

## CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO  
AL COMPARTO DENOMINATO "C.19 - VIA DEI TIGLI", CENTO

Il giorno ..... del mese ... dell'anno ... avanti al sottoscritto notaio ....., competente ai sensi del D.Lgs. 267/2000, articolo 97, comma 4, lettera c), si sono costituiti:

- Il Comune di Cento, di seguito denominato "Comune", in persona del Dirigente del Settore lavori Pubblici e Assetto del Territorio,....., nato a.... Codice Fiscale..... domiciliato per la carica presso la sede comunale in Cento, Via Provenzali 15, che interviene nel presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune, Codice Fiscale n. 81000520387, in seguito denominato "Comune"
- I sottoscritti di seguito denominati per brevità "Attuatori":
  1. XXXXXXXXXXXXX
  2. XXXXXXXXXXXXX

## PREMESSO CHE:

- I privati, sig. XXXXXXXXXXXXXXX sono comproprietari dei terreni siti nel Comune di Cento, ad ovest di via dei Tigli, identificati catastalmente come segue:
  - foglio 54 mappale 96, seminativo arborato, ha 025050
  - foglio 54 mappale 97, seminativo arborato, ha 025050;
  - foglio 54 mappale 98, seminativo, ha 000300 e prato ha 000518;
  - foglio 54 mappale 99, seminativo arborato, ha 018677;
  - foglio 54 mappale 103, prato arborato, ha 000250;
  - foglio 54 mappale 304, bosco alto, ha 005680;
  - foglio 54 mappale 305, seminativo, ha 002700, bosco alto, ha 000380;
  - foglio 54 mappale 560, seminativo arborato, ha 008085;per una superficie catastale totale di ha 063395
- la ditta XXXXXXXXXXXXXXX è proprietaria dei terreni ad est di Via dei Tigli, identificati catastalmente come segue:
  - foglio 54 mappale 564, seminativo arborato, ha 010000;
  - foglio 54 mappale 878, seminativo arborato, ha 000400;

- foglio 54 mappale 1097, seminativo arborato, ha 001226;
- foglio 54 mappale 1099, seminativo arborato, ha 000033;
- foglio 54 mappale 1101, seminativo arborato, ha 015054;
- foglio 54 mappale 1102, seminativo arborato, ha 000062;
- foglio 54 mappale 1103, seminativo arborato, ha 000068;
- foglio 54 mappale 1104, seminativo arborato, ha 011048;
- foglio 54 mappale 1105, seminativo arborato, ha 000080;

per una superficie catastale totale di ha 037971;

- i Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX delegano la ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nella persona del suo Legale Rappresentante a rappresentarli nelle presenti procedure;

VISTI:

- il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Cento, approvato con Deliberazione di G.P. n. 675 del 23.11.1999 e successive varianti ex artt.14 e 15 della LR 47/1978;
- il Piano della Ricostruzione, approvato con deliberazioni Consiglio Comunale n. 52 del 30/07/2014, n. 61 del 26/09/2014, n. 74 del 29/10/2014 e n. 62 del 29/07/2015, il quale costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della LR 16/2012, variante allo strumento urbanistico comunale;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 255 del 23/12/2013 ad oggetto: "Piano della Ricostruzione in Variante al Piano Regolatore Vigente (P.R.G.) – Criteri e linee-Guida", che ha stabilito i parametri tecnico-economici necessari per la formazione degli accordi pubblici-privati contenuti in talune delle previsioni di piano e per il calcolo del Contributo di Sostenibilità a cui assoggettare le previsioni che includono sul territorio un aumento di carico urbanistico;
- la LR 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", la quale prevede il passaggio ad un nuovo sistema di pianificazione urbanistica comunale e stabilisce, all'art. 4, comma 4, che fino all'avvio del processo di adeguamento della pianificazione urbanistica i Comuni possono dare attuazione alle previsioni contenute nei vigenti Piani Regolatori Generali (PRG), anche approvando piani attuativi o loro varianti ai sensi della legislazione previgente;
- in particolare, l'art. 4, comma 5, della LR 24/2017 il quale prescrive che la stipula della convenzione urbanistica relativa anche ai piani attuativi dei P.R.G. vigenti deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della legge medesima, ovvero entro il 01/01/2023;

DATO ATTO CHE il Piano Particolareggiato cui accede la presente Convenzione per l'attuazione delle previsioni in esso contenute:

- è stato autorizzato alla presentazione con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 23/02/2017;
- è stato condiviso nei contenuti dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. .... del ..... dandone, contestualmente, avvio al deposito finalizzato all'approvazione dello stesso;
- è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. .... del ..... ;

## DATO ATTO CHE:

- a) i sopraindicati intervenuti Attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- b) che il comparto di cui alla convenzione ha una superficie territoriale totale di circa mq 101.000 e che nel vigente Piano Regolatore Generale, così come modificato con il Piano della Ricostruzione, è classificato come segue:
  - “zona C.19, comparti di nuova previsione a prevalente destinazione residenziale” (art. 55 NTA, scheda n. 19), a sua volta suddiviso nei seguenti sub-comparti:
    - Il sub-comparto privato C19.a avente una superficie territoriale totale pari a 53050 mq. circa da attuarsi attraverso un piano particolareggiato di iniziativa privata, articolato in:
      1. C.19.a1, avente una superficie territoriale pari a 15000 mq. circa, a cui viene attribuita una superficie utile di 8000 mq. per la realizzazione di attrezzature sanitarie-assistenziali, (foglio 54 mappale 99 parte,305);
      2. C.19.a2, avente una superficie territoriale pari a 29200 mq. circa, a cui viene attribuita una superficie utile di 7052 mq. a destinazione residenziale (foglio 54 mappale 96 parte,103, 304);
      3. C.19.a3, avente una superficie territoriale pari a 8850 mq. circa, per la realizzazione delle dotazioni territoriali di progetto, (foglio 54 mappale 564);
    - Il sub-comparto privato C19.b avente una superficie territoriale totale pari a 47950 mq. circa da attuarsi attraverso un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, articolato in:
      1. C.19.b1, avente una superficie territoriale pari a 19300 mq. circa, a cui viene attribuita una superficie utile di 4825 mq. per la realizzazione di edilizia residenziale (ERS) e/o attrezzature pubbliche, tale area, oggetto di cessione gratuita la Comune, è da attuarsi attraverso un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (foglio 54 mappali 99 parte 97, 98, 99 parte, 560);
      2. C.19.b2, avente una superficie territoriale pari a 28650 mq. circa, per la realizzazione di dotazioni territoriali, oggetto di cessione gratuita al Comune (foglio 54 mappali 878, 1097, 1099, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105);

- Oltre alle corti agricole esistenti, denominate C19.c1, C19.c2, che conservano i diritti edificatori esistenti;
- c) che sull'immobile non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano in parola o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I soggetti attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. E' fatto divieto di frazionare e trasferire agli acquirenti dei lotti e/o alloggi, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione.
3. In caso di alienazione delle aree che dovranno essere oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (strade, parcheggi, parchi/giardini, etc., ad esclusione dei lotti edificabili), gli obblighi assunti dai soggetti attuatori, 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.
4. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.
5. In caso di trasferimento di cui al comma 3 le garanzie già prestate dagli Attuatori 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.

6. I sottoscrittori del presente atto e i loro aventi causa sono obbligati a riportare e riferire il contenuto della presente convenzione nei successivi atti di trasferimento dei lotti edificabili.
7. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 7 anni;
3. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo. Nessun permesso di costruire può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione successivamente descritte.
4. In ogni caso, fermi restando i termini specifici di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni a meno che non sopraggiungano variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare una decadenza del Piano; eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente. Il termine suindicato costituisce termine essenziale nell'interesse del Comune, salvo la possibilità per quest'ultimo di concedere una proroga, qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto di quanto sopra pattuito. Decorso tale termine la presente convenzione è da ritenersi non più operativa e non potranno più essere rilasciati titoli abilitativi relativamente all'attuazione del comparto

### **ART. 4 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'**

1. In attuazione di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, art. 55, scheda 19 (comparto C19 – via Dei Tigli) e coerentemente ai criteri perequativi introdotti con il Piano

della Ricostruzione, approvati con Delibera di Giunta Comunale. n. 255 del 23/12/2013, i soggetti attuatori si obbligano a riconoscere al Comune un “contributo di sostenibilità” finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana (art. 3 comma 5 L.R.16/2012). Il contributo richiesto per l’area di intervento è stato quantificato in sede di elaborazione del Piano della Ricostruzione dove è stato, altresì, tradotto nella cessione gratuita al Comune delle aree costituenti i sub-comparti C.19.b1 e C.19.b2, così come individuati negli elaborati di Piano.

2. La cessione della proprietà delle aree costituenti il sub-comparto C.19.b1 dovrà avvenire entro i termini di carattere generale stabiliti dall’art. 3, comma 4, della presente convenzione;
3. La cessione della proprietà delle aree costituenti il sub-comparto C.19.b2, invece, dovrà avvenire successivamente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e prima del rilascio del primo titolo edilizio relativo ad almeno uno dei fabbricati previsti nel Piano, così come specificato al successivo art. 4bis;
4. Le parti convengono che a fronte delle opere di allargamento della sede stradale di via Dei Tigli, la superficie in aggiunta rispetto all’attuale sede stradale sia computata come componente del “contributo di sostenibilità” di cui al precedente comma 1 e, nello specifico, come parte del sub-comparto C.19.b2;
5. Le parti convengono, inoltre, che il sub-comparto C.19.b2 soddisfa l’obbligo di corresponsione del “contributo di sostenibilità” ancorchè il rilievo topografico dell’area determini una superficie territoriale inferiore a quella stabilita con il Piano della Ricostruzione. La differenza viene decurtata dall’area a verde, mentre rimane invariata la quantificazione dei parcheggi;
6. Gli Attuatori si impegnano ad attrezzare l’area adibita a parco pubblico, coincidente con i sub-comparti C.19.a3 e C.19.b2 contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. A tal fine, nel primo permesso di costruire che verrà presentato ai sensi dell’art. 6 della presente convenzione, dovrà essere previsto uno specifico progetto esecutivo per il parco suddetto;
7. Costituisce parte del “contributo di sostenibilità” anche l’applicazione di tariffe agevolate per l’accesso ai servizi che verranno offerti dalla struttura socio-sanitaria prevista nel sub-comparto C.19.a1. Tali agevolazioni saranno da destinare ad utenti definiti dal Comune, in base ad una convenzione da sottoscrivere con il Comune stesso entro \_\_\_\_\_

**ART. 4bis – CESSIONE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA:  
OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

1. Fatti salvi termini temporali specifici diversamente indicati, la cessione, in forma gratuita a favore del Comune, della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, le attrezzature e servizi pubblici, gli standard e, in generale, aree pubbliche comunque denominate, dovrà avvenire successivamente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e prima del rilascio del primo titolo edilizio relativo ad almeno uno dei fabbricati previsti nel Piano;  
Il soggetto attuatore avrà la facoltà di cedere le aree di cui sopra in unica soluzione o prima dell'inizio dei lavori di ogni singolo stralcio.
2. La cessione delle aree di cui sopra diventa condizione per il rilascio del suddetto titolo edilizio;
3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree sarà fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non avrà alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione;
6. L'esatta determinazione delle superfici delle aree per strade, marciapiedi, ciclopedonali, delle aree per parcheggi e verde pubblico, avverrà in sede di frazionamento delle suddette aree, propedeutico alla loro cessione;
7. Il comune si impegna a mettere a disposizione degli Attuatori, prima dell'inizio dei lavori, ovvero su richiesta dell'interessato, il terreno destinato all'allargamento di via Dei Tigli e di via Leopardi in corrispondenza dell'area dove è presente l'impianto dell'acquedotto, posto all'incrocio delle stesse vie.

**ART. 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 i soggetti attuatori si obbligano:
  - a) a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione.
  
2. L'esecuzione dei lavori legati alle opere di cui alla presente Convenzione, dovrà rispettare le procedure di cui al DLgs. 50/2016 "Codice dei contratti pubblici", con espresso riferimento agli articoli n. 1, comma 2; n. 36, comma 3 e n. 20;
  
3. Ritenuto configurato il caso delle "opere di urbanizzazione primaria funzionali" previsto dall'art. 16, comma 2, del DPR 380/2001, i soggetti attuatori si obbligano a dimostrare, mediante apposita relazione da allegare al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, che il costo delle stesse sia inferiore alla soglia comunitaria affinché sia applicabile l'art. 36, comma 2, del DLgs 50/2016;
  
4. Per quanto sopra, i soggetti attuatori si obbligano ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione individuate negli elaborati di progetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al comparto C19 – via Dei Tigli, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. .... del ....., già depositati agli atti del Comune e, pertanto, noti alle parti che concordemente dispensano il notaio rogante dall'allegarli al presente atto, e di seguito descritte:
  - strade veicolari, sia quella prevista dal Piano Regolatore Generale che quelle previste dal presente Piano;
  - percorsi pedonali e marciapiedi;
  - pista ciclabile;
  - spazi di sosta e di parcheggio;
  - verde di arredo alla viabilità;
  - fognature per acque nere;
  - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
  - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;

- rete idrica per l'acqua potabile;
  - almeno n. due idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
  - rete di distribuzione del gas metano;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - rete di pubblica illuminazione;
  - cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione se prescritta dall'ente gestore;
  - rete telefonica fissa;
  - allacciamenti e adeguamenti delle preesistenti pubbliche reti impiantistiche e stradali, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare funzionali e al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
  - spazi di verde attrezzato e relative opere di arredo e piantumazioni.
5. I soggetti attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
- per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
  - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
  - impianto di irrigazione del verde attrezzato, connesso all'urbanizzazione, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;
  - piazzuole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.
6. I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.
7. Tutte le opere devono essere eseguite secondo le caratteristiche e prescrizioni tecniche indicate nelle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

8. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
9. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla Parte III, Sezione II, Titolo III, Capi III e IV e all'allegato 5 degli allegati della Parte III del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.
10. I soggetti attuatori si obbligano a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.

#### **ART. 5 BIS – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA ROTATORIA SU VIA BOLOGNA E OPERE VIARIE CONNESSE**

1. I soggetti attuatori si obbligano a subordinare l'inizio dei lavori per la realizzazione degli interventi previsti nel sub-comparto C.19.a1, all'avvenuta realizzazione e messa in esercizio della rotatoria su via Bologna e di cui agli elaborati di Piano 10A, 10B, 10C;
2. Le aree necessarie per la realizzazione della rotatoria sono messe a disposizione dalle parti interessate le quali si obbligano nei confronti del Comune mediante accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e allegato alla presente convenzione come Allegato \_\_\_\_\_ ;
3. La rotatoria e relative opere viarie connesse costituiscono a tutti gli effetti opera di urbanizzazione primaria e pertanto, per tutto quanto non specificato nel presente articolo, si applica quanto stabilito con la presente convenzione in merito alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione;

#### **ART. 6 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione risulteranno definite dal progetto esecutivo sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare conforme al Piano approvato, oltre che

concordato e vistato da tutti gli enti gestori interessati, sia per gli impianti a rete, sia per le opere sistemate a verde, sia per l'idonea collocazione delle isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti (Hera, CMV, Enel, Telecom, Ministero delle Comunicazioni – Emilia Romagna, Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, etc.).

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
3. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire.
4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:
  - a. **Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:**
    - picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopra citate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci.
  - b. **Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:**
    - costituzione della massicciata delle sedi stradali;
    - rete fognante, con predisposizione degli imbrocchi per le singole immissioni;
    - condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas – rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
    - predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche e di cablatura telematica.
    - impianto di illuminazione pubblica perfettamente funzionante;
    - realizzazione e arredo delle aree a verde.

I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Gli stessi sono, altresì, tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

**c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:**

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi ciclo-pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- finiture e corredo accessori dell'impianto di illuminazione pubblica e degli ulteriori impianti;
- eventuali sostituzioni delle piantumazioni e definitiva sistemazione delle aree a verde.

5. Eventuali ritardi nella piantumazione delle aree a verde, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia (finanziaria e della ditta fornitrice del verde).
6. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.
7. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e usabilità degli edifici.

**ART. 7 – CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il ritiro del Permesso di costruire per opere di urbanizzazione è subordinato:
  - a. alla stipula della presente convenzione;
  - b. al versamento della garanzia di cui al successivo art. 9;
  - c. all'avvenuta verifica tesa ad accertare che non sussistano contaminazioni del sito ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
  - d. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato da parte dell'ufficio tecnico erariale, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione, di

urbanizzazione secondaria e dei lotti edificabili, coerentemente con il piano particolareggiato e con il progetto delle opere di urbanizzazione.

### **ART. 8 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS**

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree minime a standard che competono al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al comparto C19a – via Dei Tigli oggetto di P.U.A. e da cedere a titolo gratuito al Comune, sono così quantificate:

Aree a standard parcheggi di uso pubblico P1: mq 4.228;

Aree a standard di verde pubblico attrezzato V1: mq 7.975;

2. Le suddette quantificazioni consistono nei minimi da garantire e sono aggiuntive rispetto alle aree descritte nel precedente art.4 che, seppur destinate a verde e parcheggi, costituiscono “contributo di sostenibilità”.

### **ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, gli Attuatori prestano, prima del rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, congrua garanzia fideiussoria con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
2. La quantificazione della garanzia dovrà essere commisurata alla somma delle seguenti voci:
  - 100% dell'importo complessivo delle opere destinate a diventare patrimonio pubblico di cui all'art. 5;
  - IVA “a forfait”, nelle percentuali vigenti alla data di approvazione del piano;
  - spese tecniche, imprevisti e di ogni altro onere necessario per la progettazione, l'appalto, la realizzazione, il collaudo e la cessione al Comune delle opere;

Il tutto con riferimento al quadro economico allegato alla richiesta di permesso di costruire per tali opere;
3. Ancorché la fideiussione sia commisurata a quanto sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, tra cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree, le spese tecniche, i collaudi, i frazionamenti, gli oneri per i trasferimenti patrimoniali, nonché gli inadempimenti che

arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente patrimoniale, sia come soggetto iure privatorum. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti, nonché i danni arrecati dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficiario della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale. In ogni caso gli Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

#### **ART. 10 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato:
  - a. all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione;
  - b. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;
  - c. all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione costituito da: costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.
2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia/agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza, al perfetto funzionamento e all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.
3. E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC e successivo ottenimento della autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione comunale.

**ART. 11 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. L'Ufficio Tecnico avrà la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruendo per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.R.G. La esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta a nulla-osta degli Enti competenti (Hera, CMV, Enel, Telecom, Azienda Usl, Ministero delle Comunicazioni – Emilia Romagna ARPA, Consorzio di Bonifica Valli di Vecchio Reno, etc.); tali nulla-osta, relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire delle stesse.
2. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i soggetti attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere è riservato all'esclusiva competenza di tecnico abilitato, scelto tra una terna di professionisti indicati dall'Amministrazione comunale; le spese tecniche di collaudo, alle quali dovranno essere applicate le vigenti tariffe professionali, sono a completo carico dei soggetti attuatori.
3. Acquisito il collaudo delle opere di urbanizzazione, unitamente alle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti rilasciate dai rispettivi gestori delle reti, ad avvenuta approvazione dello stesso e successiva stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, il Comune libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione.
4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
5. Gli Attuatori si impegnano ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.
6. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese dei soggetti attuatori.

**Art. 12 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto avverrà a cura e spese degli Attuatori fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i soggetti attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.
2. Gli oneri di gestione relativi alla vasca di laminazione, se prevista e realizzata nell'ambito del Piano, sono e rimangono totalmente a carico degli Attuatori e successivi aventi causa, stabilendo l'obbligo di trascrizione della clausola in tutti gli atti di vendita dei lotti edificabili.

**ART. 13 - VARIANTI**

1. Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, il presente Piano, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte dell'organo competente nei modi e nelle forme di legge.
2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.
3. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine che non incidano sugli standard urbanistici di progetto, o modifiche di minore entità (ad esempio la diversa distribuzione della edificabilità nell'ambito di quella massima ammessa dal Piano) la variante al Piano, pur necessaria, sarà formalizzata con Delibera di Giunta.

**ART. 14 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei soggetti attuatori.

**ART. 15 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo al comparto denominato “C19 – via Dei Tigli” è costituito dai seguenti elaborati:
  1. Planimetrie di inquadramento;
  2. Rilievo piani altimetrico, scala 1:1000;
  3. Documentazione fotografica ;
  4. Relazione tecnico illustrativa / catasto;
  5. Zonizzazione, scala 1:1000;
  6. Planivolumetrico, scala 1:1000;
  7. Edificazione per stralci, scala 1:1000;
  8. Norme tecniche di attuazione;
  - 9/1. Particolare strade tracciamento e quote altimetriche, scala 1:500;
  - 9/2. Particolare strade tracciamento e quote altimetriche, scala 1:500;
  - 9/A. Sezioni stradali, scala 1:50;
  - 9/B. Sezione stradale Via dei Tigli Sez. A-A 1:20
  - 10/A. Nuova rotatoria Via Bologna/Via Leopardi/Via Don Minzoni
  - 10/B. Nuova rotatoria Via Bologna/Via Leopardi/Via Don Minzoni
  - 10/C. Relazione tecnica Nuova rotatoria Via Bologna/Via Leopardi/Via Don Minzoni
  11. Fognature acque meteoriche
    - Relazione per l'applicazione del principio di invarianza idraulica
    - Relazione per il recupero del dissesto spondale dello scolo Bagnetto
  - 12/A. Fognatura acque nere
  13. Schema rete acquedotto
  14. Schema rete gas ATR
  15. Schema rete telefonica
  - 16/A. Schema rete distribuzione ENEL
  - 16/B. Relazione ENEL
  - 17/A. Planimetria Illuminazione Pubblica
  - 17/B. Relazione Illuminazione Pubblica
  - 17/C. Calcoli Illuminotecnici Illuminazione Pubblica
    - Relazione geologica e geotecnica
    - Valutazione di clima acustico
    - Rapporto Preliminare

2. Norme Tecniche di Attuazione e schema di convenzione sono allegati quale parte integrante e sostanziale alla delibera di approvazione del Piano;
3. il Comune e gli Attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di Piano, in quanto atti pubblici allegati alla delibera di approvazione e per tale motivo individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I soggetti attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_