzione
a quanto disposto in specifico Accordo approvato dal Consiglio comuna-
le con Delibera n. 4 in data 22/01/2013 e sottoscritto fra le parti in da-
ta il tutto ai sensi dell'Art. 18 della L.G:N° 20 del 2000, docu-
menti di cui copia autenticata si allegano al presente atto sotto la lettera
“A” e “B”;

- ZANINI geom. ACHILLE nato a Calderara di Reno l'11 giugno
1957, residente a Calderara di Reno, Via Stelloni Levante n. 17 , geome-
tra, il quale interviene ed agisce nel presenta atto non in proprio, ma

nella sua veste di unico socio amministratore e legale rappresentante, in forza dei patti sociali, della "**BAZZANE DI ZANINI ACHILLE E C. S.N.C.**" con sede in Calderara di Reno, via Bazzane n. 11, iscritta nel registro delle Imprese di Bologna, C.F. 03576840379 e come tale, anche in rappresentanza e quindi nel nome e per conto del Signor **ZANINI NARCISO** nato a Mirandola il 5 giugno 1946, residente a Calderara di Reno, Via Bazzane n. 11, C.F. ZNN NCS 46H05 F240W, agricoltore, in forza di procura speciale da me Notaio autenticata il 5 novembre 2003, Repertorio n. 20946, registrata all'Agenzia delle Entrate 3 di Bologna il 24 novembre 2003 al n. 2067, procura il cui tenore sarà riportato nelle copie di questo atto.

La "BAZZANE DI ZANINI ACHILLE E C. S.N.C." ed il Signor ZANINI NARCISO, nel corso del presente atto saranno chiamati per brevità "soggetto attuatore" o "attuatore".

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, avendo i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni a questo atto.

I comparenti, nelle indicate loro vesti,

VISTA

La strumentazione urbanistica vigente e cioè:

Piano Particolareggiato del comparto 107, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 22/03/2005 redatto sulla base della variante generale al P.R.G. del Comune di Calderara di Reno approvato con deliberazione della Giunta Regionale 1743 del 23 luglio 1996, che si assume ai sensi del comma 6 dell'art. 30 del PSC quale riferimento vigente per gestire modifiche od integrazioni attuative del comparto in questione;

PSC – Piano Strutturale Comunale, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione N° 47 del 07/04/2011;

RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione N° 48 del 07/04/2011;

POC – Piano Operativo Comunale, adottato dal Consiglio comunale con deliberazione N° 5 del 22/01/2013;

Il già citato Accordo ex Art. 18 della Legge Regionale N° 20/2000 e smi, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione N° 4 del 22/01/2013 e sottoscritto fra le parti il 19/07/2013, elaborato nell'ambito della fase di concertazione finalizzata alla predisposizione del POC;

La destinazione dell'area di proprietà del soggetto attuatore, catastalmente individuata al foglio 36 di Calderara di Reno con i mappali 1, 3, 11, e 311 (attualmente frazionati come si dirà appresso), di proprietà della società BAZZANE, area che nel vigente P.R.G. è ricompresa nella zona urbanistica "Zona di espansione comparto 107", zona in cui si prevede che il P.R.G. trovi attuazione mediante piano particolareggiato;

VISTE

Le convenzioni urbanistiche attuative allegate al progetto di piano particolareggiato sia per quanto attiene alla formulazione iniziale sottoscritta in data 14/04/2005, Dott. Notaio Pero Malaguti, Rep. N. 21554 Fasc. N. 9963, nonché relativamente i testi approvati successivamente dal Consiglio comunale al fine di gestire aspetti di variante allo strumento urbanistico attuativo:

- Delibera n. 27 del 18/04/2007;
- Delibera n. 61 del 29/09/2008

RITENUTO

Che per effetto dell'art.22 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 nel testo vigente e art. 31 legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 è necessario procedere alla stipula di apposita convenzione tra i proprietari o gli aventi titolo e il Comune;

Premesso che

L'attuale assetto del progetto di piano particolareggiato è definito secondo i seguenti parametri dimensionali ed impegni assunti dal soggetto attuatore:

1. la superficie territoriale del comparto è mq 77.641 secondo la previsione del P.R.G. vigente;
2. la superficie utile residenziale è determinata dall'art. 24 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e corrisponde a mq. 10.700 oltre ad una superficie già esistente pari a mq. 1.924 (tav. n. 9);
3. demolizione della cabina ENEL, esistente nell'area pertinenziale scolastica di via Ilaria Alpi, e nuova costruzione della medesima all'interno del comparto 107;
4. realizzazione della rotatoria all'incrocio di via Roma – Matteotti – Turati;
5. realizzazione della strada di collegamento tra la via Bazzane e il comparto 108 di larghezza identica a quella del tratto di strada a cui collegarsi e di lunghezza di circa m 500 (comprensiva della segnaletica orizzontale);
6. cessione gratuita di due autorimesse in diritto di superficie, già edificate in piazza 2 Agosto, identificate al foglio 36 Mappale 603 sub 25 di mq 18,00 e al foglio 36 Mappale 603 sub 21 di mq 18,00;
7. Cessione gratuita di area scolastica (lotto n.40) mappale 902 di mq 2.359;
8. cessione gratuita di mq 4.000 di terreno, previa acquisizione, in via Stelloni levante 17, aderente all'attuale depuratore sul lato nord, ai fini della realizzazione, da parte del Comune dell'area

- ecologica;
9. Realizzazione e cessione gratuita di un fabbricato di 200 mq, da erigersi presso il Centro Anziani, sito in via Gramsci, da destinarsi a sala polivalente;
 10. Realizzare gratuitamente un fabbricato da erigersi nell'area di proprietà comunale sita in via della Mimosa, da destinarsi a Centro Diurno, comprese le spese per allacciamento delle utenze Enel, Telecom, acqua e gas;
 11. realizzazione di un percorso ciclopedonale (larghezza 2,50 m) protetto e attrezzato con predisposizione per la pubblica illuminazione e realizzazione delle fognature lungo la via della Mimosa per collegare il Comparto 107, da via Turati, con la pista ciclopedonale del Comparto 108, tale progetto dovrà essere approvato con apposito atto dell'Amministrazione Comunale;
 12. Realizzare gratuitamente un fabbricato da erigersi nell'area di proprietà comunale sita in via Turati, adiacente all'ex poliambulatorio, da destinarsi a n. 2 sezioni di scuola materna, comprese le spese per allacciamento delle utenze Enel, Telecom, acqua e gas;

Preso atto che

L'accordo ex art 18 L.R. 20/200 definito fra Comune e soggetto attuatore del comparto in questione nell'ambito della formazione del POC ha sancito la possibilità di revisionare gli obblighi assunti dal soggetto attuatore allo scopo di meglio rapportare l'edificazione privata con gli impegni assunti nei confronti dell'amministrazione pubblica;

A seguito della approvazione della variante al PSC prevista nell'accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 finalizzata a consentire l'atterraggio nel comparto in questione delle quote di edificabilità di competenza del soggetto attuatore maturate in altri ambiti, dovrà essere nuovamente pianificato l'intero comparto 107, riconvenzionandone i contenuti e riattribuendo al

medesimo il termine di cui al comma 5 dell'Art 16 della Legge 1150 del 1942 nella misura di 10 anni, fermo restando il rispetto alle NTA già in vigore e mantenendo come riferimento per i parametri edilizi ed urbanistici quanto indicato all'Art. 12 comma 2 delle NTA del PSC.

TUTTO CIO' PREMESSO

Previa ratifica e conferma di quanto in premessa esposto che vuolsi far parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - SCOPO ED OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione, approvata con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ è finalizzata ad effettuare una ricognizione del Comparto 107 per quanto attiene l'individuazione di lotti da sottoporre a sospensione attuativa in attesa di specifica variante normativa al PSC funzionale a rendere possibile l'atterraggio di quote edificatorie maturate con il POC, nell'Ambito Paradisi; è inoltre scopo del presente atto la formalizzazione di preciso impegno assunto dall'Amministrazione Comunale in ordine alla definizione delle opere di interesse pubblico poste a carico del soggetto attuatore e più specificatamente nella eliminazione della realizzazione della scuola materna. Nel presente testo si va anche a riordinare il quadro aggiornato degli altri impegni assunti e modificati nella scansione temporale di tutte le varianti fino ad ora effettuate, restituendo il tutto in forma di unico testo coordinato.

Inoltre la presente convenzione mantiene l'obiettivo di regolare i contenuti modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal piano particolareggiato di attuazione comparto 107 Capoluogo, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 22/03/2005 e variato in base alle seguenti delibere consiliari:

- n. 56 del 25/10/2006 'Approvazione variante alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata Comparto 107';

- n. 27 del 18/04/2007 ‘Piano Particolareggiato di iniziativa privata Comparto n. 107 – Soggetto attuatore Bazzane snc – Diversa localizzazione sala condominiale e polivalente – Modifiche alla convenzione e alle norme tecniche’;
- n. 61 del 29/09/2008 ‘Comparto 107 – Variante alla convenzione di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata’;
- n. 62 del 29/09/2008 ‘Variante urbanistica attivata ai sensi dell’art. 15 comma 4 L.R. 47/78 per cambio di destinazione zona omogenea G9 Comparto 107, modifica zone G per area da destinare a scuola materna e modifica zona F5 – Località Capoluogo – Adozione’;
- n. 28 del 25/03/2009 ‘Variante urbanistica attivata ai sensi dell’art. 15 comma 4 L.R. 47/78 per cambio di destinazione zona omogenea G9 Comparto 107, modifica zone G per area da destinare a scuola materna e modifica zona F5 – Località Capoluogo – Approvazione’.

ART. 2 - ESECUZIONE DEL PIANO

Il soggetto attuatore, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a realizzare il P.P.I.P. in piena ed esatta conformità al relativo progetto tecnico munito del parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in data 11 febbraio 2004 e comprendente i seguenti documenti, elaborati ed allegati:

- Tav. 0: Stato di fatto (approvata con D.C.C. n. 28 del 25/03/2009)
- Tav. 01: zonizzazione P.R.G. (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 02: suddivisione delle aree (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 03: planimetria (approvata con D.C.C. n. 28 del 25/03/2009)
- Tav. 03/1: planimetria del verde pubblico (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 04: sezione e profili (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 05: schema fogne e viabilità (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)

- Tav. 06: schema idrica e gas (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 07: schema rete elettrica – illuminazione pubblica – rete fognaria (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 08: particolari sede stradale (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 09: calcolo superfici fabbricati esistenti (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 10: fabbricato del lotto n° 35 (zona “G”) (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 11: fabbricato nel lotto n° 36 (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 12: aree da cedere al Comune (approvata con D.C.C. n. 28 del 25/03/2009)
- Tav. 13 planimetria quotata (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Tav. 14 (14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5): tipologie edilizie (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- N.T.A. (approvata con D.C.C. n. n. 28 del 25/03/2009)
- Relazione (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Schema di convenzione (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Computo metrico (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Relazione Geologica (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)
- Visura catastale terreni e relativa proprietà dell'intero comparto (Procura di Zanini Narciso a favore di Bazzane s.n.c.) (approvata con D.C.C. n. 30 del 22/03/2005)

La realizzazione dell'edificazione prevista nel piano particolareggiato dovrà avvenire secondo i tempi e le modalità in prosieguo indicate.

ART. 3 - CAPACITA' EDIFICATORIE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Ad oggi il quadro dell'assetto catastale delle superfici e delle relative capacità edificatorie è riassumibile come di seguito.

Superficie catastale dell'intero Comparto:

Foglio 36, mappali 771, 770, 1009, 901, 1010, 1011, 1012, 990, 992, 978, 311, 907, 995, 1, 664 (parte), 1017, 1018, 1016, 1019, 1002, 971,

970, 969, 968, 994, 921, 980, 979.

Di cui i seguenti mappali sono completamente attuati:

Foglio 36, mappali 664 (parte), 1017, 1018, 1016, 1019, 1002, 971, 970, 969, 968, 994, 921, 980, 979.

Totale Sup. Territoriale mq 77.641

La capacità edificatoria complessiva del comparto 107, come specificato nella tav. 2 di progetto, risulta come di seguito descritta:

-	S.U. P.P.	mq	10.700
-	S.U. esistente	mq	1.924
-	TOTALE	mq	12.624

Oltre alla capacità edificatoria sopraindicata del comparto, è prevista sulla zona omogenea D6 per servizi alla persona e destinata ad attrezzature sportive-commerciali identificata nella tav. n° 2 con St pari a mq 5.160,53 e una SLU di mq 4.200.

Per quanto attiene alle modalità ed ai parametri di riferimento per l'attuazione ai sensi del comma 6 dell'art. 30 del PSC approvato con delibera consigliare n. 47 del 07/04/2011 il presente strumento attuativo non essendo ancora completamente attuato vede confermata la capacità edificatoria e gli altri parametri urbanistici ed edilizi, già definiti nelle convenzioni urbanistiche.

ART. 4 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL COMPARTO

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire a propria cura e spese, con materiali propri, sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e con l'osservanza delle norme di attuazione del piano particolareggiato e delle norme tecniche che verranno impartite dagli uffici comunali, le sotto riportate opere di urbanizzazione primaria comprese nel piano particolareggiato ed indica-

te negli elaborati di progetto (v. in particolare tav. 5, 6, 7, 8) nonché quelle necessarie per allacciare le reti previste nel Piano Particolareggiato alle reti generali rilasciate dagli enti preposti.

- VIABILITA' INTERNA AL COMPARTO
- PARCHEGGI INTERNI AL COMPARTO
- VERDE PUBBLICO INTERNO AL COMPARTO
- RETE DI RACCOLTA E SCARICO ACQUE METEORICHE
- RETE DI RACCOLTA E SCARICO DELLE ACQUE NERE RELATIVE AI SERVIZI DEGLI EDIFICI INSEDIATI
- BACINO DI CONTENIMENTO ACQUE BIANCHE "SCOLO CALDERARA" CORRIDOIO ECOLOGICO
- RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA
- IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- RETE DI DISTRIBUZIONE ACQUA
- RETE DI DISTRIBUZIONE GAS METANO
- RETE TELEFONICA

Le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere realizzate conformemente agli elaborati grafici di progetto e più particolarmente come da "esecutivi" che dovranno essere presentati al Comune prima dell'inizio dei lavori ed approvati dallo stesso.

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire solo dopo il rilascio del relativo permesso di costruire.

I servizi Comunali sono autorizzati ad effettuare visite di controllo periodiche per accertare la qualità dei lavori e la loro rispondenza ai progetti approvati.

Le responsabilità civili e penali in dipendenza della esecuzione delle opere, fino al passaggio delle medesime all'Amministrazione Comunale sono a carico del soggetto attuatore.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI COMPARTO

Il soggetto attuatore, con il presente atto conferma l'impegno a realizzare e cedere a propria cura e spese le seguenti opere:

1. demolizione della cabina ENEL, esistente nell'area pertinenziale scolastica di via Ilaria Alpi, e nuova costruzione della medesima all'interno del comparto 107 (Opera in corso di completamento per quanto riguarda la demolizione);
2. realizzazione della rotatoria all'incrocio di via Roma – Matteotti – Turati (Opera realizzata);
3. realizzazione della strada di collegamento tra la via Bazzane e il comparto 108 di larghezza identica a quella del tratto di strada a cui collegarsi e di lunghezza di circa m 500 (comprensiva della segnaletica orizzontale) (Opera realizzata);
4. cessione gratuita di due autorimesse in diritto di superficie, già edificate in piazza 2 Agosto, identificate al foglio 36 Mappale 603 sub 25 di mq 18,00 e al foglio 36 Mappale 603 sub 21 di mq 18,00 (Cessione eseguita);
5. Cessione gratuita di area scolastica (lotto n.40) mappale 902 di mq 2.359 (Cessione eseguita);
6. Realizzazione e cessione gratuita di un fabbricato di 200 mq, da erigersi presso il Centro Anziani, sito in via Gramsci, da destinarsi a sala polivalente (Opera realizzata);
7. Realizzare gratuitamente un fabbricato da erigersi nell'area di proprietà comunale sita in via della Mimosa, da destinarsi a Centro Diurno, comprese le spese per allacciamento delle utenze Enel, Telecom, acqua e gas, come da progetto definitivo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 29/09/2008, nell'ambito di una variante alla convenzione attuativa del Comparto in questione. Si dà atto che il centro diurno è già stato strutturalmente realizzato a meno della struttura lignea del coperto, sulla base del progetto definitivo approvato dal Consiglio comunale con deliberazione N° 61 del 29/09/2008 nonché del

progetto esecutivo approvato con Determinazione dirigenziale N° 20 del 23/01/2009 (Opera da completare);

8. realizzazione di un percorso ciclopedonale (larghezza 2,50 m) protetto e attrezzato con predisposizione per la pubblica illuminazione e realizzazione delle fognature lungo la via della Mimosa per collegare il Comparto 107, da via Turati, con la pista ciclopedonale del Comparto 108, tale progetto dovrà essere approvato con apposito atto dell'Amministrazione Comunale (Opera da realizzare).

ART. 6 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune le seguenti aree come meglio individuate nella Tav. 12 del P.P.I.P. comprensive delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4;

- a) sedi stradali mq. 15.542;
- b) verde pubblico mq. 7.585 (relativo alla zona Residenziale);
- c) parcheggi pubblici mq. 2.337 (relativo alla zona Residenziale);
- d) verde pubblico mq. 2.520 (relativo alla zona D6);
- e) parcheggio pubblico mq 1.680 (relativo alla zona D6);
- f) cessione gratuita di area scolastica (lotto 40) di mq 2.359 (impegno già assolto);

Le cessioni gratuite indicate nel presente articolo saranno regolate da appositi atti notarili posteriori alla presente convenzione a carico del lottizzante. In essi i relativi immobili risulteranno individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e planimetrici che andranno allegati agli atti medesimi.

Con tali trasferimenti verrà esaurito l'obbligo di cessione per urbanizzazioni primarie e s'intenderà completamente assolto l'onere previsto a titolo di urbanizzazione primaria dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10.

ART. 7- COLLAUDI

Le opere di cui ai precedenti art. 4 e art. 5 saranno soggette a collaudo definitivo generale.

Il collaudo delle opere verrà effettuato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale in contraddittorio con il soggetto attuatore entro 4 mesi dalla data di ultimazione dei lavori da comunicarsi attraverso lettera raccomandata.

Ad esito favorevole del collaudo, il Comune dovrà rilasciare entro i due mesi successivi il relativo certificato di collaudo.

Entro 3 mesi dal rilascio del certificato di collaudo, il soggetto attuatore si obbliga irrevocabilmente per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito, ai sensi della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 4.

Il soggetto attuatore si obbliga, a provvedere a propria totale cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione come sopra realizzate, fino all'avvenuto perfezionamento delle cessioni gratuite in favore del Comune.

Il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione comporterà l'assunzione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Comune.

Le spese relative al collaudo saranno a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 8 - GARANZIE PER L'ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OPERE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore ha consegnato al Comune polizza fidejussoria rilasciata da Vittoria Assicurazioni S.P.A. sede in Milano n. 157.071.0000900799, in data 13/4/2005 per l'importo di Euro 1.631.973,00

(unmilionesecientotrentunomilanovecentosettantatre/00) corrispondente al 100% del preventivo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano particolareggiato e a quelle fuori comparto. Prima della sottoscrizione della convenzione il soggetto attuatore ha presentato un preventivo di spesa dettagliato, da sottoporre all'approvazione dell'ufficio tecnico, relativo alle opere di urbanizzazione primaria fuori e dentro il comparto.

A garanzia dell'adempimento relativo al completamento del nuovo centro Diurno dovrà essere corrisposta al Comune idonea fidejussione commisurata al valore delle opere da realizzarsi, pari a _____.

In sede di sottoscrizione della presente convenzione di variante, potrà essere definita una articolazione diversa delle polizze a garanzia degli impegni ancora da assolvere in ordine alla esecuzione delle opere da realizzarsi.

Il Comune si obbliga a svincolare le predette garanzie solo dopo il collaudo favorevole di tutte le opere avvenuto con le modalità di cui al precedente art. 'Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto'.

Le fidejussioni potranno essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte proporzionalmente in relazione all'avanzamento dei lavori.

Il consenso del Comune sarà subordinato alla verifica dell'effettivo stato di avanzamento delle opere ed al collaudo parziale delle stesse che dovrà avvenire a cura dell'Ufficio Tecnico ed a spese del soggetto attuatore entro tre mesi dalla richiesta.

Qualora i collaudi di cui al presente articolo ed al precedente art. 8 non vengano eseguiti nei termini prescritti dalla presente convenzione il Comune sarà tenuto ad autorizzare lo svincolo totale o parziale della fidejussione.

ART. 9 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE E DEGLI EDIFICI

La presente convenzione con scadenza 14 aprile 2015 per effetto di quanto previsto all'Art. 30, comma 3bis della Legge 09/08/2013 N° 98 è prorogata di ulteriori 3 anni e quindi fino al 14 aprile 2018.

L'attuazione degli interventi, interni al comparto, potrà avvenire per stralci funzionali.

Le opere ancora da realizzare e cedere al Comune saranno realizzate secondo la seguente tempistica:

1. Centro Diurno inizio lavori entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, con fine lavori della medesima entro 24 mesi dalla data di inizio lavori;
2. percorso ciclopedonale di collegamento tra il comparto 107 (via Turati) e il comparto 108, entro la scadenza di validità della presente convenzione;

ART. 10 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE QUOTE DI EDIFICABILITÀ PRIVATA

Al recepimento degli impegni assunti dal soggetto attuatore, di cui all'art. 2 dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 22/01/2013, l'edificabilità dei lotti individuati idonei ad ospitare capacità edificatoria di atterraggio individuate nell'ambito del POC, adottato con Delibera Consigliare n. 5 del 22/01/2013, lotti più esattamente rappresentati nella tavola allegata alla lettera "A" alla presente convenzione non potranno essere oggetto di presentazione di titoli edilizi fino ad avvenuta approvazione di specifica variante normativa al PSC nonché alla variante sostanziale al progetto di Piano Particolareggiato del Comparto in questione; strumenti funzionali a rendere possibile la realizzazione delle capacità edificatorie esistenti incrementate dai trasferimenti di ulteriori quote.

ART. 11 – AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE COMMERCIALI PER IL TEMPO LIBERO PER LA SALUTE ED IL RE-

CUPERO FISICO LOTTO 14.

Nella parte ovest del comparto in adiacenza alla nuova viabilità e in fre-gio allo scolo Calderara è individuata nella tav. n. 14 un' area con St di mq 5.160,53 e SLU massima di mq 4.200.

La zona omogenea D6 del comparto 107 si attua con strumento urbani-stico preventivo unitario sull'intero comparto (assieme alla zona omoge-nea C2p).

L'attuazione della zona omogenea D6 è disciplinata dall'art. 29 ter delle N.T.A. e dalle norme del Piano Particolareggiato.

Il soggetto attuatore nell'eventualità della realizzazione di una piscina, si impegna a convenzionare con il Comune l'uso per ore dieci settimana-li da concentrare in una giornata o in due fasce mattutine da concor-darsi. Tale impegno avrà validità per i primi dieci anni dalla messa in funzione della piscina.

ART. 12 - SANZIONI PER INADEMPIMENTI

Per l'inosservanza, l'incompletezza, l'inidoneità delle opere di urbanizza-zione primaria e per ogni inadempimento degli obblighi di esecuzione delle stesse il Comune avrà diritto di eseguire, in via surrogatoria, le o-pere non eseguite e/o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di richiedere al fidejussore il paga-mento, a proprio favore, degli importi garantiti nei limiti della spesa ne-cessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra.

Il fidejussore è obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pa-gamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per gli importi ri-spettivamente occorrenti per l'esecuzione delle dette opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il soggetto attuatore, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

ART. 13 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE E COSTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo all'atto del ritiro del permesso di costruire e sulla scorta delle tabelle parametriche regionali normalmente applicate dal Comune al versamento della quota a titolo di urbanizzazione secondaria. Gli oneri di urbanizzazione secondaria e ogni altro onere derivante dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10, graveranno sul soggetto attuatore all'ottenimento del Permesso di Costruire.

ART. 14 - VARIANTI

Qualsiasi variante essenziale che modifichi totalmente l'impianto urbanistico dell'intervento, dovrà essere autorizzata dal Comune nei modi e nelle forme di legge.

Non costituiscono variante al piano particolareggiato le varianti che ineriscono l'organizzazione distributiva e funzionale degli edifici, potendo attraverso il titolo permissivo procedere anche all'accorpamento dei lotti. Le tipologie edilizie indicate in progetto e le relative suddivisioni delle aree fondiarie, corrispondono ad indicazioni di massima che potranno subire in sede di realizzazione delle opere e degli edifici modificazioni attraverso la presentazione di un progetto unitario; in tal caso saranno esonerate dalla necessità di approvazione di variante del P.P. ma saranno soggette solo al permesso di costruire.

ART. 15 - TRASFERIMENTI

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento della proprietà dei lotti e nelle relative note di trascrizione, le seguenti clausole:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di piano particolareggiato stipulata con il

Comune di Calderara di Reno mediante rogito del Notaio Piero Malaguti in data 14 aprile 2005e regolarmente, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente, in particolare, prende atto che i certificati di abitabilità e/o agibilità non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare fognatura, rete idrica e rete di distribuzione di energia elettrica, strade e parcheggi anche se privi del conglomerato bituminoso e del manto di usura.

L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire la presente clausola nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, clausola che viene specificatamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 - secondo comma Codice Civile ".

ART. 16- SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico della società "BAZZANE", che, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ART. 17- TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 18- SCADENZA CONVENZIONE

La presente convenzione scade nel termine di cui al precedente Art. 10 e quindi il 14 aprile 2018.

Ho omesso la lettura dell'allegato per concorde dispensa avutane dalle parti.

Io Notaio ho letto ai comparenti, che lo hanno approvato, questo atto scritto a macchina da persona di mia fiducia, completato di mio pugno, su _____ fogli per pagine _____ e _____ righe della ventesima.

F.TI:

Notaio