

Protocollo	PUT
------------	-----

**PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO di iniziativa privata**

"AR.A.1 – P.13 di POC."

1204.RT.LE00.026.006

(Schema suscettibile di modificazioni in relazione alle peculiarità dell'intervento)

CONVENZIONE URBANISTICA

tra il Comune di S. Lazzaro di Savena e _____ per l'attuazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo al comparto di POC AR.A.1 – P.13 in San Lazzaro di Savena, località Cicogna.

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 comparenti, sono presenti i signori:

Tudisco Arch. Anna Maria nato a Bari il 08/04/1967, Dirigente, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di dirigente della 2^a Area Programmazione e Gestione del Territorio e quindi in legale rappresentanza del Comune di S. Lazzaro di Savena, con sede in S. Lazzaro di Savena (BO), Piazza Bracci n° 1, codice fiscale 00754860377, a quanto appresso autorizzato dalla Giunta Comunale con deliberazione n° _____, esecutiva, che in copia si unisce al presente atto *sub A*);

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

- che la Conti Editore S.r.l. e la Poligrafici il Borgo S.r.l., riconducibili alla stessa proprietà di seguito indicata come Soggetto attuatore hanno sottoscritto con il Comune di San Lazzaro di Savena un accordo procedimentale in data 21/04/2011 prot. n. 14.864, per l'attuazione di parte dell'ambito di PSC denominato AR.A.1, ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- che il comparto denominato AR.A.1 – P.13 è stato quindi inserito nel POC con delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 20/12/2011, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo;
- che il Soggetto attuatore ha presentato al Comune di S. Lazzaro di Savena (BO) una domanda in data 03/05/2012 registrata al Prot. Gen. con il n. 15243, 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 Cicogna Comparto AR.A.1 – P.13, secondo un progetto a firma ing. Silvio Antonio Manfredini di Open Project s.r.l.;

- 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 di servizi con sedute del 21/02/2013, 29/08/2014 e 19/12/2014 e sono stati espressi i seguenti pareri:

1. favorevole con prescrizioni della CQAP in data 04/03/2015;
2. favorevole dell'Azienda USL in data 29/08/2014 e 19/12/2014;
3. favorevole con prescrizioni dell'Arpa in data 19/12/2014;
4. favorevole della Telecom Italia S.P.A. in data 14/02/2013;
5. favorevole condizionato della Hera S.P.A. in data 21/09/2015;
6. favorevole dell'Autorità di Bacino del Reno in data 29/08/2014;
7. favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna in data 15/02/2013;

8. parere idraulico favorevole del Consorzio della Bonifica Renana del 29/08/2014;

- che in data 16/06/2015 il PUA è stato depositato per 60 giorni;

- che entro la scadenza del deposito del PUA (14/08/2015) 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. 281 del 14/10/2015 il Sindaco Metropolitan 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
PUA 01	Estratto di mappa, visure catastali e stralcio di POC	5084	10/02/15
PUA 02	Rilievo planimetrico con caposaldo fisso, sezioni altimetriche	20445	04/06/15
PUA 02/1	Tavole delle alberature da rimuovere	44101	21/11/12
PUA 03	Rilievo fotografico	15243	03/05/12
PUA 04	Studio Geologico Tecnico	15243	03/05/12
PUA 05	Analisi ambientale dei terreni del primo sottosuolo in relazione all'esecuzione di interventi di bonifica e ripristino ambientale come da all. 2 del DL 152/06	15243	03/05/12
PUA 06	Relazione Paesaggistica	5084	10/02/15
PUA 07	Relazione Tecnica Descrittiva	20445	04/06/15
PUA 07/1	Verifica della Su esistente	5084	10/02/15
PUA 08	Planimetria generale con inserimento nel contesto	5084	10/02/15
PUA 09/1	Planimetria generale	5084	10/02/15
PUA 09/2	Planimetria generale attacco al piano terra	5084	10/02/15
PUA 10	Planimetria segnaletica e viabilità	5084	10/02/15
PUA 11	Planimetria standard urbanistici aree da cedere	20445	04/06/15

PUA 12	Viste render, inserimento nel contesto	15243	03/05/12
PUA 13	Piante residenziale piani -2, -1	20445	04/06/15
PUA 14	Piante residenziale piani +3°, +4°, +5°, +6°, +7°	5084	10/02/15
PUA 15	Piante residenziale piani 1° e 2°	5084	10/02/15
PUA 16	Terziario piante, sezioni e prospetti	5084	10/02/15
PUA 17	Progetto generale del verde e degli arredi per le opere di urbanizzazione	5084	10/02/15
PUA 18	Impianto di irrigazione – opere di urbanizzazione	5084	10/02/15
PUA 19	Sezioni e profili con indicazione delle tipologie edilizie, le relative destinazioni d’uso e indicazione delle altezze massime	20445	04/06/15
PUA 20	Prospetti	20445	04/06/15
PUA 21	Planimetria stralci attuativi	5084	10/02/15
PUA 22	Planimetria fili fissi e altezze	5084	10/02/15
PUA 23/0	Schemi fognature di urbanizzazione: bacini scolanti	5084	10/02/15
PUA 23/1	Schemi fognature di urbanizzazione: acque bianche e nere	5084	10/02/15
PUA 23/2	Schemi fognature di urbanizzazione: smaltimento acque superficiali	5084	10/02/15
PUA 24	Relazione specialistica idraulica	5084	10/02/15
PUA 24 - 1	Valutazione limiti di immissione del condotto acque bianche e dello scolo Remigio	5084	10/02/15
PUA 25	Planimetria generale – Rete esterna acqua potabile – stato di fatto e di progetto	5084	10/02/15
PUA 26	Planimetria generale – Rete esterna gas metano – stato di fatto e di progetto	5084	10/02/15
PUA 27	Infrastrutture rete elettrica (Enel) - stato di fatto e progetto	5084	10/02/15
PUA 28	Infrastrutture rete telefonica (Telecom) - stato di fatto e progetto	5084	10/02/15
PUA 29/1	Impianto di illuminazione pubblica – stato di fatto e progetto	5084	10/02/15
PUA 29/2	Illuminazione pubblica Calcoli illuminotecnici	5084	10/02/15
PUA 30	Planimetria generale interferenze	5084	10/02/15
PUA 31	Norme Tecniche Attuazione del piano	20445	04/06/15
PUA 32	Piano di Manutenzione delle opere di urbanizzazione	15243	03/05/12
PUA 33	Computo metrico estimativo	5084	10/02/15
PUA 34	Documentazione Previsionale di Clima e di Impatto Acustico	49228	04/11/14
PUA 35	VAS/Valsat Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale – Rapporto ambientale e sintesi non tecnica e allegata determinazione dirigenziale n. 852 del 11-11-11	15243	03/05/12
PUA 35/1	Integrazioni ASL matrice emissioni	22034	19/06/13
PUA 35/2	Integrazioni Arpa – Valutazione delle sorgenti fisse e mobili di inquinanti atmosferici	49228	04/11/14
PUA 36	Bozza di convenzione urbanistica	5175	11/02/16
PUA 37	Rilievo planimetrico con caposaldo fisso e individuazione indagini geologiche	49228	04/11/14
PUA 37/1	Analisi ambientale - Suolo	49228	04/11/14
PUA 38	Planimetria generale interventi marciapiedi pubblici entro ed extra comparto	5084	10/02/15
PUA 39	Sezioni stradali, stato di fatto e progetto Via del Lavoro	5084	10/02/15
PUA 39/A	Sezioni stradali, stato di fatto e progetto Via dell’Industria	5084	10/02/15
PUA 39/B	Sezioni stradali, stato di fatto e progetto Via Fondè – Via Emilia	5084	10/02/15
PUA 40	Sovrapposizione opere extra comparto su base catastale – Foglio 19	5084	10/02/15

Tutto ciò premesso

Il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni in ordine all’attuazione del piano urbanistico attuativo relativo al Comparto di POC “AR.A.1 – P.13”.

Articolo 1

OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati progettuali da realizzarsi sull’area del comparto AR.A.1 – P.13 di cui in premessa, estesa per complessivi mq 18.473,00 di ST catastali e 18.240,00 mq di ST rilevata (superficie quest’ultima di riferimento per tutti i calcoli

di PUA), e inserita nel POC vigente quale ambito di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziale, 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 159,126 sb 2-3, per una superficie complessiva pari a mq. 18.240,00 di ST come da rilievo oltre a porzioni di strade comunali, Via Emilia, Via del Lavoro, Via Fondè, Via dell'Industria per quanto attiene a sistemazioni di marciapiedi, pista ciclabile e sezioni stradali fuori comparto.

Articolo 3

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Superficie territoriale	mq	18.240,00
Parcheggi pubblici all'interno del comparto	mq	2.574,00
Verde pubblico all'interno del comparto	mq	6.191,00
Marciapiedi pubblici all'interno del comparto	mq	700,00
Altre aree pubbliche da cedere all'interno del comparto (strade e cabine enel)	mq	180,00
TOTALE AREE PUBBLICHE interne al comparto	mq	9.645,00
Superficie fondiaria comprensiva di mq 1.505 circa di verde privato ad uso pubblico e di mq 1.423 circa complessivi di percorsi scoperti ad uso pubblico e portico gravato di servitù di uso pubblico	mq	8.595,00
Aree fuori comparto interessate dalla realizzazione di pista ciclabile, marciapiedi e sistemazioni stradali	mq	2.970,00

Le aree sopra specificate rispettano gli indici disposti dal POC vigente e sono riportate nell'elaborato grafico PUA 11 che nella scala 1:500 rappresenta il riferimento al piano urbanistico attuativo per la redazione dei frazionamenti catastali.

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

Saranno mantenuti ad uso pubblico mq 1.505 circa di superfici private destinate a verde e saranno gravati da servitù di uso pubblico mq 1.423 circa di percorsi pedonali scoperti e portici: gli atti di costituzione di servitù a favore del Comune dovranno essere stipulati prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità degli edifici interessati.

Articolo 4

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

Entro il 31/12/2016 e previa presentazione presso l'AUSL di competenza del Piano di Lavoro secondo le norme vigenti, dovranno essere realizzati gli interventi cautelativi di custodia e manutenzione di materiali contenenti amianto in esecuzione all'ordinanza dirigenziale n. 21 del 19/01/2012.

Sull'area che resterà di uso privato saranno realizzati edifici ad uso prevalentemente residenziale ed un edificio ad uso prevalentemente terziario così come individuati nella tavola PUA 09/1, per una superficie utile complessiva Su = 8.533,97 mq. con le seguenti destinazioni d'uso:

a1 per mq. 7.253,88 di cui 1.450,77 destinati ad ERS;

b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b12 per mq. 1.280,09;

cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente.

Come evidenziato nel parere di ARPA in data 19/12/2014 relativamente alla matrice suolo e sottosuolo la fattibilità della proposta di riqualificazione dell'ambito con l'insediamento della funzione abitativa sarà verificata solo a seguito delle indagini preliminari da eseguirsi.

L'edificazione dei lotti (definiti nel PUA stralci attuativi) potrà avvenire mediante uno o più atti abilitativi, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi. All'interno del primo lotto di intervento ad uso prevalentemente residenziale dovrà essere prevista una sala polivalente/polifunzionale (SU configurabile nell'uso b4 escluso sale gioco) dimensionata ai sensi dell'art. 12 punto 6 delle nta di POC, con relativi parcheggi pertinenziali.

La progettazione degli 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 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 al parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna del 15/02/2013 citato in premessa e tutto quanto contenuto nelle osservazioni pervenute dal Sindaco Metropolitan con atto n. 281 del 14/10/2015.

Articolo 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono da considerarsi urbanizzazioni connesse alla realizzazione del piano, le opere così come individuate negli specifici elaborati di piano urbanistico attuativo il cui costo stimato sulla base del computo metrico PUA 33 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:

A) Opere di urbanizzazione interne al comparto:

- | | |
|--|--------------|
| • parcheggio a raso e strada, marciapiedi | € 224.670,77 |
| • area verde di quartiere | € 356.177,39 |
| • impianto illuminazione pubblica | € 33.767,20 |
| • sottoservizi (acqua, gas, Enel, Telecom) | € 285.672,11 |
| • sicurezza | € 44.313,28 |

• **Totale** € **944.600,75**

B) Opere di urbanizzazione esterne al comparto correlate

- parcheggio a raso e strada, marciapiedi, percorso ciclabile € 117.166,06
- impianto illuminazione pubblica € 5.120,00
- sicurezza € 6.114,29
- **Totale** € **128.400,02**

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi 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, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per una superficie complessiva di circa mq 9.645,00 come evidenziato nell'elaborato PUA 11, individuate al foglio 19 mappali 126 e 159 da frazionarsi;
- b) Progettare ed eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo da richiedere entro 60 giorni dalla delibera di approvazione del PUA previa sottoscrizione della presente convenzione, le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto previste nel Piano stesso, di cui alle lettere A) e B).
- c) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomuto di cui al successivo art. 7, le opere di urbanizzazione realizzate e descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 9;
- d) a mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile sulle servitù prediali, le aree destinate a verde privato di uso pubblico individuate con retinatura verde scuro nella tav. PUA 11.

La costituzione della servitù all'uso pubblico sarà effettuata con le stesse modalità, condizioni e tempi dei percorsi pedonali scoperti e portici di uso pubblico, prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità degli edifici interessati dallo stralcio attuativo di intervento.

- e) effettuare in perpetuo la manutenzione del verde pubblico secondo specifico piano di manutenzione da allegare alla richiesta di permesso di costruire.
- f) a versare al Comune all'atto del ritiro dei permessi di costruire 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 afferente le urbanizzazioni primarie e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico del soggetto attuatore ed elencate alla precedente lettera c). 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 del rilascio dei permessi di costruire.

Nessun conguaglio è previsto a favore del Soggetto attuatore 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 elencate al precedente art. 5 dovranno essere abilitate mediante permesso di costruire da richiedere entro 60 giorni dalla delibera di approvazione del PUA.

La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dagli strumenti comunali vigenti e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti servizi tecnici comunali riterranno di volta in volta necessarie e il permesso di costruire sarà subordinato alla verifica preventiva della compatibilità qualitativa di suolo e sottosuolo come prescritto nel parere di ARPA acquisito nella seduta di conferenza dei servizi del 19/12/2014.

La richiesta, in particolare, dovrà contenere il progetto definitivo 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 prezziario comunale di San Lazzaro di Savena e scontato del 20% (eventualmente integrato dal prezziario del Comune di Bologna o valori di mercato per le lavorazioni non disciplinate), che dovrà essere rigorosamente verificato dal Servizio Tecnico competente, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo 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 l'attuatore 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.

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 e alle opere esterne al comparto ma correlate ad esso. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire prioritariamente agli interventi edificatori.

Articolo 7

ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di cui alla lettera a) del 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) oneri di urbanizzazione primaria **€ 299.883,35**
così suddivisi funzione a1 → € 35,14x7.253,87 mq = 254.900,99 €
altre funzioni → € 35,14x1.280,09 mq = 44.982,36 €

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.

Il Soggetto attuatore si impegna 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 impegna altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto attuatore, 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 e la realizzazione sarà certificata da un tecnico collaudatore che sancirà l'idoneità delle opere all'uso pubblico e alla loro destinazione specifica. All'atto di collaudo dovrà essere allegato a cura e spese del Soggetto attuatore, 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, 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 e la presa in carico delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 potranno avvenire anche per singoli stralci attuativi. In ogni caso, il collaudo finale di tutte le predette opere 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.

Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico del Soggetto attuatore ed effettuato da tecnici nominati ai sensi delle normative vigenti.

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 al soggetto attuatore 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.

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, il Soggetto attuatore 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.

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

Il Soggetto attuatore si obbliga altresì a prestare contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione apposite garanzie fideiussorie per un importo pari al 100% dell'importo complessivo previsto nei computi metrici relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, incrementato di spese tecniche (5% sull'importo dei lavori), sicurezza e relative IVA (su spese tecniche 22%, sulle opere 10%), come meglio definito al successivo art. 12, autorizzando il Comune all'escussione della stessa qualora gli interventi di cui al precedente comma nono vengano attivati entro 30 giorni e terminati entro il termine comunicato dall'amministrazione comunale.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del Soggetto attuatore ed a spese della medesima, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 12, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando essa non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

Articolo 9

CESSIONE AL COMUNE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto attuatore si impegna, anche per i suoi successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di S. Lazzaro di Savena le aree destinate alle opere di urbanizzazione indicate sulla tavola PUA 11 e, una volta che i lavori si siano conclusi, le opere su di esse

Piano urbanistico attuativo – Convenzione

realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte alla lettera "b" del precedente articolo 5, risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura del soggetto attuatore, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo di cui al precedente art. 7, anche se 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 e comunque entro 90 giorni dall'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici alla stipula dell'atto/i, le cui spese complessive saranno interamente a carico del Soggetto attuatore. 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 sotto la riserva delle responsabilità del Soggetto Attuatore e 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 il Soggetto attuatore rinuncia 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 e per gli appezzamenti destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione e comunque fatta salva la facoltà di escussione della garanzia fideiussoria come meglio specificato all'art. 8.

Articolo 10

MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La manutenzione e l'efficienza di tutte le opere di urbanizzazione realizzate rimane a carico del Soggetto attuatore sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro i termini di cui al precedente art. 9.

La manutenzione delle aree a verde pubblico ad eccezione della pista ciclabile, 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, rimarrà in perpetuo a carico del Soggetto attuatore e dei suoi aventi causa, 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.

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 _____ (euro _____), 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 agli edifici previsti dal piano urbanistico attuativo potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria qualora superino il valore ricavato dall'applicazione del relativo valore tabellare come approvato dalla vigente delibera del Consiglio comunale si procederà allo scomputo delle opere extra comparto e delle opere qualificanti il Parco pubblico di quartiere quali arredi e giochi, come di seguito riassunte:

OPERE EXTRA COMPARTO

- ciclabile per 51.134,16 €,
- marciapiedi per 79.533,76 €,
- strade e parcheggio 15.789,25 €,
- pubblica illuminazione 6,400,00 €

da scontare del 20% - art. 11 comma 3 NTA di POC

- sicurezza 6.114,29 € ,

TOTALE OPERE EXTRA COMPARTO € 158.971,46

al netto dello sconto del 20% **€ 128.400,02 (importo da scomputare)**

OPERE QUALIFICANTI IL PROGETTO

- arredi per 41.616,00 €,
- giochi per 45.601,82 €,

TOTALE OPERE QUALIFICANTI IL PROGETTO €87.217,82

al netto dello sconto del 20% **€69.774,26 (importo da scomputare)**

Si verserà pertanto al Comune l'importo ricavato dall'applicazione del relativo valore tabellare come approvato dalla vigente delibera del Consiglio comunale decurtato dagli importi di cui sopra.

L'inizio dei lavori deve essere contestuale per gli interventi privati e per le opere di urbanizzazione.

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 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 e relative IVA (su spese tecniche 22%, sulle opere 10%).

Tale garanzia dovrà essere espressamente prestata a copertura dei costi delle opere di urbanizzazione e di acquisizione delle relative aree.

La garanzia finanziaria sarà svincolata su richiesta del Soggetto attuatore dopo che l'Amministrazione comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte, 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 24 mesi 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 12 aprile 2006, n. 163 e sue successive modificazioni.

Articolo 14

MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

L'attuazione del PUA è subordinata all'ottemperanza delle prescrizioni formulate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna nel parere espresso in data 15 febbraio 2013 agli atti della seconda seduta di conferenza dei servizi.

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; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono variante al piano urbanistico attuativo le modifiche come individuate all'art. 7 delle NTA del PUA.

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.

E' possibile attuare gli interventi per stralci privati così come definito nelle NTA e nell'elaborato PUA 21. Non è possibile dare la fine lavori dei lotti privati prima della fine lavori delle Urbanizzazioni.

Gli interventi di ERS dovranno essere subordinati all'approvazione da parte della Giunta Comunale della Bozza di convenzione PICA ed alla successiva sottoscrizione della stessa.

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 presenta 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 del Soggetto attuatore. Come da specifica disposizione ministeriale sono previste a carico del Soggetto attuatore 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 distinto al N.C.T. del Comune di S. Lazzaro di Savena, alla partita _____, come segue:

foglio _____ Mappali _____