



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
ANS C1.1- DN6 (parte) - TANARI
di tipo
RESIDENZIALE

PSC Tav 1 Foglio 2 – RUE Tav. 1.a Foglio 8

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.ii.

Il giorno del mese di dell'anno in Castel San Pietro Terme

tra

- Luca Zini , nato il _____ a _____ CF _____,
- in qualità di Legale Rappresentante della ZINI ELIO S:R:L: con Sede Amministrativa in Via I Maggio 47 a Imola (BO) e Sede Legale in Via Guido Reni 2/2 a Bologna
- in qualità di procuratore per la presentazione del PUA e alla realizzazione delle conseguenti opere di urbanizzazione sull'area in oggetto come indicato dall'atto notarile allegato Reg.to a Imola il 17/04/2019 n 1644 Serie 1T Trascritto a Bologna il 17/04/2019 N. 13295 particolare N. 19699 generale

di seguito definiti come concessionari/soggetti attuatori;

e

il Sig., il quale interviene nella sua qualità di Dirigente dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Castel San Pietro Terme, in conformità agli artt. 107 e 109 del d.lgs. n. 267/2000;

Richiamato

l'Accordo tra Comune di Castel San Pietro Terme soggetti attuatori prott. 0022553 del 20 ottobre 2017, all'interno del POC adottato dal Comune di Castel San Pietro con deliberazione n. 144 del 23 novembre 2017, ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 20/2000, approvato con Del. C.C. n.34 del 21/03/2019

Premesso

- che l'area di cui trattasi è censita al C.T. del Comune di Castel San Pietro Terme sezione di , foglio 92, mappale/i 62 (parte), 83 e 825 (parte) del Catasto Terreni e si estende per complessivi mq per un totale di 37.133 mq; di questi, solo 35.433 mq sono interni al comparto entrato in POC1(come

da Tav. PP1.1, PP2.0, PP 5.0) e di questi solo 16.294 mq sono parte dell'Ambito ANS_C1.1.; una porzione di 1.700 mq di detti mappali risulta escluso come previsto dall'accordo firmato per la conclusione della fase concertativa prott. 0022553 del 20 ottobre 2017, all'interno del POC adottato dal Comune di Castel San Pietro con deliberazione n. 144 del 23 novembre 2017 e approvato con Del. C.C. n.34 del 21/03/2019 (Vedere tabella in Tav PP 9.1 Relazione descrittiva generale)

- che i concessionari hanno titolo ad intervenire sull'area di cui trattasi in virtù di esecutiva di contratto preliminare di vendita con procura speciale a magistero del Notaio Dott. Tassinari Federico Reg.to a Imola il 17/04/2019 n 1644 Serie 1T Trascritto a Bologna il 17/04/2019 N. 13295 particolare N. 19699 generale Allegato A
- (eventuale) che all'interno del comparto sono presenti anche aree appartenenti al patrimonio del Comune e precisamente censite al C.T. del Comune di Castel San Pietro Terme, sezione di, foglio 92, mappale/i 972, per una superficie catastale complessiva di circa mq 2721, per le quali è stato acquisito un nulla osta sul progetto tecnico;

che l'area oggetto di intervento risulta destinata dal POC approvato con Del. C.C. n.34 del 21/03/2019, ad Area di trasformazione soggetta a scheda norma di tipo, in particolare Scheda Norma ANS C1.1- DN6 – TANARI disciplinata dagli artt. 1 delle NTA del POC vigente, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;

- che il Comune con delibera di Giunta Comunale Provvedimento n. 162 del 3 settembre 2019 ha autorizzato i concessionari a presentare il progetto di piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata;
- che i concessionari hanno predisposto e presentato al Comune di Castel San Pietro Terme, in data 30 agosto 2019 (prot. gen. n. 18878/2019 del 01/08/2019), il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con integrazioni in data.....;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000 e ss.mm.ii., l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

Visti:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- la circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica del 28 ott 1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i decreti ministeriali 01 aprile 1968, n. 1404 e 02 aprile 1968, n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss.mm.ii.;
- la legge 25 marzo 1982, n. 94 ed in particolare l'art. 6;
- la legge 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 2, secondo comma;
- la legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 08 agosto 1994, n. 490 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 25 novembre 2002, n.31 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 19 dicembre 2002, n.37 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. e la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;
- il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 06 luglio 2009, n. 6
- la legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- lo Statuto del Comune di Castel San Pietro Terme;

- il progetto di piano urbanistico attuativo costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva aggiornata al e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dal competente organo comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:
- Si veda **scheda 2 del TOMO I** delle NTA del RUE vigente.
- la deliberazione di Consiglio Comunale/Giunta Comunale(specificare) n. del, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo che il presente schema di convenzione.

Tutto ciò premesso

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Sub-Ambito/Scheda Norma ANS C1.1- DN6 – TANARI da realizzare sull'area estesa per complessivi **mq 35433 + 2560 mq di proprietà Comune (mapp 972 del fg 92)** e destinata dal POC vigente nel Comune a "Aree di trasformazione", disciplinata dagli artt. 1 delle NTA del POC vigente, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico Normativa/Scheda Norma di POC, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei singoli lotti, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 della legge n. 122/1989, nonché di quanto prescritto per le singole funzioni dal RUE vigente, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA.

Il progetto del PUA prevede la realizzazione massima di mq 1500 di SU con destinazione d'uso *residenziale*.

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a 50, computati in base al parametro di 1 abitante ogni 30 mq di SU;

La SU sopraripartata afferisce:

- per mq 1500 alle potenzialità attuative dei concessionari privati;

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico-costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 9 della l.r. n. 31/2002, si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione **non contiene** precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla **Denuncia di Inizio Attività** per la realizzazione delle opere edilizie.

Resta inteso che il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione sarà soggetto a rilascio di Permesso di Costruire.

Art. 3 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Castel San Pietro Terme le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di PUA nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere _____ del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq così come riportato nella Tav.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite gratuitamente al Comune entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4 (*eventuale*) e 4bis, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno per i concessionari, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sugli attuatori.

Art. 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione (*eventuale*) e delle reti private previste dal PUA

I concessionari si obbligano a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade classificate _____, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - f)
4. impianti di pubblica illuminazione;
5. sistemazioni a verde ricreativo

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

(eventuale) I concessionari si obbligano altresì a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti

Territoriali) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati progettuali di PUA.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere in conformità:

- ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in quest'ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

In particolare le opere di cui ai punti **a,b,c,d,e**, saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (HERA, Consorzi, etc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Non è consentita la realizzazione di ulteriori reti di impianti tecnologici privati diversi da quelli esplicitamente previsti negli elaborati di PUA (ad esempio TV via cavo, fibre ottiche, ecc).

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovranno rispondere a quanto indicato negli elaborati di PUA e dovranno comunque risultare conformi a quanto prescritto dal RUE vigente.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro comparto, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in € (euro) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

Gli attuatori restano comunque obbligati nei confronti del Comune di Castel San Pietro Terme a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

(eventuale) Art. 4bis – Opere di urbanizzazione fuori comparto

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal PUA di che trattasi, è richiesta la (eventuale) contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto, (eventuale) anche in tempi e con procedure diverse rispetto alle opere interne al comparto, e in particolare i soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere a seguito elencate:

1. **pista ciclo pedonale di collegamento fra il comparto e quella già presente in via Tanari come identificata negli elaborati di progetto;**
2. **passaggio pedonale di attraversamento di via Tanari finalizzato a collegare pedonalmente il parco a nord di Via Tanari.....;**

(alternativa 1) Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

(alternativa 2) In relazione alle suddette opere, stante la disponibilità di tutte le aree da parte dei soggetti attuatori e del Comune di Castel San Pietro Terme, **non** sarà necessaria, l'attivazione di procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione Comunale;

- di predisporre **in sede di presentazione del Permesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione** tutti gli elaborati tecnici richiesti per poter consentire all'Amministrazione Comunale di approvare il progetto definitivo dell'opera pubblica; tali elaborati sono sinteticamente costituiti da disegni grafici di progetto,

computo metrico estimativo, capitolato speciale e generale di appalto, relazione tecnica e quant'altro fosse richiesto;

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in € (euro) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

Gli attuatori restano comunque obbligato nei confronti del Comune di Castel San Pietro Terme a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

(eventuale) Stante la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui al presente articolo in tempi e modi distinti rispetto alla realizzazione delle opere interne, si prescrive che l'agibilità dei fabbricati possa essere rilasciata solamente ad avvenuta realizzazione e collaudabilità anche delle opere infrastrutturali esterne.

(eventuale) Art. 4ter – Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica

I soggetti attuatori, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo con i privati ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 richiamato in premessa, le cui obbligazioni, in particolare l'art. 4.1 punto f_, si devono qui intendere integralmente richiamate, si obbligano, secondo le modalità definite dalla Del. G.C. n. _____ del _____:

... inserire quanto previsto accordo art. 18

4.1- Il Soggetto Proponente, così come individuato in premessa, con la sottoscrizione del presente atto si impegna a:

a) rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli eventuali atti di trasferimento dei diritti di proprietà o di utilizzo delle aree trasferendone nel caso gli obblighi;

b) presentare il progetto di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) entro cinque anni dall'entrata in vigore del POC e quindi nell'ambito di validità dello strumento;

c) a sottoscrivere la convenzione urbanistica attuativa del PUA entro tre mesi dalla approvazione dello stesso;

d) presentare il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;

e) presentare il titolo edilizio per la realizzazione del primo fabbricato entro 24 mesi dall'approvazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Il rilascio del permesso di costruire relativo alla costruzione degli edifici è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente e il relativo inizio lavori è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione. L'agibilità dei locali non dovrà essere subordinata alla fine lavori e al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, salvo che non sia stato realizzato l'allaccio alle utenze (agibilità parziale);

f) come strumento perequativo il Sig. Cermasi, per sé e per i suoi aventi causa, si impegna a versare al Comune la somma di € 200.000,00 (duecentomila,00) entro il termine di gg 30 dall'approvazione del PUA, o in caso di mancata presentazione dello stesso, entro 30 giorni dalla scadenza del termine della sua presentazione;

- g) a garanzia del pagamento della somma di cui sopra, il Sig. Cermasi rilascerà al Comune, nel termine di gg 90 dall'entrata in vigore del POC, fideiussione bancaria a prima richiesta di pari importo;
- h) versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 29,00/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 43.500,00 in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire in ragione dei metri di SU realizzata;
- i) cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate afferenti all'ambito DN.6, pari a 19.139 mq; il proponente specifica che le superfici catastali dei mappali interessati parzialmente dal sub-ambito sono state valutate sulla carta in termini indicativi. La consistenza catastale effettiva verrà pertanto calcolata con precisione a seguito del frazionamento da effettuarsi in sede di PUA, con il ricalcolo conseguente dell'effettiva area di parco in ambito DN.6 fermo restando i 1.500mq dell'ambito C_1.1;
- j) farsi carico di tutte le spese inerenti il frazionamento, la cessione di aree, la sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa e di altri eventuali atti in forma privata o pubblica.

(eventuale) Vista la decorrenza decennale delle polizze fideiussorie prestate in sede di sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 e considerato che il PUA oggetto della presente convenzione potrà essere attuato entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso (Del. C.C./G.C.(specificare) n. del), al momento della sottoscrizione della presente convenzione andrà presentata appendice alle polizze originarie al fine di aggiornarne la data di scadenza all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

Art. 5 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla raccomandata a firma dei concessionari attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4 (eventuale) e 4bis (eventuale) e sarà subordinato all'avvenuto pagamento della quota residua degli oneri ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 richiamato in premessa, di cui al precedente art. 4ter.

Le opere elencate all'art. 4 (eventuale) e 4bis potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fideiussorie di cui all'art. 14.

I concessionari sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico dei concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. (euro)
e vengono garantiti come specificato al successivo art. 14.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Si stabilisce che venga prodotta al Comune di Castel San Pietro Terme la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione è pertanto subordinato:

- all'avvenuta cessione delle aree pubbliche di cui al precedente art. 3 (*eventuale*) e 4bis;
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 14;
- all'avvenuta presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 – recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal PUA potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 21 e 22 della l.r. n. 31/2002 e dal RUE, sarà possibile presentare la segnalazione di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici a condizione che venga certificata, da parte del collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, **punti a,b,c,d,e.**

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Art. 7 – Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I concessionari corrisponderanno al Comune di Castel San Pietro Terme, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire (*oppure, qualora ricorra il caso:* di presentazione delle DIA) per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione, di cui all' art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e artt. 27 o 32 della l.r. n. 31/2002 (già artt. 3 e 6 della legge n. 10/1977) se ed in quanto dovuto (D.C.R. n. 849/1998, recepita dalla Del. C.C. n. 140 del 30/05/2000); in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati nei confronti del Comune di Castel San Pietro Terme nel seguente modo:

- qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri _____ del precedente art. 4 (*eventuale*) e all'art. 4bis risulti pari o superiore ai

quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire (), nulla sarà dovuto al Comune e viceversa, fermo restando in tal caso l'obbligo dei concessionari a completare le opere suddette;

- qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Castel San Pietro Terme la differenza;

- sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria; Sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del dPR n. 380/2001 e artt. 29 o 32 della l.r. n. 31/2002.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A.

Art. 8 – Modalità attuative e varianti

L' impostazione planivolumetrica e planimetrica **generale** degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione generale dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione secondaria e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo

In sede di presentazione del Permesso di Costruzione delle opere di urbanizzazione, potranno essere previsti modifiche non sostanziali senza che questo comporti variante al Piano urbanistico attuativo . Si devono ricomprendono in tali varianti anche le modifiche alla larghezza delle sedi relative alle pista ciclabile ed al marciapiede contiguo al fine di portarle ad una larghezza complessiva di 3 ml riducendo così l'impatto delle aree pavimentate a favore di una fascia di verde aggiuntivo, tale modifica si intende sia per le sedi interne al comparto che per le sedi esterne sallo stesso in fregio a Via Tanari.

Non costituiscono comunque variante al PUA le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti (qualora definiti) e delle altezze massime consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione o aumento della superficie lorda utile complessiva stabilita dal PUA nella misura specificata al precedente art. 1 della presente convenzione.

Ulteriori criteri sulle eventuali varianti **non sostanziali** sono meglio descritti all'art. dell'elaborato, denominato Norme Urbanistiche ed Edilizie, parte integrante del PUA stesso.

Art. 9 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione

I concessionari si impegnano alla manutenzione degli spazi verdi, **per le sole aree identificate graficamente nella tavola** di PUA PP5.5.

A tal proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

Art. 10 – Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4 (eventuale) e 4bis, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo.

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà dei concessionari e autorizzati con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 11 – Termini per l'attuazione del PUA

Il PUA, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 (dieci) anni (*specificare eventuale termine ridotto*) dall'approvazione dello stesso, fatto salvo quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione al precedente art. 9.

La realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Art. 12 – Garanzie

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 (*eventuale*) e 4bis;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente art. 5;

documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castel San Pietro Terme, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) di importo pari al valore presunto:

1. delle opere di urbanizzazione interne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, quindi per € (euro);
2. (*eventuale*) delle opere di urbanizzazione esterne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, quindi per € (euro);

(*eventuale*) In luogo della presentazione della garanzia relativa ai soli aspetti di indagine archeologica, ferme restando le obbligazioni relative alla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, i concessionari potranno documentare al momento della sottoscrizione della presente convenzione l'avvenuto rilascio, da parte della competente Soprintendenza Archeologica, di nulla-osta attestante l'inesistenza di reperti archeologici nei lotti ERS, riscontrata a seguito dell'effettuazione di indagini preliminari condotte di concerto con la Soprintendenza stessa.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle stesse rispetto ai preventivi di massima del PUA.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5;

E' facoltà del Comune di Castel San Pietro Terme di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 6. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Art. 13 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A.;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte degli attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.

Nei suddetti casi di inottemperanza, i concessionari dovranno corrispondere al Comune una pena pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 12 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte dei concessionari ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Art. 14 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Castel San Pietro Terme.

I concessionari potranno trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al PUA che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 15 – Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Castel San Pietro Terme.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Castel San Pietro Terme.