

Protocollo	PUT	<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</b> .....
------------	-----	---------------------------------------------

### CONVENZIONE URBANISTICA

tra il Comune di S. Lazzaro di Savena e Finda S.a.s e Picasso SRL per l'attuazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo al \_\_\_\_\_ in San Lazzaro di Savena, località \_\_\_\_\_

### REPUBBLICA ITALIANA

l'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_, in S. Lazzaro di Savena, piazza Bracci n. 1, nella Casa Comunale innanzi a me \_\_\_\_\_, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in \_\_\_\_\_ non assistito dai testimoni per concorde rinuncia, col mio consenso, dei componenti, sono presenti i signori:

1) **TUDISCO Arch. ANNA MARIA** nata a Bari l'8 aprile 1967, dirigente, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di dirigente della Seconda Area Programmazione e Gestione del Territorio, tale nominata con provvedimento del Sindaco di San Lazzaro di Savena in data 1° ottobre 2014 prot. 44067/2014 che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" e quindi in legale rappresentanza del Comune di San Lazzaro di Savena, con sede in S. Lazzaro di Savena (Bologna), Piazza Bracci n. 1, codice fiscale 00754860377, a quanto appresso autorizzata dalla Giunta Comunale con deliberazione in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ n. \_\_\_\_, esecutiva, che in copia si unisce al presente atto sotto la lettera "B";

2) **DA CORTE MAURIZIO** nato a BOLOGNA il 28/11/1937, domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene nel presente atto esclusivamente nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "FINDA S.a.s." con sede in Bologna via Rubbiani 6/2, col capitale sociale interamente versato di Euro 26.000,00 iscritta nel Registro delle Imprese di Bologna col numero di iscrizione e codice fiscale 02499290373, REA BO 303879, a quanto appresso




autorizzato a norma di statuto ed in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società in data 24/07/1986 che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "....".

3) **FRANCESCA PAVIRANI** nata a Bologna il 01/03/1963 domiciliato per la carica ove infra, il quale interviene nel presente atto esclusivamente nella sua veste di legale rappresentante della società "**PICASSO SRL**" con sede in Bologna via Fossolo 23, col capitale sociale interamente versato di Euro 40.000,00 , iscritta nel Registro delle Imprese di Bologna col numero di iscrizione e codice fiscale 02028371207, REA BO - 02028371207, a quanto appresso autorizzato a norma di statuto ed in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società in data [REDACTED], che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera [REDACTED]

I Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo, premettono

- che FINDA S.r.l. e PICASSO S.r.l. in data 16 ottobre 2013 hanno congiuntamente sottoscritto una "Lettera d'intenti" finalizzata alla progettazione ed alla presentazione di un PUA condiviso che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera [REDACTED]
- che in tale "lettera d'intenti" FINDA S.r.l. e PICASSO S.r.l. hanno concordato le modalità operative e le rispettive competenze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- che la FINDA S.r.l. e PICASSO S.r.l. di seguito indicate come Soggetti attuatori, hanno presentato al Comune di S. Lazzaro di Savena (BO) una domanda in data 16 dicembre 2014 registrata al Prot. Gen. con il n. 2014/55337, intesa ad ottenere l'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo a terreni di sua proprietà siti a S. Lazzaro di Savena, località Via Palazzetti - Comparto ASP.C.r2 di POC, secondo un progetto a firma dei rispettivi tecnici Ing. Alfredo Tugnoli e Arch. Sebastiano Sarti;
- che detta area risulta ricompresa dal Piano operativo comunale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 68 del 20/12/2011 nel comparto ASP.C.r2, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo;
- che i soggetti attuatori hanno predisposto e presentato al Comune, in data 16 dicembre 2014 il progetto di piano urbanistico attuativo contenente gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- che in forza delle previsioni normative ed, in particolare, dell'articolo 31, comma 6, della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Soggetto attuatore;



- che su tale piano urbanistico attuativo è stata convocata la Conferenza dei servizi e sono stati espressi i seguenti pareri:

1. favorevole della CQAP in data 23/09/2015;
2. favorevole vincolato del settore Manutenzioni del 22/12/2016, prot. n. 50248;
3. favorevole con prescrizioni del settore Progetti Ambientali verbalizzato in sede di conferenza (verbale prot. n. 7198 del 22/02/2017);
4. favorevole del settore Mobilità verbalizzato in sede di conferenza (verbale prot. n. 7198 del 22/02/2017);
5. favorevole condizionato dell'Azienda USL in data 24/03/2016;
6. favorevole della Soprintendenza Archeologia in data 02/01/2017;
7. favorevole con prescrizioni di ArpaE verbalizzato in sede di conferenza (verbale prot. n. 7198 del 22/02/2017);
8. approvazione progetto Telecom Italia S.P.A. in data 22/12/2016 pervenuta in data 25/01/2017, prot. n. 3204;
9. favorevole dell'Enel Distribuzione S.P.A. verbalizzato in sede di conferenza (verbale prot. n. 12916 del 07/04/2016);
10. favorevole della Hera S.P.A. verbalizzato in sede di conferenza (verbale prot. n. 12916 del 07/04/2016);
11. favorevole della Città Metropolitana di Bologna in data \_\_\_\_\_;

- che in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ il PUA è stato depositato per 60 giorni;

- che entro la scadenza del deposito del PUA (\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_) corredato di Valsat non sono pervenute osservazioni da parte di Enti e organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini;

- che con atto n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ il Sindaco Metropolitano ha formulato le proprie osservazioni;

- che si è provveduto a rispondere e controdedurre alle riserve ed alle osservazioni e che il PUA è stato conseguentemente modificato per recepire i contenuti e le indicazioni delle riserve e delle osservazioni accolte anche formulate d'ufficio;

- che con deliberazione n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ il piano urbanistico attuativo è stato approvato dalla Giunta comunale;

- che si deve ora procedere alla stipulazione in forma di atto pubblico, della convenzione urbanistica di attuazione del PUA, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali ad esso allegate e depositate presso il Comune di S. Lazzaro di Savena, quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed ai quali si fa espresso riferimento:

tavola	descrizione	prot.	data
INQ01	Relazione illustrativa Documentazione fotografica	30827	05/08/2016
INQ02	Assetto territoriale e sostenibilità ambientale	55337 37891	16/12/2014 28/09/2016
INQ03	Planimetria generale	30827	05/08/2016
INQ04	Dotazioni territoriali ed aree in cessione	37891	28/09/2016
INQ05	Dotazioni pertinenziali	30827	05/08/2016
INQ06	Permeabilità del suolo	30827	05/08/2016
INQ07	Rete acque nere e meteoriche	3204	25/01/2017
INQ08	Rete delle utenze Acqua, gas, Telecom e Enel	3204	25/01/2017
INQ08/1	Progetto definitivo distribuzione principale impianto elettrico e illuminazione stradale	6657	17/02/2017
INQ08/2	Progetto di predisposizione per passaggio pedonale	6657	17/02/2017
INQ09	Dotazioni territoriali Planimetria e dettagli costruttivi	30827	05/08/2016
INQ10	Viste prospettiche e schemi esplicativi	55337	16/12/2014
INQ11A	Planimetria delle sistemazioni a verde - stato attuale	30136	06/08/2015
INQ11B	Planimetria delle sistemazioni a verde - Planimetria di progetto, tavola degli interventi	30136	06/08/2015
INQ11C	Piano di manutenzione del verde - Relazione agronomica	30136	06/08/2015
INQ11D	Piano di manutenzione opere stradali e verde	4352	04/02/2016
PIC REL	Relazione sviluppo aziendale	4352	04/02/2016
PIC01	Unità D1 - Piante	55337	16/12/2014
PIC02	Unità D1 - Sezioni A-A e B-B	55337	16/12/2014
FIN REL	Relazione sviluppo aziendale	30136	06/08/2015
FIN01	Rilievo per riconfinamento area cortiliva	55337	16/12/2014
FIN02	Rilievo planimetrico Maggio 2014	55337	16/12/2014
FIN03	Planimetria stato di fatto, progetto, interventi	30136	06/08/2015
FIN04	Reti fognarie acque nere e meteoriche	55337	16/12/2014
FIN05	Prospetti e viste prospettiche	55337	16/12/2014
FIN06	Part. Planimetria di progetto Part. Edificio su Lotto B Viste prospettiche	30136	06/08/2015
NTA	Norme tecniche di attuazione	37891	28/09/2016
RELAZIONE IDRAULICA	Verifica capacità collettori e impianti di depurazione carichi attuali e nuovi carichi previsti	3204	25/01/2017
FIN-GEO	Relazione geologica Relazione sulla modellazione sismica	55337	16/12/14
VAS - VALSAT	Vas/Valsat art. 5 LR 20/00 - comma 9 art. 11 norme POC Valutazione esposizione campi elettromagnetici alta	37891	28/09/2016

e bassa frequenza inquinamento  
acustico  
RELAZIONE TECNICA

CONVENZIONE URBANISTICA		3204	25/01/2017
COMPUTO METRICO	Computo metrico estimativo opere di cessione	3204	25/01/2017

Tutto ciò premesso

I soggetti attuatori come sopra rappresentato, dichiarano e riconoscono in proprio e per i loro successori ed aventi causa, ciascuno per quanto di rispettiva competenza anche in base alla scrittura privata di cui in premessa, di assumere le seguenti obbligazioni in ordine all'attuazione del piano urbanistico attuativo "**Comparto ASP.C.r2 di POC, in Via PALAZZETTI**".

#### Articolo 1

##### OGGETTO E SCOPO

Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati progettuali da realizzarsi sull'area corrispondente al comparto "ASP.C.r2" estesa per complessivi mq 20.937,68 e destinata dal POC vigente ad ambito specializzato produttivo, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata.

#### Articolo 2

##### BENI OGGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le parti danno atto che i beni compresi nel piano ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al Catasto del Comune di San Lazzaro di Savena al Foglio 19, mappali 482, 521, 522, 556, 705, per una superficie CATASTALE complessiva pari a mq. 21.293,00 e reale (da rilievo con strumentazione topografica) 20.937,68; come meglio descritto nella tabella di seguito riportata:

PROPRIETA'		FOGLIO	MAPPALE	SUP CATASTALE mq	SUP. REALE mq
	Lotto edificato "A"	19	482	4.833,00	4.833,00
	Lotto libero	19	521	759,00	759,00
	Lotto libero	19	522	2.442,00	2.442,00
	Lotto libero	19	556	1.802,00	1.802,00
<b>TOT proprietà Finda</b>				<b>9.836,00</b>	<b>9.836,00</b>

	Lotto edificato "C"	19	705	11.457,00	11.101,68
TOT proprietà Picasso e ALTRI				11.457,00	11.101,68
TOT complessivo PUA				21.293,00	20.937,68

### Articolo 3

#### DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 20.937,68

Verde, pista ciclabile e percorso pedonale mq. 651,90

Parcheggi pubblici mq. 1.493,11

TOTALE AREE PUBBLICHE mq. 2.145,01

Superficie fondiaria mq. 18.792,67

TOTALE mq. 20.937,68

Le destinazioni sopra specificate rispettano gli indici disposti dal POC vigente e sono riportate nell'elaborato grafico INQ.04 che nella scala 1:500 rappresenta il riferimento al piano urbanistico attuativo per la redazione dei frazionamenti catastali.

Le aree ad uso pubblico di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 5.

### Articolo 4

#### AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE

Sull'area che resterà di uso privato saranno realizzati ampliamenti entro sagoma planivolumetrica e nuove costruzioni come di seguito specificate:

LOTTO A e LOTTO A\*: ampliamento di fabbricato esistente/nuova costruzione;

SUe = 2.260,67 mq

SUnc = 483,30 mq

SUtot = 2743,97 mq

Usi ammessi: Come disciplinato dalla scheda di POC vigente e da quanto indicato nelle NTA di PUA

Usi attualmente previsti: c1, c2 e c3

LOTTO B: nuova costruzione di edificio destinato a funzioni terziarie tecnologiche ed avanzate;

SUnc = 500,30 mq

Usi ammessi:

Funzioni di servizio complementari alla residenza da b1 a b7

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico tra cui b11.1a, b11.1n, b11.2n, b12, b14.1, b14.2, b16

Come disciplinato nelle NTA di PUA

LOTTO C: ampliamento di edificio esistente all'interno della sagoma planivolumetrica.

SUe = 5.638,46 mq

SUnc = 141,00 mq

SUmax edificabile: 360,00 mq

SUtot = 5.779,46 mq

Usi ammessi:

Funzioni di servizio complementari alla residenza da b1 a b7

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico tra cui b11.1a, b11.1n, b11.2n, b12, b14.1, b14.2, b16

Come disciplinato nelle NTA di PUA

per una superficie utile complessiva  $S_u = 483,30 + 500,30 + 141,00 = 1.124,60$  mq  
cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente.

L'edificazione dei lotti può avvenire mediante uno o più atti abilitativi, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi.

La progettazione di tali edifici dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del presente piano urbanistico attuativo nonché nelle norme di cui al PSC, al RUE ed al POC vigenti.

Il rilascio dei permessi di costruire sui singoli lotti è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'intero piano.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi.

Gli interventi dovranno rispettare la normativa vigente in materia di riduzione del rischio sismico al momento del rilascio dei titoli abilitativi nonché le norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico vigenti.

Gli interventi dovranno inoltre rispettare tutte le prescrizioni di cui ai pareri citati in premessa e tutto quanto contenuto nelle osservazioni pervenute dal Sindaco Metropolitano con atto n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_.

## Articolo 5

### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione del piano, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000, le opere così come individuate negli specifici elaborati di piano urbanistico attuativo il cui costo stimato sulla base del computo metrico redatto utilizzando il prezzario del Comune di San Lazzaro di Savena integrato per le voci mancanti da quello del Comune di Bologna e valori di mercato ove mancanti e scontato del 20% è:

strade, marciapiedi, spazi di sosta e di parcheggio	€	51.694,01
segnaletica stradale	€	2.099,77
raccolta, trattamento e laminazione acque stradali	€	7.996,36
rete illuminazione pubblica	€	5.465,58
rete energia elettrica e telefonia	€	5.981,90
opere a verde pubblico	€	<u>8.000,06</u>
Totale	€	81.237,69

Per quanto concerne lo standard di verde pubblico a carico di FINDA S.a.s., pari a mq. 90,45, la Società provvederà al relativo soddisfacimento mediante monetizzazione nella misura di € 4.545,11 (50,25 euro/mq\*90,45mq come da Determina dirigenziale n. 180 del 27/02/2013).

I soggetti attuatori, ciascuno per quanto di propria competenza anche in base alla scrittura privata ed eventuali successive modifiche di cui in premessa, si obbligano per sé e per i propri eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- a) cedere a titolo gratuito al Comune di San Lazzaro di Savena, con le modalità indicate al successivo art. 9, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per una superficie complessiva di circa mq. 2.145,01 meglio evidenziata nell'elaborato INQ 04 depositato agli atti, ed individuate al Catasto Terreni di San Lazzaro di Savena, nel foglio n.19 dalle particelle 705 (parte) E 556 (parte) da frazionarsi;
- b) eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo da richiedere entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera "a".
- c) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al successivo art. ...., le opere di urbanizzazione realizzate e sopra descritte. La



cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 9;

d) effettuare la manutenzione del verde pubblico per un periodo di 99 anni, come previsto dall'art. 11, comma 6 delle NTA di POC, secondo specifico piano di manutenzione da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

e) a versare al Comune all'atto del ritiro dei permessi di costruire o al momento della presentazione di SCIA, con le modalità ed i tempi da questi previsti:

il saldo se dovuto, tra il contributo di cui all'art. 30 della legge regionale n. 15/2013 afferenti le urbanizzazioni primarie e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico del soggetto attuatore e sopra elencate. Il saldo, correlato alla consistenza complessiva del Piano, potrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento del ritiro del primo permesso di costruire attuativo del piano stesso, oppure corrisposto per quote in proporzione all'entità contestualmente al ritiro dei permessi di costruire dei singoli lotti.

I contributi che precedono verranno determinati secondo la disciplina vigente al momento della richiesta dei permessi di costruire.

Nessun conguaglio è previsto a favore dei Soggetti attuatori nel caso in cui l'importo delle opere a scomputo ecceda l'importo del contributo di cui all'art. 30 della L.R. n. 15/2013.

## Articolo 6

### PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria elencate al precedente art. 5 dovranno essere abilitate mediante permesso di costruire da richiedere entro il primo anno successivo alla stipula del presente atto, pena, in difetto, l'escussione della fideiussione di cui all'art. 12, onde evitare che l'inadempimento (ovvero il ritardo) da parte di PICASSO rispetto all'impegno di eseguire la totalità di dette opere, contrattualmente assunto nei confronti di FINDA mediante la scrittura privata di cui in premessa, impedisca a FINDA stessa di procedere agli interventi edilizi sui lotti di sua proprietà.

La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dagli strumenti comunali vigenti, salvo altre integrazioni che i competenti servizi tecnici comunali riterranno di volta in volta necessarie.

La richiesta, in particolare, dovrà contenere il progetto esecutivo delle opere elencate che consenta il completo esame e la rigorosa verifica da parte dei competenti servizi comunali, le eventuali prescrizioni dei quali dovranno essere puntualmente rispettate dai soggetti proponenti.

Le opere progettate dovranno essere complete e funzionali in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per quanto inerente una adeguata segnaletica verticale ed orizzontale. Il progetto dovrà altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere da redigersi con riferimento al prezzario comunale vigente, che dovrà essere rigorosamente verificato dal Servizio Tecnico competente, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo ex art. 30 della legge regionale n. 15/2013 afferente le urbanizzazioni. L'importo scomputabile, non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al comune. Lo scomputo sarà operato fino ad esaurimento del contributo di costruzione afferente le urbanizzazioni, salvo l'obbligo per gli attuatori di corrispondere il conguaglio nel caso in cui il calcolo tabellare risultasse superiore all'importo stimato sulla base del computo metrico come da precedente art. 5. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scomputo.

Ciascun soggetto attuatore potrà ottenere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dal contributo di costruzione nella seguente misura:


- FINDA: 35%
- PICASSO: 65%

Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi privati previsti dal piano urbanistico attuativo per ogni singolo lotto potrà avvenire soltanto previo avvenuto o contestuale rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria. Il completamento delle opere di urbanizzazione e il loro positivo collaudo è condizione per l'agibilità degli immobili realizzati dai soggetti attuatori, i cui lavori potranno procedere in parallelo rispetto a quelli di dette opere. In caso di ritardo immotivato nell'esecuzione di dette opere, che pregiudichi la possibilità per FINDA di completare il proprio intervento, a richiesta di detta Società il Comune procederà a escutere la fideiussione di cui all'art. 12.

#### Articolo 7

#### ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di cui al precedente art. 5, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge n. 1150/1942, 16 del D.P.R. n. 380/2001, nel capo A-V dell'allegato A della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000, nonché negli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 15/2013.



La realizzazione delle opere di urbanizzazione è finalizzata a consentire lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo la seguente composizione:

a) LOTTO A: mq. 483,30 X €. 11,95 = €. 5.775,44

b) LOTTO B: mq. 500,30 X €. 35,14 = €. 17.580,54

c) LOTTO C: mq. 141,00 X €. 35,14 = €. 4.954,74

-----  
TOTALE

€. 28.310,72

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi di cui al precedente articolo, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenute successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli uffici comunali competenti per materia o gli enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

In particolare, per quanto riguarda gli impianti di illuminazione pubblica e privata dovranno essere progettati e realizzati secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia illuminotecnica.

Dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che il competente ufficio comunale o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che i soggetti acquistino il diritto ad un ulteriore rimborso o scomputo.

I soggetti attuatori si impegnano a fornire all'Amministrazione comunale il crono programma di esecuzione delle opere contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle urbanizzazioni, impegnandosi al rispetto dello stesso; si impegnano altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dai Soggetti attuatori, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata a cura degli uffici tecnici comunali.

L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo, con possibilità di proroga per oggettive situazioni di forza maggiore, e la realizzazione sarà certificata, su richiesta dei Soggetti attuatori, dall'ufficio comunale competente tramite la nomina di un tecnico collaudatore, che con il collaudo secondo le procedure di cui al successivo art. 8 sancirà l'idoneità delle opere all'uso pubblico e alla loro destinazione specifica.

All'atto di collaudo dovrà essere allegato a cura e spese dei Soggetti attuatori, il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti, i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al comune distinte in parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, strade, verde pubblico, cabine elettriche, previo

accordo con il competente Servizio Patrimonio del Comune e con l'indicazione del valore di ciascuna area comprensivo dei tratti di reti tecnologiche ivi ricadenti, la documentazione fotografica di quanto realizzato, elaborati as built anche su supporto informatico (dwg) che riportino la puntuale individuazione e descrizione di tutte le componenti edilizie, impiantistiche di arredo urbano e a verde presenti e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e disciplinari vigenti in materia.

## Articolo 8

### COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico dei Soggetti attuatori ed effettuato da un tecnico nominato ai sensi delle normative vigenti. In alternativa, in considerazione dell'importo delle opere, potrà procedersi mediante certificato di regolare esecuzione.

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà concludersi non prima di 3 mesi e non oltre 6 mesi dalla data della loro ultimazione risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, fatta eccezione per le opere oggetto di consegna anticipata di cui all'art. 9 della presente convenzione.

Qualora il tecnico collaudatore verifichi in corso d'opera o dopo la fine lavori, e comunque prima della presa in carico finale, difformità, carenze o vizi costruttivi in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto a quanto previsto negli atti progettuali e nel computo metrico estimativo, lo stesso comunicherà all'amministrazione comunale ed ai Soggetti attuatori le difformità rilevate, ordinando a quest'ultimo di realizzare, secondo i principi della buona tecnica, i lavori necessari a riallineare l'esecuzione delle opere agli atti di progetto.

Il Soggetto attuatore tenuto alla realizzazione delle opere in base alla scrittura privata di cui in premessa si obbliga direttamente ad intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi per un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione, completamento e/o ripristino delle opere e servizi e quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione dei Soggetti attuatori ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 12, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando essi non vi abbiano provveduto entro 30 giorni (ovvero il termine più lungo concesso in ragione della natura e complessità degli interventi) ed il Comune abbia provveduto alla relativa messa in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

Resta comunque valida la garanzia di cui all'art. 1669 del Codice Civile per "rovina e gravi difetti dell'opera".

I soggetti attuatori si obbligano altresì a prestare contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione l'apposita garanzia fideiussoria come definita al successivo art. 12.

#### Articolo 9

#### CESSIONE AL COMUNE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

I Soggetti attuatori si impegnano, ciascuno per quanto di propria competenza anche in base alla scrittura privata di cui in premessa,, anche per i loro successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di S. Lazzaro di Savena le aree destinate alle opere di urbanizzazione indicate sulla tavola ..... e, una volta che i lavori si siano conclusi, le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte nel precedente articolo 5, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura dei Soggetti attuatori, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 7, ciò anche nel caso che il costo di costruzione dovesse eventualmente superare quello preventivamente determinato in fase di scomputo. Le cessioni avverranno mediante uno o più atti pubblici, entro 120 giorni dalla richiesta del Comune ovvero dei soggetti attuatori, e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipula dell'atto.

Tutte le spese saranno interamente a carico dei Soggetti attuatori.

E' facoltà del Comune di richiedere nelle more del collaudo, la presa in consegna anticipata anche di parti funzionali di opere di urbanizzazione ultimate prima della formale cessione, previo verbale di consegna anticipata; tale presa in consegna si intende effettuata con la garanzia di cui all'art. 1667 del Codice Civile per "difformità e vizi dell'opera", ancorché riconoscibili, purché denunciati all'Amministrazione Comunale prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo. Resta comunque valida la garanzia di cui all'art. 1669 del Codice Civile.

Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il Comune potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alle quali i Soggetti attuatori rinunciano essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dalla presente convenzione.

Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte

del Comune comunque fatta salva la facoltà di escussione della garanzia fideiussoria come meglio specificato all'art. 8.

Nel caso di ingiustificato ritardo del Comune rispetto alla presa in carico delle aree ed opere di urbanizzazione malgrado la richiesta formulata dai soggetti attuatori, si intenderà sospeso l'obbligo di procedere alla relativa manutenzione e ogni forma di responsabilità inerente le aree ed opere stesse, che riprenderà automaticamente con la presa in carico delle stesse aree ed opere.

#### Articolo 10

##### MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La manutenzione e l'efficienza di tutte le opere di urbanizzazione realizzate rimane a carico dei Soggetti attuatori, ciascuno per quanto di propria competenza anche in base alla scrittura privata di cui in premessa, sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda la manutenzione delle aree a verde pubblico, e le responsabilità civili per eventuali danni a terzi, da disciplinarsi mediante piano di manutenzione da redigersi in accordo con i competenti Settori Comunali e da inserire nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, essa rimarrà invece a carico dei Soggetti attuatori per quanto di rispettiva competenza e dei loro aventi causa per un periodo di novantanove anni, anche in quanto alle responsabilità civili per eventuali danni a terzi ad eccezione di quelli causati da atti vandalici tempestivamente segnalati all'Amministrazione Comunale.

In difetto dell'assolvimento dell'impegno di cui al comma precedente relativo alla manutenzione delle aree a verde pubblico, previa diffida ad adempiere, provvederà il Comune con conseguente addebito agli obbligati delle spese sostenute, rivalendosi nei modi previsti dalla normativa civilistica vigente in materia.

Stante la peculiarità della strada pubblica presente all'interno del comparto, che non rende agevole la manovra dei mezzi deputati al servizio sgombraneve dal 15 novembre al 15 aprile, i Soggetti attuatori prendono atto che il Comune non potrà garantire detto servizio se non fra gli ultimi interventi (in ordine temporale) previsti dal Piano Neve.

Gli attuatori si impegnano sin d'ora a sottoscrivere specifico accordo tra i privati e/o gli eventuali enti pubblici proprietari delle aree che recapitano le acque meteoriche nel fosso di scolo esistente a nord del comparto al fine di garantirne per la relativa gestione e manutenzione, come disciplinato dal Codice Civile.

## Articolo 11

### CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, sarà determinato il contributo, se dovuto, di cui al titolo III della l.r. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, sulla base delle relative tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali, regionali e comunali in vigore all'atto della presentazione delle domande di permesso; per quanto riguarda il contributo relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria, si provvederà al versamento delle relative quote secondo quanto previsto dal relativo regolamento comunale.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria, qualora le relative opere di cui all'art. 3 della presente convenzione direttamente realizzate, superino il valore di euro 28.310,72 (euro ventottomilatrecentodieci virgola settantadue), ricavato dall'applicazione del relativo valore tabellare come approvato dalla vigente delibera del Consiglio comunale, nulla sarà versato al Comune; nel caso risultino di valore inferiore, sarà dovuta al Comune la relativa differenza.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai nuovi edifici previsti dal piano urbanistico attuativo e l'efficacia della SCIA per l'attuazione delle previsioni nel lotto C potranno avvenire soltanto a seguito del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

## Articolo 12

### GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con le relative aree di sedime, il Soggetto attuatore tenuto alla realizzazione delle opere stesse in base alla scrittura privata di cui in premessa contestualmente alla sottoscrizione del presente atto produce in favore del Comune cauzione finanziaria mediante idonea fideiussione a prima richiesta assicurativa o bancaria corrispondente al 100% del costo di costruzione delle opere da realizzare, risultante dal computo metrico estimativo parte integrante del PUA, oltre a spese tecniche (5% sull'importo dei lavori), sicurezza (5% sull'importo dei lavori) e relative IVA (su spese tecniche 22%, sulle opere e sicurezza 10%).

Tale garanzia è da intendersi espressamente prestata a copertura dei costi delle opere di urbanizzazione e di acquisizione delle relative aree.

Le garanzie finanziarie saranno svincolate su richiesta dei Soggetti attuatori dopo che l'Amministrazione comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte degli interventi, per quanto di competenza dei diversi Soggetti attuatori, e

ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente convenzione. La parziale esecuzione e la parziale cessione delle opere non dà diritto allo svincolo della fideiussione, che rimarrà in essere fino a dopo il collaudo con esito positivo di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salvo la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dell'attuatore, il Comune di San Lazzaro di Savena lo ritenesse possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore o aventi causa.

Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dall'Area Tecnica, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, i soggetti attuatori autorizzano fin d'ora l'Amministrazione comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione comunale stessa della rivalsa sui soggetti attuatori nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

#### Articolo 13

##### IMPRESE COSTRUTTRICI

Per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere il Soggetto attuatore fa riferimento a quanto specificatamente disciplinato nel Codice dei Contratti approvato con decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e del rinvio da questo effettuato all'art. 16 c. 2 bis del T.U. Edilizia.

#### Articolo 14

##### MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano urbanistico attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria e la delimitazione dei lotti di intervento rispetto alle aree di prevista cessione; le eventuali modifiche di tali elementi, escludendo tra esse le modifiche e le variazioni progettuali all'interno dell'area da cedere che non influiscono sugli aspetti quantitativi ed organizzativi, sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono variante al piano urbanistico attuativo le modifiche che investono l'assetto tipologico, morfologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla



specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivi modificazione delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita, come meglio specificato all'art. 3 delle NTA del PUA.

E' possibile attuare gli interventi per lotto minimo di intervento così come definito nelle NTA, purché l'inizio lavori nei lotti privati sia contestuale o successivo all'inizio lavori relativo alle opere di urbanizzazione. Non è possibile dare la fine lavori dei lotti privati prima della fine lavori delle Urbanizzazioni.

#### Articolo 15

##### DURATA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Tutti gli interventi previsti dal piano urbanistico attuativo dovranno essere comunque ultimati entro dieci anni dalla stipulazione della presente convenzione.

#### Articolo 16

##### TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del piano urbanistico attuativo, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna pertanto a riportare espressamente tutte le clausole contenute nella presente convenzione ed a trasferire all'acquirente tutti gli impegni realizzativi ancora esistenti.

#### Articolo 17

##### SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

#### Articolo 18

##### SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, sono a totale carico dei Soggetti attuatori. Come da specifica disposizione ministeriale sono previste a carico dei Soggetti attuatori anche tutte le spese eventualmente derivanti da

occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in S. Lazzaro di Savena di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinta al Catasto del Comune di S. Lazzaro di Savena, alla partita \_\_\_\_\_, come segue:

foglio 19, Mappali 556 parte - 705 parte

