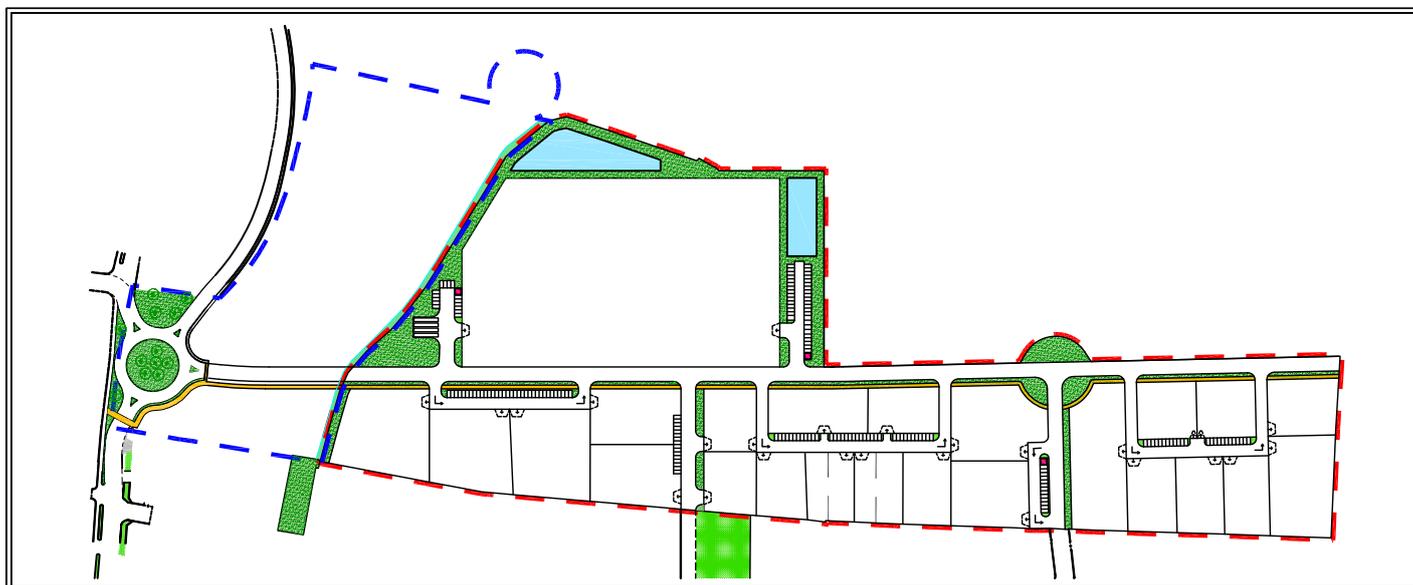


COMUNE DI CASTEL S. PIETRO TERME

PROVINCIA DI BOLOGNA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA PRODUTTIVA OSTERIA GRANDE S. GIOVANNI



Il Progettista
I Collaboratori

Dott. Arch. Angelo Premi
Dott. Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

Oggetto: BOZZA DI CONVENZIONE
URBANISTICA

SCALA

TAV. N.
CONV

Data Novembre 2008
PIANO PARTICOLAREGGIATO

Adottato con delibera di
C.C. n.135 del 13/11/08

Approvato con delibera di
C.C. n.52 del 07/04/09

Data Dicembre 2018
AGG. Marzo 2019
VARIANTE AL P.P.P

Adottato con delibera di
C.C. n..... del

Approvato con delibera di
C.C. n..... del

Il Sindaco

Fausto Tinti

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO ASP_B.2.2.**

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Il giorno

In Castel San Pietro Terme, nella sede del Comune, in piazza XX Settembre n. 3.

Davanti a me , notaio , alla presenza degli idonei, come essi mi dichiarano, e a me noti testimoni:

-
-

sono comparsi

- , domiciliato ove infra per la carica, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto e quale rappresentante del "**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**" con sede in Castel San Pietro Terme (BO), piazza XX Settembre n. 3, codice fiscale 00543170377, nella sua qualità di , a quanto appresso autorizzato dal vigente statuto del Comune e per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale in data , esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sub **A**);

(d'ora in poi anche, per brevità: "*il Comune*")

e

- **AGIOTECH SRL** con sede in Castel Guelfo di Bologna Via dell'Agricoltura n. 6, partita IVA: 02666430364 rappresentata dal legale rappresentante Giogoli Marco nato a Bologna il 15/06/1989;
- **FIN.AS SRL** con sede in Modena, Via Pasolini n. 23, partita IVA: 02666440363 rappresentata dal legale rappresentante Scipioni Angelo nato a Genga (AN) il 25/04/1951;
- **CAMPOVECCHIO SRL.** con sede in Castel Guelfo di Bologna, Via Chiusa 8, partita IVA: 02857001206 rappresentata dal legale rappresentante Degli Esposti Castori Simone nato a Bologna il 09/02/1971;
- **CHIAVARO ANNA** nata a Scerni (CH) il 16/03/1945 residente in Castel San Pietro Terme Via San Giovanni n. 772/A;

- **CHIAVARO CLAUDIO** nato a Castel San Pietro Terme il 07/07/1965 residente in Castel San Pietro Terme, Via San Giovanni n. 772, codice fiscale: CHV CLD 65L07 C265U;
- **CHIAVARO CONCETTA** nato a Scerni (CH) il 02/01/1943, residente a Pianoro (BO), Via Zena n. 114/4;
- **CHIAVARO NICOLETTA** nata a Scerni (CH) il 08/01/1948, residente in Castel San Pietro Terme, Via San Giovanni n. 772/B, codice fiscale: CHV NLT 48A48 I520T;
- **RIZZI ANDREA** nato a Castel San Pietro Terme il 29/05/1974 residente in Casalfiumanese (BO), Via Frignano n. 1, codice fiscale: RZZ NDR 74E29 C265Q;
- **RIZZI SIMONA** nata a Castel San Pietro Terme il 19/02/1976 residente a Castel San Pietro Terme, Via San Giovanni n. 740, codice fiscale: RZZ SMN 76B59 C265Y;
- **E-LABORA SRL in Liquidazione** con sede in Castel San Pietro Terme, Via Toscana 4, partita IVA: 02721971204, rappresentata dal liquidatore ing. Giuseppe Menna
- **FINI MARCO** nato a Castel San Pietro Terme il 20/08/1985 residente in Castel San Pietro Terme, Via Campania 47, codice fiscale: FNI MRC 85M20 C265I;
- **FINI FRANCESCA** nata a Castel san Pietro Terme il 27/09/1991 residente in Castel san Piero Terme, Via Sicilia 45, codice fiscale: FNI FNC 91P67 C265Q;
- **LA BANZA SRL** con sede in Castel San Pietro Terme, Via Toscana 4, partita IVA: 02724961202, rappresentata dal legale rappresentante Marchesini Maurizio nato a San Giovanni in Persiceto il 03/06/1957;
- **MARCHESINI SRL** con sede in Castel San Pietro Terme, Via Piemonte 24, partita IVA: 00288930373 rappresentata dal legale rappresentante Marchesini Maurizio nato a San Giovanni in Persiceto il 03/06/1957;
- **MA.CON SRL in liquidazione** con sede in Ozzano dell'Emilia, Via Mercatale Settefonti 9/T partita IVA: 01767291204, curatore fallimentare Dott. Parma Silvia nata a Budrio il 07/04/1967 domiciliata in Castenaso, Via Nasica 69;
- **MASELLI PAOLA** nata a San Lazzaro di Savena il 01/03/1946 residente in Castel san Pietro Terme, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 57, codice fiscale: MSL PLA 46C41 H945Y;
- **MARINO GIOVANNI** nato a Colletorto (CB) il 20/09/1954 residente in Castel San Pietro Terme, Via Secondo Grassi n. 13/A codice fiscale: MRN GNN 54P20 C875C;

- **PASINI GIULIANA** nata a Castel San Pietro Terme il 27/06/1953 residente in Castel San Pietro Terme, Via Amendola n. 39, codice fiscale: PSN GLN 53H67C265Q;
- **PASINI ALESSIO** nato a Castel San Pietro Terme il 26/01/1956, residente in Castel San Pietro Terme, Via Umbria n. 16, codice fiscale: PSN LSS 56A26 C265P coniugato in comunione dei beni con Giagnocovo DANIELA;
- **PASINI ANGELA** nata a Castel San Pietro Terme il 10/04/1958 residente in Imola, Via dell'Osservatorio n. 1, codice fiscale: PSN NGL 58D50 C265K;
- **PASINI DANIELA** nata a Castel San Pietro Terme il 12/11/1962 residente in Castel San Pietro Terme, Via Stradelli Guelfi n. 1399, codice fiscale: PSN DNL 62S52 C265K;
- **PASINI CLAUDIA** nata a Castel San Pietro Terme il 23/03/1964 residente in Castel san Pietro Terme, Via Stradelli Guelfi n. 1399, codice fiscale PSN CLD 64C63 C265J coniugata in comunione legale con ALBERGHINI PIERPAOLO;
- **SA-FA SNC di Berti Fabrizio e Sebastiani Alessandro** con sede in Castel San Pietro Terme, Via Liguria n. 16 partita IVA 04031600374, rappresentata dai soci Sebastiani Alessandro nato a Conselice (RA) il 24/11/1965 e Berti Fabrizio nato a Bologna il 11/05/1966;

(d'ora in poi: "*gli Attuatori*")

Premesso che:

1. con delibera C.C. n. 52 del 7.4.2009 veniva approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica avente ad oggetto il Comparto denominato "San Giovanni", corrispondente alla zona produttiva di espansione individuata ad Osteria Grande dal PRG all'epoca vigente;
2. con atto a rogito del Notaio Federico Tassinari n. 46391/29196 di Rep. del 23.10.2010 veniva successivamente sottoscritta la Convenzione urbanistica tra il Comune ed i soggetti proprietari delle aree ricomprese in detto Comparto, volta a disciplinare, tra l'altro (vedasi ultimo punto della premessa):
 - *"...la pianificazione della zona, il numero e l'ubicazione dei lotti, le aree da cedere al Comune, i diritti ed obblighi riguardo le aree da destinare ad opere di urbanizzazione nonché i relativi oneri e opere da realizzare direttamente dai lottizzanti;*

- *in secondo luogo, procedere alla cessione al Comune delle aree destinate all'uso pubblico (aree per opere di urbanizzazione e standards urbanistici), per una superficie catastale complessiva di mq 52.610);*
 - *in terzo luogo, procedere alla cessione al Comune di area esterna al comparto;*
 - *in quarto luogo, procedere alla redistribuzione tra i lottizzanti delle aree di terreno ricomprese nella lottizzazione in parola allo scopo di riequilibrare i diritti delle parti lottizzanti medesime, in modo che ciascuna di esse venga ad essere titolare di un'area con superficie proporzionale alla sua proprietà originaria e commisurata agli indici di edificabilità fissati nel Piano particolareggiato con riferimento alla superficie fondiaria";*
3. con il medesimo atto veniva quindi trasferita al Comune la proprietà delle aree destinate a "standards" urbanistici (Capo II);
4. in pari data rispetto alla stipula della succitata Convenzione urbanistica, e secondo quanto nella stessa prescritto, con atto a rogito del Notaio Federico Tassinari, n. 46392/29197 di Rep., veniva inoltre regolarmente costituito, tra i medesimi proprietari, il "*Consorzio lottizzazione San Giovanni*" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano, la cui durata veniva fissata "*fino all'approvazione da parte del Comune di Castel San Pietro Terme dei collaudi relativi alle opere di urbanizzazione ed allacciamento di cui al precedente articolo e comunque non oltre ventiquattro mesi dalla data di ultimazione dei lavori e presa in carico delle opere realizzate da parte del Comune di Castel San Pietro Terme o dei vari enti gestori*" (cfr. art. 4 Atto costitutivo e artt. 3 e 24 Statuto);

Premesso altresì che:

5. l'area oggetto del Piano particolareggiato è classificata dal PSC come un unico ambito "*ASP_B – Ambito produttivo e terziario sovracomunale consolidato in territorio urbanizzato*" (art. 5.2.7 NTA PSC – Tav. 1 Progetto di assetto del territorio), e oggetto di apposita scheda del RUE approvato con delibera C.C. n. 59 del 13.5.2016 come ASP_B.2 (art. 15.3.6), che ammette modifiche al PPIP approvato purché non incidano sul dimensionamento della capacità edificatoria;
6. in data 24.10.2018, le Società Crif S.p.a. e Palazzo di Varignana S.r.l. hanno protocollato al Comune una "*Proposta di accordo con Privati ai sensi dell'art.1 I, L. n. 241/1990, dell'art. 18, L.R. n. 20/2000 e dell'art. 4 L.R. n. 24/2017 relativo ai*

complessi immobiliari siti in frazione di Osteria Grande e Varignana (Bo)”, relativamente ad una porzione delle aree oggetto del PPIP;

7. l'accordo (d'ora in poi, per brevità: "*Accordo Crif-Palazzo di Varignana*") è stato approvato con delibera C.C. n. 113 del 30.10.2018;
8. in esecuzione di quanto previsto dall'accordo è stato quindi avviato un procedimento ai sensi dell'art. 8, c. 1, D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 53, L.R. n. 24/2017 (d'ora in poi: "*Procedimento Unico*"), in variante innanzitutto al suddetto Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, oltre che agli strumenti urbanistici sovraordinati;
9. più precisamente, con riferimento al Comparto San Giovanni si è previsto:
 - I. la suddivisione in due ambiti autonomi, di cui l'Accordo Crif-Palazzo di Varignana disciplina quello denominato "ASP_B.2.1" con superficie territoriale complessiva di mq 37.614 e con capacità edificatoria pari a 12.460,50 mq di SU;
 - II. gli usi ammessi in detto ambito, disponendo che 7.460,50 mq dei 12.460,50 mq della SU di cui sopra potranno essere destinati a funzioni terziarie;
 - III. la possibilità di delocalizzare i restanti 5.000 mq di SU per consentire l'ampliamento del "Campus" di CRIF posto nelle adiacenze del "Resort" Palazzo di Varignana, nonché dello stesso Resort;
 - IV. la realizzazione, sempre all'interno di detto ambito, di un "Auditorium", correlato a servizi accessori;
10. con nota P.G. n. 27255 dell'8.11.2018 il Consorzio evidenziava al Comune la necessità di condividere e precisare il suddetto iter previsto nell'Accordo Crif-Palazzo di Varignana, affinché esso si svolgesse nel pieno rispetto della Legge e dei diritti di tutti i soggetti attuatori del Comparto "*San Giovanni*", e che le future varianti non risultassero in alcun modo pregiudizievoli, in particolare, per i soggetti attuatori dei lotti residui (corrispondenti all'ambito denominato ASP_B.2.2), sia rispetto ai contenuti della Convenzione del PPIP originario e ancora vigente, sia in termini di aggravii economici, sia sotto qualsivoglia ulteriore profilo;
11. in data 11.3.2019 il Consorzio e i soggetti attuatori del PPIP San Giovanni presentavano inoltre apposite osservazioni al Procedimento Unico, proponendo, fra l'altro, un diverso assetto dell'ambito ASP_B.2.2 rispetto a quello elaborato

dagli Uffici comunali e presentato all'interno del Procedimento unico, una serie di modifiche da apportare al RUE in merito al medesimo ambito, ed infine i contenuti da recepire nella relativa convenzione urbanistica;

Dato atto che:

12. i Soggetti attuatori firmatari della presente convenzione sono proprietari dei lotti ricompresi nell'ambito ASP_B.2.2, come da tabella allegata – **ALL. B**;
13. con riferimento al procedimento unico di cui al punto 8 che precede:
 - in data 19.12.2018, con delibera C.C. n. 145/2018, il Comune ha preso atto della richiesta presentata da Crif S.p.a. e da Palazzo di Varignana S.r.l., e ha espresso parere favorevole all'avvio del procedimento unico ai sensi dell'art. 53, L.R. n. 24/2017 e dell'art. 8, D.P.R. n. 160/2010, oltre che pronuncia favorevole al contenuto delle varianti agli strumenti di pianificazione connesse a detto procedimento;
 - in data 27.12.2018 è stata indetta la conferenza di servizi istruttoria per il giorno 21.1.2019;
 - in data 9.1.2019 si è proceduto alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuto deposito del progetto presso la sede degli enti titolari dei piani da variare;
 - in data 21.1.2019 si è tenuta la seduta della conferenza di servizi istruttoria in forma simultanea e in modalità sincrona ex art. 14-ter, c. 7, L. n. 241/1990;
 - in data 11.3.2019 è scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni, durante il quale sono state depositate le predette osservazioni di cui al punto 11 che precede;
 - con delibera G.C. n. 60 del 25.3.2019 sono state parzialmente accolte dette osservazioni;
 - in data 26.3.2019 si è tenuta un'ulteriore seduta della conferenza di servizi;
 - in data 20.9.2019 si è svolta la conferenza di servizi decisoria del procedimento unico ex art. 53, L.R. n. 24/2017 e art. 8 D.P.R. n. 160/2010, in cui il Comune ha assunto la decisione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi;
 - in data il Consiglio comunale ha proceduto alla ratifica delle varianti agli strumenti urbanistici;

14. in data _____ si è proceduto allo scioglimento del *Consorzio Lottizzazione San Giovanni*, costituito il 23/10/2010 con atto notaio Federico Tassinari repertorio n. 46392/29197 per la realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione della zona Pie San Giovanni, a seguito della approvazione della variante agli strumenti urbanistici che hanno costituito l'ambito ASP_B.2.2;
Tutto ciò premesso le Parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue.

CAPO I

CONVENZIONE

Art. 1

Oggetto dell'intervento

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. La presente convenzione disciplina l'attuazione dell'ambito ASP_B.2.2 e le obbligazioni delle Parti pubblica e private, ai sensi dell'art. 31, c. 6, L.R. n. 20/2000, per la parte ancora vigente ai sensi dell'art. 79, L.R. n. 24/2017.
3. L'intervento oggetto della presente convenzione è quello risultante dagli elaborati di progetto agli atti del Comune, con data Dicembre 2018 Aggiornati a Marzo 2019 di seguito elencati, approvati nel procedimento unico di cui in premessa, in cui sono individuati la suddivisione dei lotti, la destinazione d'uso ammessa ed ogni altro elemento tecnico, e precisamente:
 - tavola 3.1 Zonizzazione PROGETTO – Individuazione SUBCOMPARTI;
 - tavola 3.3 Viabilità Fasce di rispetto – Standards PROGETTO;
 - tavola 4.2.1 Schema urbanizzazioni – Acqua - Gas PROGETTO;
 - tavola 4.2.2 Schema urbanizzazioni – Fognature PROGETTO;
 - tavola 4.2.3 Schema urbanizzazioni – Rete telefonica – Enel – Illuminazione pubblica PROGETTO;
 - scheda RUE ambito ASP_B.2.2

Art. 2

Contenuti della convenzione

e principali modifiche rispetto al PPIP e alla convenzione originari

1. Il nuovo progetto approvato in sede di Procedimento unico e la presente convenzione sostituiscono totalmente le previsioni del PPIP e della convenzione

precedenti inerenti l'ambito ASP_B2.2.

2. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il nuovo progetto prevede quanto segue:

- larghezza dei percorsi ciclopedonali pari a 2.50 m con conseguente aumento della superficie sistemata a verde;
- con riferimento alle strade di penetrazione direzione nord/sud (prolungamenti Via Lazio e Via Umbria):
 - eliminazione dei percorsi ciclopedonali;
 - riduzione della larghezza stradale a 10 metri;
 - eliminazione della rotatoria sull'asse stradale centrale all'incrocio con Via Umbria e conseguente realizzazione di zone di verde pubblico nelle aree già cedute al Comune;
- realizzazione impianto di illuminazione pubblica con doppio corpo illuminante (strada e percorso ciclopedonale) su unico palo;
- eliminazione della illuminazione pubblica nella zona di verde pubblico nella zona nord (zona a nord del lotto B1);
- realizzazione di due vasche di laminazione interne al comparto nella zona a verde pubblico a nord del comparto: la vasca posta ad ovest per il recepimento delle acque bianche delle superfici impermeabili della zona ovest del comparto, e la vasca posta ad est destinata al recepimento delle superfici impermeabili della zona est del comparto;
- rettifica del lotto edificabile identificato con il n. B1 (permuta con terreni già di proprietà Comune CSPT) al fine di realizzare le vasche di laminazione di cui sopra;
- diversa distribuzione dei parcheggi nella zona nord a confine lotto B1;
- eliminazione della previsione della vasca di laminazione fuori comparto (zona a nord lotto B1) e conseguente eliminazione dell'onere di acquisizione del terreno, di cui all'art. 4 punto 1 della convenzione originaria;
- individuazione di n. 8 sub-comparti necessari per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria dell'ambito ASP_B.2.2;
- possibilità di realizzare in aggiunta, per le funzioni di servizio complementari alla residenza e per l'uso direzionale/commerciale, una superficie accessoria nella quantità massima pari al 50% della Su realizzata.

3. Con riferimento alla capacità edificatoria per i comparti produttivi, la superficie utile ammessa è quella dal piano particolareggiato approvato, complessivamente pari a 68.912,10 mq; per i comparti/lotti ad uso direzionale e commerciale, l'indice fondiario è pari a $U_f=0.50$ mq./mq.
4. I comparti/lotti direzionali e commerciali dovranno reperire i maggiori standard urbanistici all'interno del lotto/i interessati dal progetto.

Art. 3

Opere di urbanizzazione primaria e relativo progetto esecutivo generale

1. Le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'ambito ASP_B.2.2 si distinguono in:

- I) **Asse stradale centrale e reti collegate**, altresì dette "UG" (in quanto trattasi di opere di urbanizzazione generale a servizio dell'intero ambito).

Esse consistono in:

- 1) Asse stradale centrale dal limite ovest dell'ambito (lato est Fossa Grande) al limite est dell'ambito, completo di cordonature laterali (escluso fronte lotti), binder e tappeto di usura;
 - 2) Fognatura per acque bianche, da realizzare a sud dell'asse stradale centrale, compreso bocche di lupo, due attraversamenti sottostanti l'asse stradale, deviazione della fognatura pubblica di Via Lazio (da Via Lazio a zona verde a nord asse stradale) e attraversamento per predisposizione deviazione fognatura Via Umbria;
 - 3) Fognatura per acque nere, da realizzare a sud dell'asse stradale centrale, compresi due attraversamenti sottostanti l'asse stradale;
 - 4) Reti tecnologiche costituite esclusivamente da attraversamenti sotto l'asse stradale di cavidotti per rete illuminazione pubblica, rete energia elettrica MT/bt, rete telefonica, rete fibra ottica;
 - 5) Rete distribuzione acqua potabile e rete distribuzione gas metano, da realizzare a sud dell'asse stradale centrale, realizzazione di 1 attraversamento dell'asse stradale e collegamento alle reti esistenti in Via Umbria;
- II) **Opere di urbanizzazione dette "UF"**, ossia funzionali ai singoli subcomparti, poste all'interno dei singoli subcomparti stessi, ovvero comunque a carico dei relativi soggetti attuatori, in base alle valutazioni

compiute dall'Organismo di vigilanza di cui al successivo articolo 6.

2. L'individuazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria – sia UG che UF - è contenuta nell'apposito "*Progetto esecutivo generale*" delle opere di urbanizzazione primaria, comprensivo del "*Computo metrico generale*" che verrà approvato dalla Giunta comunale entro tre anni dalla stipula della presente convenzione, previo nulla osta dell'Organismo di vigilanza di cui all'art. 6.
Detto progetto recherà, oltre al computo metrico, anche i seguenti allegati, al fine di definire la precisa ripartizione degli oneri economici gravanti sul singolo lotto:
 - quadro economico dell'intervento complessivo sulla base del progetto esecutivo generale e del computo metrico estimativo redatto applicando i prezzi unitari del prezzario della Regione Emilia-Romagna per Opere Pubbliche e Difesa del Suolo vigente al momento della presentazione del progetto per le opere, e il D.M. 17.6.2017 per i corrispettivi professionali;
 - riparto dei costi in base ai millesimi di cui alla tabella (Allegato B).
4. E' facoltà dei soggetti attuatori, singolarmente o congiuntamente, predisporre a propria cura e spese tale progetto.
5. In tal caso, il soggetto attuatore dovrà preliminarmente comunicare per iscritto all'Organismo di vigilanza di cui all'art. 6 la propria intenzione di presentare il progetto esecutivo generale e relativi allegati, con almeno trenta giorni di anticipo rispetto alla presunta data di presentazione.
6. L'Organismo di vigilanza procederà a dare notizia di detta comunicazione per iscritto a tutti gli altri soggetti attuatori entro i successivi 5 giorni, al fine di verificare che non vi siano altri parimenti intenzionati, nonché, in tal caso, coordinare le iniziative.
7. L'Organismo di vigilanza esaminerà quindi il progetto esecutivo esprimendo il proprio nulla osta o indicando le modifiche necessarie.
8. Il progetto esecutivo generale verrà quindi presentato al Comune per la relativa validazione e la successiva approvazione a soli fini tecnici da parte della Giunta.

Art. 4

Obblighi delle Parti

inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione UG_

1. Il Comune si impegna ad anticipare i costi per la realizzazione delle UG,

provvedendo all'affidamento e realizzazione, fino alla concorrenza dell'importo massimo onnicomprensivo (opere e progetto) di 1.007.840,00 euro (corrispondente al contributo straordinario definito a carico di CRIF S.p.a.), secondo il progetto esecutivo generale di cui all'art. 3 c. 2.

2. A partire dal versamento da parte di CRIF-Palazzo di Varignana della prima tranche del contributo straordinario dovuto a norma dell'accordo di cui in premessa, e compatibilmente con i flussi di incasso del contributo stesso, il Comune si impegna ad avviare le necessarie procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento delle suddette opere, la cui realizzazione dovrà essere ultimata in ogni caso entro e non oltre dieci anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.
3. I soggetti attuatori, ovvero i loro successori e/o aventi causa, procederanno a rimborsare detti costi sostenuti dal Comune mediante millesimi calcolati sulla base della superficie fondiaria di ogni lotto edificabile, come da tabella allegata – **ALL. B**, al rilascio del permesso di costruire dei singoli fabbricati insistenti sugli otto subcomparti.
4. Dalla stipula della presenta convenzione fino all'aggiudicazione definitiva da parte del Comune dei lavori per la realizzazione delle UG, i soggetti attuatori, singolarmente o congiuntamente, avranno la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione, in tutto o in parte, anche delle UG, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
5. A tal fine, gli interessati dovranno presentare la richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle UF a carico del subcomparto di appartenenza (come individuate dall'Organismo di vigilanza a norma del successivo art. 6), comprensivo della parte di UG necessarie; a norma dell'art. 3, dovranno inoltre presentare, assieme al permesso, il progetto esecutivo generale delle opere di urbanizzazione ove ancora non approvato dalla Giunta comunale, affinché la stessa possa procedere all'approvazione a soli fini tecnici.
6. Nel caso in cui viceversa il progetto esecutivo generale delle opere di urbanizzazione sia già stato approvato, la Giunta procederà alla relativa rimodulazione e successiva riapprovazione, stralciando la porzione di UG oggetto del permesso presentato dai soggetti attuatori.

7. I risparmi di spesa rispetto all'importo di cui al comma 1 del presente articolo derivanti al Comune dall'avvenuta progettazione, affidamento ed esecuzione da parte dei Privati, in tutto o in parte, delle UG, dovranno essere primariamente utilizzati per realizzare gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, nn. da 1 a 5; secondariamente, potranno essere impiegati dal Comune per realizzare interventi nel contesto in cui ricade l'intervento all'interno dell'ambito ASP_B.2.2.

Art. 5

Obblighi dei soggetti attuatori

inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione - UF – poste

all'interno dei singoli sub comparti

1. I soggetti attuatori e i loro successori e/o aventi causa si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione poste all'interno ovvero a carico dei subcomparti (costituite dalle UI ed, eventualmente, da porzioni di UG, qualora si avvalgano della facoltà di cui all'art. 4, c. 4), così come individuate dall'Organismo di vigilanza di cui al successivo articolo 6, e nel rispetto delle soluzioni previste dal *Progetto esecutivo generale* e comunque dei progetti che saranno oggetto di permesso di costruire, oltre che delle eventuali prescrizioni formulate dal Comune o dagli Enti gestori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
2. I soggetti attuatori dovranno richiedere il relativo permesso di costruire ai sensi della Legge Regionale n. 15/2013 e ss.mm. e gli stessi saranno tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale la data di inizio nonché di sospensione e riprese delle opere relative alle urbanizzazioni primarie, presentando una planimetria con la indicazione degli eventuali stralci funzionali (corrispondenti a uno o più degli otto subcomparti).
3. La presentazione della richiesta di permesso di costruire avverrà secondo le necessità di edificazione dei singoli otto sub-comparti, in base al cronoprogramma allegato, e comunque non prima dell'avvenuta realizzazione da parte del Comune delle UG. E' fatta salva la possibilità di procedere alla realizzazione delle UG ovvero di loro porzioni a servizio del singolo sub-comparto, secondo quanto stabilito all'art. 4, commi 4 ss.
5. L'attivazione della rete di pubblica illuminazione dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e gli Enti gestori dei servizi, previo collaudo dell'impianto stesso, fermo restando che le spese di allacciamento saranno a

carico dei lottizzanti pro-quota millesimale se anticipate dagli attuatori oppure a carico del comune se l'impianto verrà realizzato dall' stesso; dal momento dell'attivazione competeranno all'Amministrazione Comunale gli oneri per i consumi dell'energia elettrica.

6. La progettazione e Direzione Lavori, oltre che l'esecuzione delle opere, dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti, mentre la sorveglianza sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
7. Il completamento delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dei subcomparti potrà avvenire per stralci corrispondenti agli otto subcomparti, assicurando ai lotti ivi ricompresi tutti i servizi necessari alla loro completa funzionalità e l'agibilità/usabilità di ogni singola costruzione potrà essere richiesta anche qualora le opere di urbanizzazione primaria non siano perfettamente completate (ad esempio mancanza del manto di usura stradale, della piantumazione del verde, dei pali della illuminazione pubblica, ecc.), purché siano realizzate quelle parti di opere funzionali al lotto per cui si chiede l'agibilità/usabilità.

Art. 6

Organismo di vigilanza

- 1 Con la sottoscrizione della presente convenzione le Parti si impegnano alla costituzione di un Organismo di Vigilanza, composto da cinque membri di cui tre nominati dal Comune due nominati dai lottizzanti, cui è demandato quanto segue (e alle cui decisioni, conseguentemente, si rimetteranno inderogabilmente):
 - a) verifica del progetto esecutivo generale di cui all'art. 3 e relativi allegati;
 - b) individuazione delle opere di urbanizzazione UF a carico degli attuatori dei singoli subcomparti, nonché dell'eventuale quota parte di UG;
 - c) attestazione dell'avvenuta realizzazione della quota di opere di urbanizzazione primaria a carico di ciascun subcomparto ovvero di ogni lotto posto al suo interno, ivi compresa l'eventuale quota parte di opere di UG;
 - d) attestazione dell'avvenuto pagamento della quota prevista a carico di ogni lotto in base alla tabella allegata sub B, qualora superiore alla quota di opere realizzate.

2. Più precisamente, con riferimento all'individuazione delle opere a carico dei singoli subcomparti e dell'eventuale quota parte di UG, si conviene quanto segue:
 - a) l'Organismo di vigilanza procederà a individuare le UF, ossia le opere necessarie per la funzionalità del subcomparto interessato, eventualmente anche esterne al subcomparto, determinandone i relativi costi, mediante apposito quadro economico, applicando i prezzi unitari del prezzario della Regione Emilia-Romagna per Opere Pubbliche e difesa del Suolo vigente al momento della presentazione del progetto per le opere, e il D.M. 17.6.2016 per i corrispettivi professionali;
 - b) procederà quindi al raffronto dei costi di cui alla lettera a che precede rispetto all'importo a carico del medesimo subcomparto indicato nella tabella allegata sub B; e, qualora quest'ultimo importo sia maggiore rispetto ai costi di cui alla lettera a, richiederà il versamento della differenza da parte dei soggetti attuatori al Comune, ovvero in alternativa la realizzazione diretta di altre opere di urbanizzazione primaria in misura corrispondente.
3. Le Parti espressamente convengono che il rilascio, da parte del Comune, del permesso di costruire dei fabbricati sarà subordinato all'attestazione, da parte del suddetto Organismo di Vigilanza, del regolare assolvimento degli obblighi gravanti pro quota sui soggetti attuatori in relazione al versamento della quota risultante dall'apposita tabella allegata sub B, ovvero in relazione all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei subcomparti, individuate dall'Organismo stesso.

Pertanto, i soggetti attuatori espressamente accettano, per sé e per i propri successori e/o aventi causa, che il Comune potrà legittimamente rifiutare il rilascio del permesso di costruire qualora il Organismo di vigilanza dichiari che il richiedente non è in regola con detto versamento o con detto obbligo di realizzazione.
4. Il proprietario che avrà adempiuto agli obblighi relativi alla quota di opere di urbanizzazione primaria a lui spettante (versamento all'Organismo di Vigilanza della quota dovuta o avvenuta realizzazione diretta delle UF a carico del subcomparto e della eventuale quota parte di UG), non avrà più alcun obbligo nei confronti dell'Organismo di vigilanza e degli altri soggetti attuatori ed otterrà dall'Organismo di vigilanza ampia liberatoria.

Art. 7

Ulteriori impegni a carico dei soggetti attuatori

1. Le Parti convengono che vengono meno (a titolo esemplificativo e non esaustivo) i seguenti obblighi/oneri posti in precedenza a carico dei soggetti attuatori, ovvero del Consorzio Lottizzazione San Giovanni costituito tra gli stessi:
 - a) costituzione di un consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - b) progettazione e realizzazione delle UG di cui all'art. 3, c. 1 (obbligo spettante al Comune a norma dell'art. 4, c. 1);
 - c) versamento al Comune delle spese di progettazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato, di cui all'articolo 4 punto 6 della convenzione originaria;
 - d) onere per l'acquisizione del terreno, esterno al comparto, per realizzazione vasca di laminazione, di cui all'articolo 4 punto 6 della convenzione originaria.
2. Le Parti danno inoltre atto che i soggetti attuatori hanno già completamente assolto gli obblighi di cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 3, lett. A, della convenzione originaria, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione originaria stessa.
3. Contestualmente alla presente convenzione verrà stipulata la permuta tra la proprietà del lotto B1 ed il Comune di Castel San Pietro Terme a seguito della rettifica del perimetro di tale lotto avvenuto con la variante, necessaria per la realizzazione delle due vasche di laminazione interne al comparto.
4. I soggetti attuatori assumono inoltre per sé e per i propri successori e/o aventi causa i seguenti oneri nei confronti del Comune:
 - a. Versamento, ai sensi della vigente normativa di un contributo relativo alla realizzazione delle opere infrastrutturali "U3", nella misura prevista da apposita deliberazione;
 - b. Versamento, ai sensi della vigente normativa del contributo per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi "D" e del contributo per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche "S" nella misura prevista dalle citate deliberazioni;

- c. Versamento del contributo di costruzione previsto dalla normativa vigente.
5. Il versamento all'Amministrazione Comunale degli oneri di cui ai punti a – b - c verrà effettuato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi per la costruzione dei fabbricati.

Art. 8

Collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione a servizio dei subcomparti

1. E' ammesso il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione.
2. Conseguentemente, le opere di urbanizzazione interne ai singoli sub comparti ed eventuali quote parte delle UG, una volta completate funzionalmente, saranno prese in carico dal Comune o dagli Enti gestori dei servizi, previo collaudo. Il collaudo sarà effettuato nel rispetto della normativa vigente e dovrà concludersi entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, fatta salva l'esecuzione di tutte le opere eventualmente ordinate dal collaudatore.
2. Gli oneri del suddetto collaudo saranno a carico dei soggetti attuatori.
3. L'esito favorevole dei collaudi determina automaticamente la presa in carico, da parte dell'Amministrazione Comunale, ad ogni effetto.
4. Le opere idrauliche risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori, con le modalità e gli oneri che verranno impartiti dagli Enti istituzionalmente competenti.
5. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione a servizio del subcomparto saranno a carico dei soggetti attuatori fino all'avvenuto collaudo favorevole.

Art. 9

Modalità e tempi di attuazione

1. La presente convenzione ha validità di anni 10 (dieci) dalla data di relativa stipula.
2. L'ambito ASP_B.2.2 è suddiviso in otto subcomparti, identificati nella tavola 3.1.
3. L'articolazione dei subcomparti può essere modificata senza che ciò costituisca variante al Piano.
4. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate entro tale termine e dovranno comunque essere eseguite in modo da assicurare il rilascio

dei permessi di costruire a mano a mano che verranno richiesti.

5. Le richieste dei titoli abilitativi verranno presentate secondo il cronoprogramma allegato. Detto cronoprogramma potrà essere modificato su richiesta dei soggetti attuatori senza che ciò comporti necessità di modifica della presente convenzione. In particolare, la modifica del cronoprogramma verrà disposta nel caso di accertate cause di forza maggiore o per esigenze di migliore programmazione degli interventi.
6. Il Comune, all'accertamento del mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore della tempistica di cui al cronoprogramma, in maniera grave e ripetuta, assegnerà un congruo termine per l'adempimento non inferiore a trenta giorni. In caso di inutile spirare del termine, il Comune avrà facoltà di dichiarare la decadenza della presente convenzione urbanistica per la parte riguardante il soggetto inadempiente, ove l'inadempimento risulti ad esso imputabile.
7. Il rilascio della conformità urbanistica è subordinato alla completa esecuzione e collaudo delle opere necessarie ad assicurare i servizi essenziali (acqua, gas, fognatura, Telecom ed Enel).

Art. 10

Garanzie fideiussorie

1. Le Parti convengono che i soggetti attuatori saranno tenuti a prestare apposita fideiussione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a servizio del subcomparto al momento del ritiro del permesso di costruire dei fabbricati destinati a essere realizzati al suo interno.
2. E' facoltà dei soggetti attuatori, in alternativa a quanto previsto al comma precedente, procedere alla richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione a servizio del subcomparto e alla relativa realizzazione fino al c.d. "bianco" prima della richiesta del permesso di costruire dei fabbricati, e quale condizione per poter procedere a presentare detta richiesta.
In tal caso, il Comune non richiederà la fideiussione di cui al comma 1.
3. Nel caso in cui i soggetti attuatori si avvalgano della facoltà di cui al comma precedente, il permesso di costruire dei fabbricati avrà ad oggetto non solo la realizzazione dei fabbricati, ma bensì anche del completamento delle opere di urbanizzazione.

Art. 11

Varianti

1. Costituiscono variante al Piano solo ed esclusivamente le modifiche delle quantità massime complessive di superfici e standard, delle destinazioni d'uso, dell'assetto sostanziale delle strade principali.
2. Al di fuori dei casi indicati al comma precedente, ogni altra e diversa modifica agli elaborati non comporta necessità di una variante al Piano né alla medesima convenzione, e verrà disciplinata in sede di titolo edilizio abilitativo.
In particolare, non comportano necessità di variante la modifica del numero e del perimetro dei subcomparti, né le modifiche al Progetto esecutivo generale sub § 3.3.

Art. 12

Sanzioni

1. A titolo di sanzione comminabile, in caso di totale inadempimento agli impegni derivanti dalla presente convenzione, verrà applicata una sanzione pecuniaria nella misura da determinare con provvedimento della Giunta comunale in rapporto all'entità della violazione fino ad un massimo di euro 100.000,00.
2. La sanzione verrà applicata a carico del soggetto attuatore responsabile, pro quota millesimale calcolata sulla superficie fondiaria dei lotti, come da tabella Allegato B.

Art. 13

Alienazioni - Trasferimenti RegISTRAZIONI e Trascrizione

1. Gli impegni di cui alla presente convenzione dovranno essere trasferiti ai futuri, eventuali acquirenti dei terreni edificabili e dei fabbricati realizzati sugli stessi mediante inserimento negli atti di compravendita dei lotti e/o fabbricati.
2. Qualora tale trasferimento non avvenga gli impegni stessi si intendono in capo ed a carico dei proprietari dei singoli lotti.
3. Le spese di bollo, registrazione e trascrizione del presente atto e ogni altra ad esso relativa p posta a carico dei soggetti attuatori che fanno richiesta dei benefici e agevolazioni fiscali previsti dalle vigenti leggi.

Art. 14

Controversie

1. La decisione di ogni controversia inerente e conseguente all'attuazione della presente convenzione è demandata in via esclusiva al Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna.