

# COMUNE DI BUDRIO

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AMBITO ANS.A.18 (A) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO C2.10 DEL PRG PREVIGENTE

PROPRIETA'  
GRANDE SOLE S.R.L.  
Via Mattei n.14  
40054 Budrio (Bo)

COMUNE DI BUDRIO  
Piazza Filopanti n.11  
40054 Budrio (Bo)

PROGETTISTA  
Ing. Stefano Barozzi  
Via Yecla n.2  
40054 Budrio BO

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

OGGETTO:

**PROGETTO**

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

SCALA

TAVOLA N°

**SC**

1°	02 febbraio 2015	C13 Convenzione	CC	CC	SB
2°	11 giugno 2015	C13 Convenzione	CC	CC	SB
3°					
4°					
5°					
REV.	DATA	FILE	ELABORATO	VERIFICATO	APPROVATO

N. ARCHIVIO:

N. U/590

ELABORAZIONE GRAFICA



**Grande Sole s.r.l.**

via E. Mattei,14 - 40054 Budrio (Bo)  
Tel. 051 - 802601  
Fax 051 - 802701  
E mail : grandesolesrl@virgilio.it

REPERTORIO N.

MATRICE N.

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO DELL'AMBITO ANS.A.18 (A)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ....., il giorno .... del mese di ..... in Budrio, Piazza Q. Filopanti n. 11, presso la sede Municipale.

Davanti a me Dottor ..... Notaio iscritto nel Collegio Notarile di Bologna con residenza in ....., si sono costituiti i signori;

- Arch. Tiziana Draghetti, nata a Medicina (BO) il 15/07/1959;
- Stefano marzadori, nato a Budrio (BO) il 13/03/1954, domiciliato per la carica a Budrio, Via Mattei n.14

**PREMESSO**

- Che i componenti intervengono ed agiscono in questo atto entrambi non in proprio, ma nella seguente rispettiva veste e qualifica:

- a) l'Arch. Tiziana Draghetti quale Responsabile del "Settore Sviluppo del Territorio" dell'Ente denominato:

"Comune di Budrio" con sede in Budrio, Piazza Filopanti n.11, c.f. 00469720379;

e quindi in nome. Per conto e nell'interesse di detto Ente, avvalendosi dei poteri attribuiti in forza di provvedimento del Sindaco del predetto Comune in data ....., prot. .... Che trovasi allegato, sotto la lettera "A" alla scrittura privata registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Bologna 1 il ....., trascritta a Bologna il .....

- b) Marzadori Stefano in qualità di Amministratore unico di Grande Sole s.r.l., con sede in Budrio (BO), Via Mattei n.14, (c.f. e p.i.v.a. 01610531202);

**PREMETTONO**

altresì i componenti, nella rispettiva veste e qualifica

- che con provvedimento n.753 del 22/09/97 della Giunta Provinciale di Bologna è stato definitivamente approvato il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Budrio, esecutivo dalla pubblicazione sul BUR del 08/10/1997;
- che con delibera del Consiglio Comunale di Budrio, O.d.G. n. 12 del 24/02/1999 sono stati approvati i criteri per l'attuazione delle previsioni del PRG del Comune di Budrio, ed in particolare i criteri atti ad indirizzare le modalità di attuazione del PRG mediante approvazione del PPA;
- che in data 14/12/2010, giusto atto Notaio Dott. Trogu rep. 25863/8067, tra le parti è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica per l'attuazione del Comparto C2.10;
- che con deliberazioni del Consiglio Comunale di Budrio n.i 100 e 101 del 15/12/2010 sono stati rispettivamente approvati il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio ai sensi della L.R. 20/2000;

- che con deliberazioni del Consiglio Comunale n.33 del 12/07/2011, n.9 del 21/03/2012, n.64 del 28/11/2014 sono state approvate tre varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio;
- che il Piano Strutturale Comunale ha denominato tale comparto come Ambito ANS.A.18 (A);
- che in data 03/07/2014 tra il Comune di Budrio e l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Donini-Damiani è stato sottoscritto un "Accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e dell'art. 18 L.R.E.R. n.20/2000 per la modifica dell'Ambito ANS.A.18 (A) (ex Comparto C2.10 sub. A) del Capoluogo.
- che in data 28/11/2014, con delibera di C.C. n.65 il Comune di Budrio ha approvato la variante al POC (Piano Operativo Comunale) 2011-2016 con la quale ha modificato il perimetro del Comparto ANS.A.18 (A);
- che la variante di Piano di cui all'odierna convenzione risulta ad essi conforme;
- che con deliberazione della Giunta Comunale di Budrio n. ... del ... è stato avviato il deposito del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, ed è stato depositato ai sensi di legge dal ..... al ..... e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ....
- che sono stati inoltre espressi i seguenti pareri favorevole, con indicazioni e prescrizioni, di cui tenere conto in sede di progettazione esecutiva:
  - A. la Provincia di Bologna si è espressa mediante la deliberazione di Giunta n.432 del 12.10.2010 con parere favorevole, sia in merito al Rapporto preliminare ai sensi del D.lgs 152/2006 modificato e integrato dal D.lgs 4/2008, sia in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idrogeologici;
  - B. l'azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna, con prot. 14294 del 30/06/2010 ha espresso parere con condizioni in sede di attuazione del progetto edilizio e, con successivo prot. N.23801 del 09/11/2010, ha espresso parere favorevole ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs 4/2008;
  - C. l'ARPA E.R., con prot. 12965 del 16/06/2010 ha espresso parere con condizioni in sede di attuazione del progetto edilizio e, con successivo prot. 13443 del 21/06/2010, ha espresso parere favorevole, ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs 4/2008;
  - D. la società denominata HERA S.p.A., con prot. N.17558 del 12/02/2015, ha espresso parere favorevole con condizioni e ha sottoscritto le tavole indicate come "C14, C18, C19 e C20" (la numerazione di tali tavole, consegnate al Comune, è provvisoria in quanto poi riassunte nell'elaborato C06), di cui si dirà;
  - E. la società denominata TELECOM ITALIA S.p.A. ha espresso parere favorevole con comunicazione scritta del 09/10/2014 prot. 477551-P (numerazione provvisoria, poi ricompresa nell'elaborato C06);
  - F. la società denominata ENEL S.p.A. ha sottoscritto l'infirmando elaborato denominato "C13" (numerazione provvisoria, poi ricompresa nell'elaborato C06);

che sono stati inoltre espressi i seguenti pareri favorevole, con indicazioni e prescrizioni, di cui tenere conto in sede di progettazione esecutiva:

- .....
- .....

che in conformità a quanto previsto dagli articoli 21 e 22 della Legge Regionale n. 47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni, ed ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 della L. 179/92, si rende necessario procedere alla formalizzazione, mediante Convenzione, degli impegni ed oneri connessi alla realizzazione di detto Piano urbanistico Attuativo, per il quale si fa espresso richiamo ai sottoelencati elaborati grafici presentati in data 03/03/2015 ed acquisiti agli atti del Comune con prot. 3986, successivamente integrati in data ..... con prot....., che costituiscono gli elementi del medesimo Piano Urbanistico Attuativo;

TAV. C01	STATO DI FATTO:	Estratti catastali, estratti PSC-POC, doc. fotografica
TAV. C02	STATO DI FATTO:	Rilievo planialtimetrico – scala 1:500
TAV. C03	PROGETTO:	Planimetria generale – scala 1:500
TAV. C04	PROGETTO:	Planimetria generale con indicazione degli elementi prescrittivi e superficie permeabili – scala 1:500
TAV. C05	PROGETTO:	Profili e sezioni principali – scala 1:500
TAV. C06	PROGETTO:	Reti tecnologiche (quadro d'insieme) – scala 1:500
TAV. C07	PROGETTO:	schemi tipologici – scala 1:200
TAV. C08	PROGETTO:	relazione illustrativa e quadro economico di spesa
TAV. C09	PROGETTO:	Relazione geologica
TAV. C10	PROGETTO:	Valutazione previsionale di clima acustico
TAV. C11	PROGETTO:	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS
TAV. C12	PROGETTO:	Norme di Attuazione
TAV. SC		Schema di convenzione

Per quanto premesso, con il presente atto fra il Comune di Budrio, come sopra rappresentato e l'Istituto predetto, in persona del sopra costituito legale rappresentante, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Art. 1 – Contenuti in premessa**

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione.

### **Art. 2 – Oggetto della Convenzione**

La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e tempi di realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito ANS.A.18 (A) che prevede sinteticamente la realizzazione a cura del soggetto attuatore di alloggi in regime di "edilizia residenziale libera" per un totale di circa 15 (quindici) appartamenti e la collocazione dell'area di standard a verde pubblico, con i relativi parcheggi del tipo P1, oltre a circa 10 (dieci) alloggi da parte dell'amministrazione comunale di Budrio o suoi aventi causa, provenienti dall'ex AUC.2 inglobato nell'attuale ANS.A.18 (A).

La progettazione dei singoli edifici verificherà la possibilità di applicare criteri di sostenibilità ambientale come meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione (elaborato C12).

### **Art. 3 – Programma di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

Tutte le opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere attuate nel termine di 8 (otto) anni.

Il termine previsto per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo viene fissato quindi in otto anni decorrenti

da oggi, fatte salve cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore e fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta da parte del medesimo Soggetto Attuatore, previo aggiornamento e rinnovo della Convenzione per le parti ancora da realizzare.

I termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'Ambito saranno fissati nel relativo Permesso di Costruire.

L'Amministrazione Comunale di Budrio, in base ad accertate cause di forza maggiore, o in relazione alla programmazione degli interventi, potrà prorogare con provvedimento motivato i termini di ultimazione dei lavori, su domanda degli interessati.

#### **Art. 4 – Attuazione coattiva**

Il presente Piano produce gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità.

Entro il termine di attuazione, come dall'art. 3 precedente, potrà essere emanato il decreto di esproprio per l'esecuzione delle previsioni del Piano relativamente alle proprietà che non hanno sottoscritto la Convenzione attuativa, ai sensi della L.R. 37/02 e del D.P.R. 327/01 e per attuare eventuali opere che prevedono l'acquisizione di aree extra-comparto necessarie per la realizzazione di opere pubbliche.

#### **Art. 5 – Assenza di oneri per il Comune**

Caratteristica essenziale del Piano Urbanistico Attuativo disciplinato con la presente Convenzione è la totale assenza di oneri a carico del Comune di Budrio per la realizzazione delle opere in esso previste se non quello di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore oltre che di prendere in carico le opere pubbliche, eseguite con le modalità indicate nella presente Convenzione di cui al seguente art. 8.

#### **Art. 6 – Beni oggetto del Piano Urbanistico Attuativo**

Le parti danno atto che le aree inserite all'interno del Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito ANS.A.18 (A), oggetto della presente Convenzione, sono distinte al Catasto Terreni di Bologna nel Comune di Budrio come segue:

##### **DATI CATASTALI:**

<i>FOGLIO</i>	<i>PARTICELLA</i>	<i>MQ.</i>	<i>PROPRIETA'</i>
109	529	39	Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Donini Damiani
109	537	927	Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Donini Damiani
109	538	998	Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Donini Damiani
109	539	1.037	Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Donini Damiani
109	540	3.471	Comune di Budrio
109	528parte	2.435	Comune di Budrio
109	543	178	EU - Comune di Budrio
109	284parte	1.700 circa	EU - Comune di Budrio

La particella 284 non è compresa nell'Ambito in oggetto ma è, in parte, oggetto di intervento al fine di ottenere un miglioramento della viabilità di accesso alla nuova zona residenziale e la riqualificazione del parcheggio antistante la bocciofila.

Sulla base di PSC e POC vigenti ed in conformità alle vigenti Norme del RUE i dati di progetto relativi al Piano urbanistico Attuativo sono i seguenti:

DATI DEFINITIVI ANS.A.18 (A) (a seguito di variante al POC)

- Potenzialità edificatoria  
Su = mq. 1.706,00 di cui di proprietà: Grande Sole s.r.l. Su = mq 1.040,00  
Comune di Budrio Su = mq 666,00  
Sa = 65% della Su
- Superficie Permeabile minima (SP) = mq 2.588,80
- Numero Piani (NP) max = 3

Gli usi consentiti nell'Ambito in oggetto sono i seguenti: *a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7*

**Art. 7 – Quantificazioni e specificazioni delle potenzialità edificatorie del piano particolareggiato - Standard globali**

I componenti, nella rispettiva veste, danno atto che le aree inserite all'interno del PUA sono distinte al Catasto Terreni di Bologna nel Comune di Budrio come riportato nel precedente art. 6 e che dovranno essere oggetto di atto di riparcellizzazione fondiaria al fine di far corrispondere i lotti alle singole proprietà.

Le superfici edificabili in relazione alle Superfici Fondiarie (SF) agli usi consentiti risultano meglio individuate nella tabella che, previa visione, approvazione dei componenti, loro sottoscrizione unitariamente a me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Per quanto riguarda il calcolo degli **standard globali** all'interno del presente PUA sono stati verificati e soddisfatti gli standard relativi a tutta la capacità edificatoria privata, con i seguenti parametri come indicati all'art. 3.1.6 del RUE vigente:

Parcheggi pubblici P1: 20 mq /100 mq di Su

U: 90 mq /100 mq di Su

Quindi per quanto riguarda le aree di **Parcheggio Pubblico (P1)**:

$$P1 = Su \times 0,20 = 1.706 \text{ mq} \times 0,20 = 341,20 \text{ mq}$$

Come si evince dalle tavole C04 e C08:

il progetto prevede una Superficie per P1 pari a **351,00 mq > 341,20 mq**

Mentre per quanto riguarda le **aree a verde e servizi (U)**:

$$U = Su \times 0,90 = 1.706 \text{ mq} \times 0,90 = 1.535,40 \text{ mq}$$

Come si evince dalle tavole C04 e C08:

il progetto prevede una Superficie per U pari a **1.582,00 mq > 1.535,40 mq**

Per quanto riguarda i **parcheggi pertinenziali (P3)** il presente PUA prevede di realizzare tutti i parcheggi all'interno della Superficie Fondiaria (SF) di ogni lotto, in coerenza con l'art. 3.1.5 del RUE vigente.

Se alle ipotesi di destinazione d'uso previste, di cui agli elaborati grafici e alle Norme di Piano, verranno apportate modifiche, sia dimensionali sia di destinazione d'uso, compatibili con gli strumenti urbanistici ed il PUA, dovranno comunque essere verificati gli standard di legge, nonché i parcheggi P3.

## **Art. 8 – Opere di urbanizzazione primaria**

### **Art. 8.1 – elenco e descrizione**

Sono da considerarsi urbanizzazioni connesse esclusivamente alla realizzazione del PUA le seguenti opere così come individuate nelle specifiche tavole allegate ed in particolare:

- a) delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di termini inamovibili;
- b) realizzazione dei parcheggi pubblici;
- c) costruzione delle strade, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica;
- d) costruzione dei percorsi pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei disabili e delle categorie svantaggiate;
- e) realizzazione ed attrezzatura delle aree di verde pubblico, completo di sistema di irrigazione;
- f) realizzazione dello spazio per la raccolta dei rifiuti solidi urbani nel parcheggio pubblico adiacente il sub comparto B con affaccio su via Zenzalino nord;
- g) costruzione delle reti di fognatura delle acque bianche e nere ricadenti in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni;
- h) costruzione della rete di illuminazione pubblica;
- i) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia;
- j) costruzione degli impianti e delle reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni (comprendente di predisposizione della rete di trasmissione dati fibra ottica);
- k) costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua potabile;
- l) costruzione delle reti di distribuzione gas metano;

Il costo complessivo di dette opere è previsto in € 208.000,00 (euro duecentottomila/00) stimato sulla base degli elaborati di progetto, preventivo di spesa e computo metrico allegati alla relazione di Piano elab. C08, al netto dell'IVA.

Il suddetto costo, basato esclusivamente su un progetto di massima, viene indicato solo ai fini della definizione delle fidejussioni.

Sarà obbligo dei Soggetti Attuatori l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nel Piano Urbanistico Attuativo, purché funzionali e in continuità con le urbanizzazioni primarie esistenti.

Restano a carico dei Soggetti Attuatori il costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari.

### **Art. 8.2 – esecuzione**

Tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 8.1 della presente convenzione, saranno eseguite direttamente dai Soggetti Attuatori con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati in coerenza con i pareri di competenza.

In particolare tutte le opere ricomprese nel perimetro del lotto sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto, quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità, tutte le opere di urbanizzazione esterne al lotto, saranno eseguite direttamente dai Soggetti Attuatori o, in caso di cessione parziale o totale successiva alla presente Convenzione, da un Consorzio;

Tali opere saranno autorizzate con Permesso di Costruire, da chiedersi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e comunque a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, per come indicato all'art. 11 della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione necessarie alla attuazione del comparto costituiscono oneri di urbanizzazione primaria, come tali saranno eseguite a scomputo dei corrispondenti importi (U1) previsti.

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza, frazionamenti preventivi e frazionamenti definitivi da effettuarsi ad opera realizzata, costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari e collaudo sono a carico dei Soggetti Attuatori.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dai Soggetti Attuatori, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione .

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione delle opere.

Le opere di urbanizzazione, anche quelle esterne al comparto, dovranno essere sempre in stretta continuità con le opere in corso di realizzazione nelle lottizzazioni adiacenti e con le urbanizzazioni già esistenti al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità e alle aree di standard.

I Soggetti Attuatori si impegnano a fornire al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere almeno 15 giorni prima della comunicazione di inizio lavori delle urbanizzazioni, impegnandosi al rispetto dello stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

I Soggetti Attuatori si impegnano, dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del D.P.R n. 554/1999. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune di Budrio, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

I Soggetti Attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii..

Al Comune è riservata inoltre la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni dei Soggetti Attuatori, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre i Soggetti Attuatori, qualora si avvalgano di terzi per la costruzione anche parziale delle urbanizzazioni (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovranno curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

Inoltre, in merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico, i Soggetti Attuatori si impegnano alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi, come previsto nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

A seguito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria previste, la perimetrazione del lotto potrà subire lievi rettifiche senza comportare variante al PUA.

### **Art. 8.3 – preventiva disponibilità delle aree e opere**

Sarà facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza delle opere stesse.

### **Art. 8.4 – manutenzione**

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui al seguente art. 8.5 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune di cui al seguente art. 8.6, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a totale carico dei Soggetti Attuatori, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto all'art. 8.3 della presente convenzione.

In particolare i Soggetti Attuatori e gli aventi causa si impegnano a ripristinare lo strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali in caso siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

### **Art. 8.5 – collaudo e presa in carico**

Le opere di urbanizzazione elencate all'art. 8.1 saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo.

A tale scopo entro la comunicazione di inizio lavori i Soggetti Attuatori dovranno procedere a nominare un collaudatore su indicazione dell'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

Il collaudo, che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere di urbanizzazione sarà effettuato a spese dei soggetti attuatori; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione i Soggetti Attuatori dovranno darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione.

La presa in carico delle opere è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte dei Soggetti Attuatori o loro aventi causa a favore del Comune di Budrio come da art. 8.6 della presente convenzione.

Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere di urbanizzazione dopo che le stesse saranno collaudate comunque entro il termine di 180 giorni dalla data del collaudo; il successivo svincolo delle garanzie fidejussorie avverrà ai sensi dell'art. 12 della presente convenzione.

L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.

In particolare per le opere destinate a verde pubblico, il Comune non prenderà in carico la manutenzione di tali opere se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento e di vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione. Le condizioni di attecchimento verranno verificate dall'Ufficio Tecnico comunale tramite sopralluoghi periodici da effettuarsi durante il periodo di attecchimento, mentre tale attecchimento è da intendersi conseguito con la verifica in contraddittorio dello stato di attecchimento alla fine della seconda stagione vegetativa susseguente all'impianto, comprovato da verbale in contraddittorio. Entro i successivi 60 giorni, dall'esito positivo della verifica, il Comune redigerà il collaudo delle opere a verde, e con approvazione dello stesso nei successivi 30 giorni, svincolerà le fidejussioni in essere contemporaneamente alla presa in carico della manutenzione di tali opere comprensive delle relative eventuali certificazioni di conformità aggiornate.

#### **Art. 8.6 – cessione al comune delle aree e relative opere, nonché riparcellizzazione delle aree**

In considerazione del fatto che in sede della precedente Convenzione urbanistica era già avvenuta la cessione delle aree destinate a standard urbanistico, a seguito della presente stipula si dovrà procedere ad un'atto di riparcellizzazione delle aree, con cessione, da parte del Comune di Budrio al soggetto attuatore, della porzione di area necessaria a formare i lotti 1, 2 e 3.

I frazionamenti relativi saranno a cura e spese del soggetto attuatore.

I Soggetti Attuatori, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000 e ss. mm. ii., si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Budrio, successivamente al collaudo di cui

all'art. 8.5 e oneri di passaggio di proprietà e redazione del frazionamento, la proprietà delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria indicate all'art. 8.1.

La presa in carico delle opere o di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato, avverrà da parte del Comune di Budrio come previsto a seguito del collaudo di cui all' art. 8.5, convenendosi che su di esso non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo.

Si considera comunque che di norma la presa in carico delle opere a verde sia successiva alla presa in carico delle restanti opere di urbanizzazione primaria.

### **Art. 9 – Opere di infrastrutturazione generale**

Sono opere di infrastrutturazione generale gli oneri per la realizzazione di opere di interesse generale (I.G.), per come definito nella scheda di PRG vigente (art. 4.2.3) relativa all'intero Comparto C2.10, oggi ANS.A.18 (A), ovvero corresponsione di quota parte pari al 1,30 % del costo del potenziamento del depuratore e del collettore fognario nord, per quanto di competenza del sub comparto A.

Tale onere che corrisponde circa a **€ 18.335,00** viene assolto mediante:

- eliminazione della zona di sosta dei mezzi pesanti nel parcheggio antistante la bocciofila, realizzando, su tale area, una zona di verde pubblico attrezzato corredata di impianto di irrigazione;
- realizzazione del manto di usura del tratto di strada che da Via Zenzalino Nord permetterà di accedere al comparto;
- realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale relativa alla pista ciclopedonale che dall'accesso all'area del parcheggio della bocciofila si snoda, parallelamente alla Via Zenzalino Nord, fino all'incrocio con Via Martiri Antifascisti.

Il costo totale di tali opere è stimato in **€ 48.670,90**, superiore all'importo delle IG dovute.

Si assume pertanto che le opere di cui sopra siano sostitutive dell'onere dovuto dai Soggetti Attuatori per la realizzazione delle opere di Infrastrutturazione Generale (IG).

### **Art. 10 – Oneri ed obblighi dei Soggetti Attuatori - Consorzio**

E' fatto obbligo ai Soggetti Attuatori operanti sul Comparto, di realizzare a propria cura e spesa tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Particolareggiato di cui al precedente Art. 8 e l'opera di infrastrutturazione generale (IG) di cui al precedente Art. 9, che verranno meglio definite secondo il progetto esecutivo che sarà oggetto di permesso di costruire.

In caso di pluralità di Soggetti Attuatori del comparto, anche intervenuta successivamente alla stipula della presente Convenzione, dovrà essere costituito un Consorzio per la realizzazione delle opere di competenza del Piano Urbanistico Attuativo.

L'eventuale Consorzio dovrà essere regolato da apposito statuto che stabilisca: costituzione, sede, scopo, oggetto, durata del Consorzio medesimo nonché gli organi e le relative competenze ed i rapporti economici tra i costituenti.

Scopo del Consorzio è provvedere alla progettazione esecutiva e realizzazione, con mezzi propri, delle opere indicate all'Art. 8 ed art. 9.

E' fatto obbligo ai soggetti attuatori di realizzare fabbricati le cui unità immobiliari siano almeno di classe A in riferimento alla data di ritiro del permesso di Costruire di Costruire di ogni singolo fabbricato.

### **Art. 11 – Attuazione - Rilascio dei titoli abilitativi - Contributi**

I Soggetti Attuatori potranno dare attuazione al progetto dopo l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 31/02 e ss. mm. e ii.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi alla costruzione dei fabbricati da erigersi sui lotti oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e comunque è subordinato all'inizio lavori delle opere stesse.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle stesse opere, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R.554/1999 e ss.mm. e ii..

Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dai soggetti attuatori, le relative autorizzazioni all'uso delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 31/2002, .

Nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere di cui al precedente art. 8.

Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici da realizzare all'interno delle aree di PUA.

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni non potranno essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione di quella parte di opere di urbanizzazione funzionali al fabbricato per cui si chiede il certificato di agibilità, previste sull'intero Comparto.

### **Art. 12 – Garanzie fidejussorie**

A garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria l'Azienda Pubblica di Servizi alla persona Donini-Damiani ha già consegnato in precedenza idonee garanzie fidejussorie prestate dalla "Banca Popolare dell'Emilia Romagna – Società Cooperativa recante la clausola di esclusione del beneficio della preventiva escussione, pari alle somme dovute, in coerenza con Deliberazione di Giunta comunale n. 90/2010.

L'ammontare complessivo delle fidejussioni consegnate è pari a € 336.000,00 (euro trecentotrentaseimila/00).

Con la sottoscrizione del presente atto si certifica che l'ammontare complessivo delle fidejussioni dovrà essere pari a € 208.000,00 (euro duecentottomila/00) così ripartito:

- € 197.800,00 (euro centonovantasettemila/00) a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (ad esclusione delle opere a verde pubblico) e delle opere di infrastrutturazione generale di cui agli artt. 8 e 9 della presente convenzione;
- € 10.200,00 (euro diecimilaottocento) a garanzia dell'esecuzione delle opere a verde pubblico di cui all'art. 8.

In conseguenza di ciò il Comune di Budrio dovrà svincolare parzialmente le fidejussioni in essere fino al corrispondente importo dovuto.

Nel caso di riscossione da parte del Comune, tali fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice "ISTAT" per i fabbricati.

Tali fidejussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fidejussore.

Le fidejussioni dovranno essere durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Budrio dell'avvenuto assolvimento degli obblighi e pagamenti operati, comunicazione che dovrà essere inviata entro 15 giorni da tale evento.

La quota parte di fideiussione a garanzia della corretta esecuzione delle opere extra comparto eventualmente ancora in essere alla scadenza del presente Piano Urbanistico Attuativo, così come stabilito al precedente art. 9, e riferita ad opere non iniziate, dovrà essere restituita dal Comune di Budrio entro 15 giorni dalla scadenza di cui al già citato art. 3.

La fidejussione sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, con lettera del Responsabile del Settore.

Esso non potrà in ogni caso ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale, dovuto ai sensi della presente convenzione.

La residua fidejussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere di cui all'art. 8.5 della presente convenzione.

La riduzione della fidejussione presentata a garanzia della realizzazione e cessione di aree sistemate a verde pubblico è regolata dall'art. 8.5 della presente Convenzione.

### **Art. 13 – Variazioni al Piano Urbanistico Attuativo**

Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica prevista dal presente Piano Urbanistico Attuativo, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Budrio e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso.

Eventuali trasferimenti della potenzialità edificatoria fra i singoli lotti a parità di standard complessivi per un massimo del 20% di Su di ciascun lotto interessato, fermo restando la potenzialità edificatoria complessiva prevista dal Piano Urbanistico Attuativo, non comporterà variante al Piano, fatta salva la preventiva verifica degli standard e dei parcheggi dovuti.

### **Art. 14 – Inadempienze**

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente Convenzione, l'Amministrazione Comunale ordinerà al singolo Soggetto Attuatore inadempiente di provvedere a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a 90 giorni.

Scaduto tale termine senza che il soggetto inadempiente abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intimerà l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Scaduto anche tale termine, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute con attivazione della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere al Soggetto Attuatore inadempiente.

#### **Art. 15 – Trasferimento di impegni ed oneri in caso di alienazione delle aree**

Nel caso di cessione di aree comprese nell'ambito territoriale del presente Piano Urbanistico Attuativo, il soggetto attuatore sarà obbligato a trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente Convenzione.

A tale scopo, negli atti di trasferimento delle suddette aree, a qualunque titolo stipulati, dovranno essere espressamente richiamate tutte le clausole contenute nella presente Convenzione.

#### **Art. 16 – Sanzioni amministrative e penali**

I Soggetti Attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni amministrative e penali contenute nella Legge 28/02/1985 n. 47.

#### **Art. 17 – Bonifica dei suoli**

Qualora, durante le fasi di escavazione, venissero alla luce ordigni bellici od oggetti ritenuti tali, così come ogni notizia che si riferisca alla loro reale e/o presunta esistenza, i Soggetti Attuatori si impegnano a comunicarlo direttamente e tempestivamente alla competente Autorità militare.

All'atto dell'eventuale ritrovamento di ordigni bellici o comunque oggetti ritenuti tali, i Soggetti Attuatori avranno l'obbligo di sospendere immediatamente i lavori e di comunicare tale ritrovamento, oltre che all'Autorità militare, anche al Comune; i lavori potranno essere ripresi solo col benestare scritto dell'Autorità militare.

In caso di riscontrato inquinamento dei suoli, i Soggetti Attuatori dovranno segnalare immediatamente la circostanza alle Autorità competenti ed eseguire, a propria cura e spese, le opere e gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., eventualmente prescritti dalle Autorità competenti.

#### **Art. 18 – Diritti di segreteria**

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 7 del 26.1.2005, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro ... con ..... sul conto corrente n. ... in data ....

#### **Art. 19 – Spese a carico della proprietà e dei soggetti attuatori**

Le spese di frazionamento e degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree o di cessione di aree da parte del Comune di Budrio ai Soggetti Attuatori, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Budrio, a cura del Notaio Rogante, entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dell'Istituto.

**Art. 20 – Contestazioni, deroga alla giurisdizione e clausola arbitrale**

Tutte le controversie comunque nascenti dall'esecuzione della presente convenzione (compresa espressamente, ma non in via limitativa, qualsiasi controversia concernente materie di interpretazione, esistenza, validità di esecuzione, inadempimento, cessazione di questo contratto, come pure materie di giurisdizione, competenza, pregiudiziali ed altre), che non possano essere amichevolmente definite, saranno risolte in via definitiva per arbitrato rituale in base alle regole di procedura in vigore al momento dell'arbitrato.

Da ultimo i componenti, nella rispettiva veste e qualifica, dichiarano di aver ricevuto copia, prendendone ampia ed esauriente visione, dell'informativa disciplinata dall'Art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e, per quanto ivi previsto, dichiarano espressamente di consentire il trattamento dei dati forniti, sia personali sia relativi a soggetti da essi rappresentati, anche "sensibili" o "giudiziari", nonché la loro comunicazione e diffusione entro i limiti e per le finalità indicati nella stessa informativa.

Io notaio ho dato lettura di questo atto ai costituiti che lo approvano, avendo omesso la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane.

E così pubblicato viene dai costituiti e da me Notaio firmato a norma di legge, alle ore .....

Budrio (BO), li .....

In fede

- Comune di Budrio .....
- Grande Sole s.r.l. ....