

**CONVENZIONE URBANISTICA PER LA GESTIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL “COMPARTO C2 SUB. COMPARTO 5B” UBICATO NEL COMUNE DI BENTIVOGLIO, FRAZIONE SANTA MARIA IN DUNO.**

**Convenzione tra:**

- il **Comune di Bentivoglio** d'ora in avanti denominato “**il Comune**” rappresentato dal Signor ..... nato a .....il ....., responsabile del ..... “.....” del Comune di Bentivoglio, il quale agisce esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Bentivoglio che rappresenta, con sede in Piazza dei Martiri per la Libertà n°2, Codice Fiscale n° 80008130371;
- 1-RUBINI Emanuele –Via Galliera n° 172 40050 Argelato (BO)
- 2-RUBINI Ermanno -Via Sammarina n° 21/2 -40013 Castelmaggiore (BO)
- 3-CORRADIN Angela Romana Via Di Mezzo di Santa Maria in Duno n° 4-40010 Bentivoglio (BO)
- 4-LUCIA Anna e Martina Luigi Via di Mezzo di Santa Maria In Duno n° 6 – 40010 Bentivoglio (BO)
- 5-LUCIA Domenico Via Montecarbone n° 2 – 40026 Imola (BO)

di seguito denominati “**soggetti attuatori**”, per l'attuazione della previsione urbanistica relativa al Comparto n°5 Sub. Comparto 5B definito dagli strumenti urbanistici vigenti (art.24 del regolamento urbanistico ed Edilizio – RUE) “*Ambito Urbano Consolidato in corso di attuazione –AUC-B*” e “*Zona Territoriale Omogenea C2*” ai sensi dell'art. 20 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G pre-vigente, ubicato nel Comune di Bentivoglio, frazione Santa Maria in Duno nell'area individuata catastalmente al foglio.....mappali .....e destinato a totalmente ad edilizia residenziale;

Nell'anno duemila....., il giorno ..... del mese di ....., nella sede di ....., in Via ..... n°... avanti a me ....., Dott. ....Notaio iscritto al distretto notarile di Bologna, sono comparsi:

- il Sig. .... nato a .....il....., e domiciliato per la carica in Bentivoglio, Piazza dei Martiri per la Libertà n°2 che interviene e agisce in questo atto unicamente nella qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Bentivoglio e quindi in rappresentanza del “COMUNE DI BENTIVOGLIO” con sede in Bentivoglio, Piazza dei Martiri per la Libertà n°2 (c.f. 80008130371), al presente atto autorizzato in conformità dei disposti dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000 e ai sensi dello Statuto Comunale, nonché in forza dell'art.73 -75 del vigente “Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e sulla disciplina dei concorsi e altre procedure di assunzione” approvato con deliberazione di G.C n°208 del 28/12/2006 e di decreto Sindacale di nomina n. prot..... del ..... e per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n°..... che in copia autentica allego a questo atto sotto la lettera A), omissane la lettura per espressa volontà delle parti comparenti.

- il Sig. RUBINI Emanuele , nato a ..... il ..... e residente in Argelato (BO) Via Galliera n°172 , C.F. - .....comproprietario dell'area individuata al foglio .....mappale.....;

- il Sig. RUBINI Ermanno, nato a ..... il ..... e residente in Castelmaggiore (BO) Via Sammarina n° 21/2, C.F. - .....comproprietario dell'area individuata al foglio .....mappale.....;

- il Sig. CORRADIN Angela Romana , nato a ..... il ..... e residente in Bentivoglio(BO) Via di Mezzo di Santa Maria In Duno n° 4, C.F. - .....comproprietario dell'area individuata al foglio .....mappale.....;

- il Sig. LUCIA Anna , nato a ..... il ..... e residente in Bentivoglio (BO) Via di Mezzo di Santa Maria In Duno n° 6, C.F. ....comproprietario dell'area individuata al foglio .....mappale.....;

- il Sig. MARTINA Luigi, nato a ..... il ..... e residente in Bentivoglio (BO) Via di Mezzo di Santa Maria In Duno n° 6, C.F. - . ....comproprietario dell'area individuata al foglio .....mappale.....;

- il Sig. LUCIA Domenico, nato a ..... il ..... e residente in Imola (BO) Via Montecarbone n°2, C.F. ....comproprietario dell'area individuata al foglio .....mappale.....;

i quali dichiarano di intervenire al presente atto in proprio per l'attuazione, mediante 3 stralci funzionali, del comparto residenziale di espansione C2 Sub. comparto 5B.

Detti componenti della cui identità personale, qualifiche e poteri io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

#### **Premesso che**

-i soggetti attuatori in data 11/04/2009 prot 6898 hanno presentato al Comune di Bentivoglio una regolare domanda intesa ad ottenere l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al Comparto residenziale di espansione n°5B posto in frazione di S.Maria in Dun, con contestuale attivazione di variante urbanistica al P.R.G (variante n°33/2010). L'area oggetto di intervento ubicata nella frazione di Santa Maria in Duno è contraddistinta al Catasto Terreni al Foglio 39 mappali 15 parte, 16 parte, 21, 123, 260, 265 parte, 266, 267, 268, 272 parte, per un'estensione complessiva di mq 16.252. Detto piano è stato adottato con D.C.C n°28 del 23/06/2010 e approvato con D.C.C. n°13 del 26/4/2011; -nell'ambito del procedimento istruttorio attivatosi a seguito della presentazione dell'istanza del 11/04/2009 il piano in oggetto è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 24 Marzo 2010 ottenendo parere favorevole. Gli elaborati hanno altresì ottenuto il parere degli enti sotto elencati:

- Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna – Dipartimento di Sanità Pubblica – San Giorgio di Piano (prot. 123894 del 8/10/2010);
- Consorzio della Bonifica Renana (prot. 4050 del 22/06/2010);
- Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell'Emilia-Romagna – A.R.P.A San Giorgio di Piano (prot. 9269 del 21/07/2010);
- Gruppo Hera S.p.a – Struttura operativa territoriale di Bologna (prot. 0174540/10 del 30/08/2010);
- Telecom Italia S.p.a (parere del 13/9/2010);

- Enel – Divisione Infrastrutture e reti (prot. 0481167 del 20/05/2010);
- a seguito dell'avvenuta approvazione del piano i soggetti interessati con lettera prot. 7472 del 5/5/2011 sono stati formalmente invitati al ritiro degli elaborati costituenti lo strumento attuativo, per procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica il cui testo è stato approvato e allegato alla D.C.C.n°13 del 26/4/2011 quale parte integrante e sostanziale della delibera stessa;
- nonostante i diversi incontri e solleciti formali (lettera del 07/8/2013 – prot.12218, del 3/6/2014 – prot.8208, del 21/10/2014 prot.15198/2014 e del 21/02/2015 – prot. 2687/2015) la convenzione urbanistica non è mai stata sottoscritta;
- in relazione alle specifiche problematiche manifestate dai soggetti attuatori in data 7/03/2016 prot 3856 è stata depositata una formale istanza per la ridefinizione di sub-comparti attuativi, ferme restando tutte le potenzialità edificatorie e le relative dotazioni di cui allo strumento sovraordinato (RUE – art. 24) e le relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (P.R.G) a cui lo stesso RUE rimanda. Nell'ambito del percorso di approvazione stabilito dall'35 della L.R. 20/2000 si è provveduto a richiedere i pareri di seguito elencati:
  - autorizzazione al deposito della 2^ variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto C2 Sub. Comparto 5B (atto di Giunta Comunale n°.... del .....);
  - affissione all'albo pretorio per 60 giorni consecutivi a far data dal..... (avviso prot ..... del .....);
  - pubblicazione sul sito internet del Comune (nell'area dedicata all'Amministrazione Trasparente – sezione Pianificazione e governo del territorio - e nella Home Page) ;
  - acquisizione del parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (seduta del.....) ;
  - acquisizione dei pareri di competenza degli enti gestori con riferimento a :
    - .....
    - .....
- con Delibera di Giunta Comunale n°....del.....è stata approvata la 1^ variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata relativa al Comparto oggetto della presente convenzione;

### **Visti**

- la Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modifiche e integrazioni;
- il DPR 6 giugno 2001 n°380;
- la legge regionale n°47/78 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale n°20/2000 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale n°31/2002 e la successiva legge regionale n°15/2013 recante “Semplificazione della disciplina edilizia”
- la strumentazione urbanistica vigente (Regolamento urbanistico ed Edilizio – RUE) approvato con D.C.C n°36 del 30/8/2011 e successive varianti e la strumentazione pre-vigente (art. 20 delle norme tecniche di attuazione - NTA del Piano regolatore Generale - PRG) a cui il RUE all'art. 24 fa un esplicito rimando;
- la delibera consiliare n°13 del 26/4/2011 con la quale è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e la successiva Delibera di Giunta Comunale n°.....del.....con la quale è stata approvata la 1^ variante a detto piano;

**tutto ciò premesso e richiamato**

e considerati parte integrante e sostanziale della presente convenzione, ancorché non allegati, gli elaborati di Piano Particolareggiato relativo al comparto citato come meglio elencati all'art.2;

### **si conviene e si stipula quanto segue**

#### **ART. 1**

Le premesse sono parte integrante della presente Convenzione.

#### **ART. 2**

I Soggetti Attuatori, identificati come i proprietari delle aree di ogni sub-comparto funzionale, si obbligano, per loro e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi le obbligazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico di cui allo strumento attuativo (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privato – PPIP 1^ variante approvata con D.G.C n°.....del.....) citato in premessa di cui in premessa e meglio precisate negli articoli seguenti, che vengono dai soggetti attuatori accettati senza riserva.

#### **ART. 3**

##### **Documenti costitutivi del presente atto**

L'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, sull'intera area descritta in premessa, avverrà in conformità alle norme e alle previsioni di cui alla presente convenzione e agli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato in oggetto a firma del Geom. Pezzoli Florio, iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Bologna con n°1979 che di seguito si elencano:

- TAV. 1 – QUADRO GENERALE
  - tav. 1 a - rete fognante generale e laminazione
  - tav. 1 b - illuminazione pubblica generale
  - tav. 1 c - servizi generali
  - tav. 1 d - strade, verde, parcheggi e percorsi pubblici generali
- 2).TAV. 2 – COMPARTO 5B-1
  - tav. 2 a - rete fognante comparto 5b-1
  - tav. 2 b - illuminazione pubblica comparto 5b-1
  - tav. 2 c - servizi comparto 5b-1
  - tav. 2 d - strade, verde, parcheggi e percorsi pubblici comparto 5b-1
- 3).TAV. 3 – COMPARTO 5B-2
  - tav. 3 a - rete fognante comparto 5b-2
  - tav. 3 b - illuminazione pubblica comparto 5b-2
  - tav. 3 c - servizi comparto 5b-2
  - tav. 3 d - strade, verde, parcheggi e percorsi pubblici comparto 5b-2
- 4).TAV. 4 –COMPARTO 5B-3
  - tav. 4 a - rete fognante comparto 5b-3
  - tav. 4 b - illuminazione pubblica comparto 5b-3
  - tav. 4 c - servizi comparto 5b-3
  - tav. 4 d - strade, verde, parcheggi e percorsi pubblici comparto 5b-3
- 5).RELAZIONE GEOLOGICA e relativi allegati
- 6).RELAZIONE TECNICA
- 7).STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### **ART. 4**

##### **Descrizione sintetica dell'intervento**

Nella descrizione di cui al presente articolo si fa esplicito riferimento alle norme di PRG pre-vigenti in quanto esplicitamente richiamate all'art 24 del RUE vigente. L'area interessata dall'intervento risulta destinata dalle norme tecniche di attuazione del PRG a zona C2 (*Zone caratterizzate dalla previsione di funzioni prevalentemente residenziali di tipo estensivo*), e ha una superficie territoriale di comparto di circa mq 16.252, ed è assoggettata a intervento urbanistico preventivo mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata. Tale superficie è così suddivisa:

- lotti superficie complessiva mq. 1997,00 (mq 1.997,00 da NTA di cui 1.248 mq di s.u massima e 749 mq di Snr massima realizzabile);
- parcheggi pubblici mq. 375 (mq. 375 da NTA)
- verde pubblico attrezzato mq. 5.675,00 (mq 5.300 da NTA)

Le tipologie degli edifici vengono così sommariamente elencate con riferimento e in relazione alla proposta progettuale:

- edifici in linea (palazzina);
- edifici a schiera (bifamiliare);
- edificio monofamiliare (unifamiliare).

La potenzialità edificatoria massima dell'area oggetto di Piano Particolareggiato, è pari a mq 1.997 di superficie complessiva (Sc) residenziale (compresi gli edifici esistenti) suddivisa in mq 1.248 di Su e mq 749 di Snr.

La distribuzione di tale superficie, per ogni singolo sub-comparto attuativo e relativo a ogni singolo lotto di è disciplinata nella Tav.1

Le modalità di classificazione e determinazione della superficie utile (Su) e superficie non residenziale (Snr) è disciplinata dalle Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigente al momento dell'approvazione del Piano Particolareggiato (26/4/2011).

Le aree facenti parte dell'intero comparto C2. 5B risultano così suddivise

- a) Area di proprietà pubblica, destinata a Verde Pubblico, Strade e relativi marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, Parcheggi, per una superficie complessiva di mq. 8.679 circa che saranno cedute al Comune di Bentivoglio secondo le prescrizioni dei seguenti artt. 7 e 8 risultano così suddivise:

SUB COMPARTO C2.5B1

- a.1.1.-verde attrezzato mq. 2.384
- a.1.2.-aree destinate a sosta e parcheggio pubblico mq. 166
- a.1.3.-percorsi ciclopedonali mq. 744
- a.1.4.-area verde per laminazione mq. 403

SUB COMPARTO C2.5B2

- a.1.1.-verde attrezzato mq. 574
- a.1.2.-aree destinate a sosta e parcheggio pubblico mq. 56

SUB COMPARTO C2.5B3

- a.1.1.-verde attrezzato mq. 3.061
- a.1.2.-aree destinate a sosta e parcheggio pubblico mq. 202

a.1.3.-marciapiedi mq. 320

a.1.4.-strade mq. 608

b) Aree di proprietà privata, quelle destinate alla sola edificazione e delimitate in lotti funzionali per una superficie :

Comparto C2.5B 1 di mq 3.673 circa,

Comparto C2-5B 2 di mq. 804 circa,

Comparto C2-5B 3 di mq. 3.613 circa.

Il concessionario si impegna a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto di Piano Particolareggiato e dai progetti di intervento per le aree e gli immobili oggetto di attuazione.

L'intervento verrà realizzato nei tempi previsti dalla presente convenzione mediante n. 3 diversi stralci funzionali autonomi identificati come segue così come meglio riperimetrati negli elaborati di P.P.I.P (tavv. 2, 3, e 4):

Area Funzionale	Superficie Territoriale	S.C. Edificabile	Proprietà	Catasto
5B-1	mq. 7.478,00	mq. 839,00	RUBINI Emanuele RUBINI Ermanno	CATASTO URBANO FOGLIO 39 MAPPALI: 260, 315, 316, 317,318  CATASTO TERRENI FOGLIO 39 MAPPALI: 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 260
5B-2	mq. 1.636,00	mq. 201,00	LUCIA Domenico	CATASTO TERRENI FOGLIO 39 MAPPALI 123
5B-3	mq. 7.138,00	mq. 957,00	LUCIA Anna MARTINA Luigi CORRADIN Angela Romana	PROPRIETA' LUCIA ANNA CATASTO URBANO FOGLIO 39 MAPPALI: 16 parte e 272 parte ;  CATASTO TERRENI FOGLIO 39 MAPPALI : 21  PROPRIETA' CORRADIN ANGELA ROMANA CATASTO TERRENI FOGLIO 39 MAPPALI 15 parte
<b>TOTALE</b>		<b>mq.1.997,00</b>		

## ART. 5

### Varianti

Le varianti che modifichino sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico dell'intervento dovranno essere autorizzate dal Comune nei modi e nelle forme di legge, previa approvazione da parte dell'organo comunale competente.

Eventuali modifiche progettuali agli elaborati di Piano Particolareggiato approvato con D.G.C n°..... del..... se ritenute non sostanziali in quanto non alterano i contenuti "urbanistici" del piano stesso o gli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione, e non modificano le previsioni degli strumenti sovra ordinati, e siano finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo dell'area privata e/o pubblica e/o si rendano necessarie per un adeguamento impiantistico/tecnologico/funzionale, saranno approvate mediante semplice atto dirigenziale del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e dovranno essere successivamente legittimati con SCIA e/o Permesso di Costruire.

Detti elaborati di modifica dovranno comunque essere allegati alla richiesta di collaudo finale delle opere pubbliche.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purchè siano conformi alla normativa edilizia ed urbanistica di riferimento, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo ed ai criteri ivi previsti:

- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina prevista dal nuovo codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici;
- le fusioni o le suddivisioni dei lotti che, nel rispetto dei minimi fissati dalle norme, delle distanze legali, non portino ad una configurazione radicalmente diversa dell'assetto urbanistico e non pregiudichino il razionale uso dei servizi previsti.

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.

Sarà possibile, inoltre, la realizzazione di cubature e di altezze inferiori rispetto a quelle indicate nel P.P. che vanno intese come massime ammissibili.

## **ART. 6**

### **Aree, oneri concessori e opere di urbanizzazione**

I Soggetti Attuatori dovranno realizzare, su aree di proprietà privata e in minima parte su aree di proprietà pubblica, le opere di urbanizzazione così come stabilite dall'all. Art A-23 della L.R. 20/2000 individuate nel Piano Particolareggiato e classificabili sommariamente in:

- viabilità pubblica;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico attrezzato;
- marciapiedi e piste ciclo-pedonali;
- manufatto/i di laminazione interrati
- infrastrutture a rete (rete fognaria, acquedotto, metanodotto, pubblica illuminazione, rete telefonica, energia elettrica, ecc.....).

Le opere di cui sopra verranno realizzate dai Soggetti Attuatori che presteranno idonee garanzie fideiussorie, così come previsto al successivo art.17.

I Soggetti Attuatori potranno realizzare, in tempi diversi, le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e meglio descritte nell'elenco di cui al successivo art. 7; dette opere sono suddivise in 3 (tre) stralci funzionali perfettamente indipendenti dal punto di vista tecnologico e della fruibilità del comparto stesso. In tal caso i Soggetti Attuatori, fermo restando tutte le previsioni del P.P.I.Privata approvato, dovranno presentare tre diversi titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste. In ogni caso i Soggetti Attuatori si obbligano ad ultimare le opere di urbanizzazione nella loro completezza ( e quindi relative a tutti e tre i sub comparti attuativi) entro i termini di validità della presente convenzione.

Prima del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi alla costruzione dei fabbricati previsti nei singoli lotti, che potrà avvenire solo a seguito del rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, i vari Soggetti Attuatori dovranno:

- eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e dei parcheggi, del verde pubblico e comunque di tutte le aree pubbliche, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

Tali opere saranno eseguite dai Soggetti Attuatori sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dei progetti esecutivi che gli stessi Soggetti Attuatori dovranno sottoporre all'approvazione del Comune e che dovranno essere costituiti da elaborati grafici e capitolati descrittivi riguardanti le modalità esecutive delle opere e i costi presunti delle singole categorie di lavoro.

L'esecuzione dei lavori dovrà consentire il normale traffico dei residenti sulla Via di Mezzo nonché il transito dei mezzi agricoli per l'attività lavorativa dei fondi coltivati.

In particolare le opere di cui ai precedenti commi saranno altresì eseguite, per quanto di competenza, secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (Enel, Telecom, Hera, Bonifica Renana ecc.) in relazione ai singoli pareri acquisiti così come meglio elencati nelle premesse del presente atto.

## **ART. 7**

### **Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

I Soggetti Attuatori in relazione al disposto della Legge 6 agosto 1967, n. 765, art. 8, comma V, paragrafo 2, e s. m. i. si obbligano per loro e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare sulle aree di cui al Piano Particolareggiato della presente convenzione le opere di urbanizzazione primaria, secondo le indicazioni di cui agli elaborati richiamati all'art. 3.

Dette opere, necessarie per rendere complete e funzionanti le infrastrutture del Piano Particolareggiato in oggetto, consistono specificatamente in:

- strade;
- verde pubblico
- spazi di sosta e parcheggio;
- segnaletica verticale e orizzontale come da Codice Stradale;
- fognature;
- rete idrica;
- rete distribuzione energia elettrica;
- rete distribuzione pubblica illuminazione;
- rete gas metano;
- spazio a verde pubblico attrezzato;
- rete telefonica;
- allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generali, ma al servizio diretto dell'insediamento;
- percorsi ciclo-pedonali;
- manufatto/i interrato per la laminazione delle acque piovane (invarianza idraulica);

e dovranno essere realizzate a totali cure e spese del richiedente e suoi aventi diritto secondo appositi progetti esecutivi redatti dal richiedente, a firma di tecnici competenti e sottoposti a specifico permesso di costruire, come per legge.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della convenzione urbanistica, assume il ruolo e la funzione di stazione appaltante in relazione ai 3 diversi stralci funzionali mediante i quali si intende realizzare le opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione. Per tanto, le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione, dovranno rispettare le disposizioni normative/procedurali previste dal D.Lgs 163/2006 così



come modificato dal successivo D.Lgs 152/2008, con particolare riferimento alla procedura di aggiudicazione dell'appalto per l'esecuzione delle opere stesse, in relazione all'importo complessivo dei lavori.

## **ART. 8**

### **Cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

I Soggetti Attuatori, in relazione al disposto della Legge 6 agosto 1967, n. 765, art. 8, comma V, paragrafo 1°, si obbligano, per loro e propri aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione che dovranno, all'atto della cessione, ivi risultare realizzate in riferimento agli specifici elaborati progettuali approvati costituenti parte integrante e sostanziale della 1^ variante al P.P.I. Privata approvato con D.G.C n°.....del.....

L'obbligo di manutenzione e gestione, con conseguenti responsabilità, passerà al Comune a seguito di collaudo finale positivamente avvenuto delle opere realizzate con riferimento a ciascuno stralcio funzionale.

La formalizzazione della consegna al Comune delle opere di cui sopra dovrà avvenire per stralci entro il termine di sessanta giorni dall'esito favorevole di ciascun collaudo, e dovrà riguardare tutte le opere descritte ai precedenti artt. 4, 6 e 7 ricadenti in ciascuna delle suddette aree funzionali.

Rimane inteso che la decorrenza del termine di cui sopra non potrà comportare decadenza per il Comune dal diritto di acquisire gratuitamente le predette opere.

Entro tale data si dovrà procedere anche alla formale cessione dinanzi ad un Notaio, delle aree su cui sono state realizzate le opere di cui sopra, con spese a carico del richiedente così come meglio esplicitato al successivo art. 15.

## **ART. 9**

### **Prescrizioni tecniche**

Le opere di cui agli artt.6 e 7 saranno costruite dal richiedente in relazione allo sviluppo edificatorio del piano particolareggiato contemporaneamente all'edificazione, cui si riferisce ogni singolo permesso di costruire.

Poiché i Soggetti Attuatori realizzeranno le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt.6 e 7 per stralci funzionali come meglio individuati nei rispettivi elaborati progettuali, gli stessi, si obbligano per loro medesimi e per tutti gli aventi causa a presentare o far presentare Permessi di Costruire afferenti i singoli lotti edificabili, esclusivamente nella porzione di PPI Privata che risulterà correttamente e completamente urbanizzata in riferimento allo stralcio funzionale delle urbanizzazioni completato e reso funzionale.

I Soggetti Attuatori, autorizzati all'esecuzione delle opere di cui ai precedenti artt.6 e 7, si impegnano a operare nel pieno rispetto della Legge, dei regolamenti vigenti, dei diritti dei terzi e a salvaguardia della pubblica incolumità.

Il Comune resta quindi sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale in merito, fino all'atto della presa in consegna di dette opere, che dovrà risultare da atto scritto alle condizioni menzionate.

La Direzione Lavori delle opere sopra citate dovrà essere affidata a tecnici competenti e notificata dal richiedente al Comune e dovrà rispettare altresì eventuali ulteriori disposizioni normative/procedurali previste dal D.Lgs 163/2006 così come modificato dal successivo D.Lgs 152/2008.

Ogni intervento di controllo, demandato dal richiedente all'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere fatto pervenire con dieci giorni di anticipo sulla data dei relativi sopralluoghi.

Il Comune, come già evidenziato nei precedenti articoli, si riserva la facoltà di qualsiasi controllo in corso d'opera sui lavori di cui agli articoli precedenti.

Il collaudo delle opere dovrà avvenire entro sei mesi dalla comunicazione delle loro ultimazioni anche per singole parti.

Ad esso procederà un tecnico nominato in accordo fra le parti, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 141 del D.Lgs 163/2006 e s. m. i. ovvero, in caso di disaccordo sul nominativo, dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna.

Le spese di collaudo sono a carico dei soggetti attuatori, sottoscrittori della presente convenzione e o aventi titolo.

## ART. 10

### **Realizzazione e gestione del Verde Pubblico**

Relativamente alla realizzazione del Verde Pubblico di competenza di ogni singolo stralcio del P.P.I. Privata si precisa che i soggetti attuatori dovranno trasmettere ai successori e aventi causa, con puntuale inserimento nei rogiti di vendita o di trasferimento a qualsiasi titolo, l'obbligo dei futuri proprietari o aventi titolo di mantenere in essere perennemente la gestione manutentiva del verde pubblico attrezzato di proprietà pubblica di ogni singolo stralcio attuativo afferente il Piano Particolareggiato di cui alla presente convenzione (verde di competenza come meglio individuato nei 3 stralci attuativi individuati negli elaborati progettuali di piano). Il regolamento manutentivo, le modalità e frequenza degli interventi e ogni altra specificazione utile a definire l'azione di mantenimento del verde pubblico in questione dovrà essere sottoposto preventivamente al parere formale del Servizio Tecnico manutentivo del Comune di Bentivoglio che potrà integrarla e meglio precisarla. Una volta concordato il regolamento il soggetto attuatore di ogni singolo stralcio dovrà trasferirlo in tutti gli atti di vendita dei singoli lotti assumendosene il ruolo di garante nei confronti dell'amministrazione Comunale. In caso di mancata costituzione di Consorzio o condominio l'Amministrazione Comunale potrà rifiutarsi di assumere in carico in verde pubblico in esame che pertanto rimarrà in carico al richiedente con obbligo di gestirlo e mantenerlo in stato di decoro visivo e manutentivo. In tal caso non si procederà con gli adempimenti inerenti lo svincolo della garanzia fideiussorie depositate come meglio indicato all'art.20.

## ARTICOLO 11

### **Contributo per riqualificazione sistema fognario e rimborso spese a carico dei soggetti attuatori**

Sulla base della deliberazione di Giunta Comunale n°23 del 06/03/2003 recante " Individuazione di criteri di ripartizione costi del sistema fognario S.Marino – Capoluogo " nonché della Determina dirigenziale n°125 del 26/06/2003, e successiva determina n° 159 del 18/11/2010 il contributo rapportato al numero degli abitanti equivalenti stimati quali utilizzatori dell'intero comparto risulta pari ad €. 33.702,60.

Detto contributo versato al Comune di Bentivoglio prima del ritiro di ciascun Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria ricadenti in ciascuna delle 3 (tre) diverse suddette Aree funzionali, dovrà essere calcolato in quota proporzionale in relazione ai diversi stralci funzionali come di seguito suddivisi:

<b>SUB COMAPRTO ATTUATIVO</b>	<b>PROPRIETA'</b>	<b>IMPORTO CONTRIBUTO FOGNARIO</b>
5B -1	RUBINI Emanuele RUBINI Ermanno	€ 14.158,46
5B -2	LUCIA Domenico	€ 3.390,48
5B -3	LUCIA Anna MARTINA Luigi CORRADIN Angela Romana	€ 16.153,66

## **ARTICOLO 12**

### **Gestione manufatto di laminazione acque meteoriche**

Il presente articolo norma la costruzione e successiva gestione dei manufatti di laminazione delle acque meteoriche per il controllo del deflusso delle acque superficiali del comparto mediante manufatto/manufatti di laminazione interrati o meno come da progetto avvallato dal Consorzio della Bonifica Renana (prot ..... del ..... e relativa concessione n° ..... ) che recepisce la suddivisione del comparto in 3 diversi sub-comparti e le relative opere di laminazione; progetto che verrà opportunamente riportato negli elaborati costituenti i Permessi di Costruire per le opere di Urbanizzazione.

Tali manufatti una volta realizzati dovranno essere sottoposti a collaudo tecnico funzionale come tutte le altre opere di urbanizzazione e, dal punto di vista "gestionale", l'area verde ivi sovrastante rimarrà in carico al sub comparto di riferimento che lo gestirà attraverso specifico Consorzio o Condominio da costituire nelle forme e nei modi di cui al precedente art.10.

Prima dello svincolo della fideiussione depositata a garanzia delle opere, e comunque prima della comunicazione di fine lavori afferente le opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà inoltrare all'ufficio tecnico attestazione da parte di Hera dalla quale si evinca che tutti gli obblighi manutentivi/gestionali relativamente al manufatto interrato di laminazione e degli eventuali impianti di sollevamento, rimarranno in capo al soggetto gestore (Hera).

Il Comune rimarrà comunque sollevato da ogni onere di carattere manutentivo/gestionale dei manufatti oggetto del presente articolo.

Diversamente, nel caso in cui non venga prodotta tale dichiarazione, anche la gestione del manufatto/i interrati o non interrato rimarrà in carico al sub-comparto di riferimento che lo gestirà attraverso specifico Consorzio o Condominio da costituire nelle forme e nei modi di cui al precedente art.10.

## **ART. 13**

### **Azione sostitutiva del Comune**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del richiedente e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore quando esso non vi abbia provveduto e il Comune l'abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi. Per tale iniziativa potrà essere utilizzata la fideiussione di cui all'art.20.

## **ART. 14**

### **Manutenzione**

La gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade e di tutte le altre opere e impianti di cui agli artt. 5 e 6 anche nel caso siano realizzate per stralci operativi funzionali, sono a carico dei Soggetti Attuatori o dei proprietari aventi causa, in tutto o in parte, degli immobili che si andranno a realizzare con il Piano Particolareggiato in oggetto, ferma la previsione di cui all'art. 8, comma 2°.

Fino alla presa in carico da parte del Comune, il soggetto attuatore, o i suoi aventi causa, deve curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata. Fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, rimane in capo al soggetto attuatore, o ai suoi

aventi causa, ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal soggetto attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 20.

Il canone e i consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa, indistintamente, fino alla presa in carico da parte del Comune.

## **ART. 15**

### **Cessione opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

I Soggetti Attuatori, ai sensi dell'art. 8, Legge 6 agosto 1967, n. 765, si impegnano, anche per i propri successori e aventi causa, a cedere gratuitamente in proprietà al Comune le opere di urbanizzazione primarie e secondarie di cui agli artt. 6 e 7 e le aree su cui esse verranno realizzate con le modalità e nei tempi di cui al precedente art. 8.

La proprietà e i suoi aventi causa dovranno cedere le aree unitamente alle opere di urbanizzazione garantendone la proprietà, la legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali.

## **ART. 16**

### **Quota per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

Le parti si danno reciprocamente atto che l'onere complessivo presunto relativo alle opere di urbanizzazione primaria prevista dall'art. 4 è valutato in €. **386.170,00** (IVA esclusa) come da stima di massima di cui all'elaborato 7 "stima delle opere di urbanizzazione" allegato alla 1<sup>a</sup> variante al Piano Particolareggiato approvato.

## **ART. 17**

### **Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti i Permessi di costruire**

Fermo restando l'impegno dei Soggetti Attuatori o dei loro aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione elencate in precedenza, gli oneri afferenti le opere di urbanizzazione secondaria, a carico dei titolari del permesso di costruire, sono invece stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche regionali, in applicazione dell'art. 5, Legge 28 Gennaio 1977, n. 10. e s.m.i

L'onerosità dei Permessi di costruire relativi ai singoli lotti edificabili si compone infatti, secondo quanto stabilito dalla L.R. dell'Emilia-Romagna n°15/2013 (Titolo III), di un contributo di costruzione da versare all'Amministrazione comunale prima del ritiro degli stessi; detto contributo è costituito dagli oneri di urbanizzazione secondaria e dal costo di costruzione.

Non sono dovuti invece gli oneri di urbanizzazione primaria in quanto ai sensi dell'art.1.7.3 della Deliberazione del Consiglio Regionale n°3098 del 14/3/1990 successivamente integrata con Deliberazione n°894 del 4/3/1998 *"...nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare al concessionario stesso gli oneri afferenti la quota parte di opere secondarie non realizzate ..."*.

## **ART. 18**

### **Opere extra comparto**

Relativamente alle opere extra comparto, individuate nell'elaborato 1d costituente la 1<sup>a</sup> variante al P.P.I.Privata, consistenti nella realizzazione di un tratto di marciapiede ubicato sul lato ovest di Via di Mezzo di Santa Maria In Duno dal Civico 2/2 fino all'intersezione della nuova strada di lottizzazione (come meglio rappresentato nella tav. 4 relativa alle urbanizzazioni in capo al sub comparto attuativo 5B-3) nonché del tratto di pista ciclo-pedonale che dal confine del lotto n° 6 arriva alla corrispondenza di Vicolo Otto e relative opere di sistemazione e/o adeguamento conseguenti agli interventi stessi (come meglio rappresentato nella tav. 3 relativa alle urbanizzazioni in capo al sub comparto attuativo 5B-2), nel caso rendessero necessaria l'acquisizione di aree di proprietà private e le medesime non fossero già in disponibilità del patrimonio comunale, l'Amministrazione Comunale potrà attivarsi su specifica richiesta per avviare, la procedura funzionale alla acquisizione di dette aree.

Sarà per tanto a cura e spese dell'Amministrazione Comunale l'eventuale determinazione e corresponsione dell'indennità espropriativa relativamente alle sole aree private che catastalmente non risultano di proprietà dei soggetti sottoscrittori della presente convenzione. Relativamente alla cessione delle aree private di proprietà dei sottoscrittori del presente atto, le stesse saranno cedute gratuitamente. La successiva formale cessione al Comune mediante atto notarile, delle aree espropriate e/o cedute gratuitamente sarà a spese dei soggetti sottoscrittori del presente atto e potrà avvenire anche contestualmente alla cessione delle aree di urbanizzazione.

Sarà comunque in ogni caso necessario, prima dell'avvio dell'esecuzione dei lavori stessi, ottenere le necessarie autorizzazioni da parte dei soggetti privati, proprietari delle aree, eventualmente coinvolte nella realizzazione dell'opera. A tale scopo il Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà riportare in calce le firme "per presa visione" di tutte le proprietà interessate. I soggetti attuatori realizzeranno le opere di urbanizzazione del singolo stralcio compreso anche quelle opere extra comparto individuate nelle tavole di previsione di variante in 3 stralci (Tav.2, Tav. 3 e Tav. 4 ) allegate.

## **ART. 19**

### **Termine di ultimazione degli edifici e di tutti gli interventi di urbanizzazione previsti nel Piano**

#### **Particolareggiato**

I Soggetti Attuatori in relazione al disposto del par. 3°, comma V, dell'art. 8, Legge 6 agosto 1967, n. 765, si obbligano in ogni caso per sé e propri aventi diritto, a qualsiasi titolo, a eseguire le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione (comprendente delle opere di cui all'art.18) entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della formale sottoscrizione del presente atto.

Diversamente, in caso di mancato rispetto nei termini di cui al precedente comma, la presente convenzione sarà da ritenersi decaduta in ogni suo aspetto per le parti competenti ai lotti non realizzati, restando facoltà del Comune, previa adozione di atto/provvedimento adeguatamente motivato, di prorogare la validità su richiesta della proprietà, o di adeguare le aree inedificate alla eventuali nuove discipline urbanistiche in vigore.

Analogamente decorso tale termine l'Amministrazione Comunale si riserverà la possibilità di procedere all'immediata revoca della delibera di G.C. n°... del ..... relativa all'approvazione della 1<sup>a</sup> variante al P.P.I.Privata in questione ed in quest'ultima ipotesi, detta area dovrà essere oggetto di una nuova apposita

regolamentazione nell'ambito dei nuovi strumenti di pianificazione previsti dalla vigente legislazione urbanistica. A seguito di detta revoca il Comune procederà attivando tutte i necessari percorsi urbanistici per la modifica della strumentazione urbanistica sovra ordinata e dello strumento attuativo stesso, riservandosi motivatamente la facoltà di revocare i diritti edificatori concessi per tali aree e non completati nei termini di cui al presente articolo.

Limitatamente alla costruzione degli edifici residenziali previsti all'interno dei lotti del P.P.I. Privata, si precisa che anche gli stessi dovranno essere completati entro e non oltre 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

## **ART. 20**

### **Garanzia**

Si da atto che l'importo complessivo del costo delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intero comparto ammonta a € 387.790,00 più IVA, per un totale di € 426.569,00 e che per la copertura di detto importo dovrà essere prestata dai Soggetti Attuatori idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa.

Le parti convengono che la suddetta garanzia da prestare al Comune venga suddivisa in tre distinte fidejussioni bancarie o assicurative secondo gli importi di seguito riportati:

<b>Area Funzionale</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Importo Fidejussione</b>	<b>Proprietà</b>
5B-1	<b>42,01 %</b>	€. 179.201,64	<b>RUBINI Emanuele</b> <b>RUBINI Ermanno</b>
5B-2	<b>10,06 %</b>	€. 42.912,84	<b>LUCIA Domenico</b>
5B-3	<b>47,93 %</b>	€. 204.454,52	<b>LUCIA Anna</b> <b>MARTINA Luigi</b> <b>CORRADIN Angela Romana</b>
		<b>Totale €. 426.569,00</b>	

Si precisa che tali fidejussioni devono intendersi anche a garanzia di eventuali danni provocati alla proprietà pubblica esterna al Comparto da edificare in relazione al transito di veicoli, all'uso di attrezzature, a comportamenti di persone che, in conseguenza dell'attività edificatoria in loco, determinino danni alla cosa pubblica. Tali fidejussioni si intendono altresì poste a copertura degli obblighi del richiedente in ordine alla costituzione di Consorzio o Condominio per la gestione del verde pubblico, del manufatto/i di laminazione interrato o non interrato e delle infrastrutture private, nel caso in cui l'Amministrazione Pubblica dovesse sostituirsi al richiedente nell'azione di costituzione di detto Consorzio o Condominio, sopportando in tal caso oneri di carattere legale, consulenziale, notarile o di ogni altra specie conseguente all'azione stessa, nessuno escluso.

Dette fideiussioni avranno scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore e suoi aventi causa sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione

è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1), essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La quota di cui sopra sarà ridotta, in relazione alle rispettive imputazioni, come segue:

- 80 % ( ottanta per cento ) all'atto del collaudo finale di ciascuno stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione;
- 10 % (dieci per cento) alla formale cessione delle aree mediante atto notarile nonché alla costituzione del Consorzio o Condominio in forma giuridicamente valida per la gestione del verde pubblico e/o dell'eventuale manufatto interrato di laminazione di cui all'art 9 ter della presente convenzione;
- 10 % (dieci per cento) ad avvenuta protocollazione della comunicazione di fine lavori relativa all'ultimo permesso di costruire degli edifici del sub comparto attuativo di riferimento. Tale percentuale è prestata a garanzia degli eventuali danni arrecabili dall'attività cantieristica residua, alle opere di urbanizzazione già collaudate e prese in carico. Qualora i soggetti attuatori, non provvedano a riparare eventuali danni arrecati alle urbanizzazioni e/o a ripristinare l'eventuale strato di usura della viabilità danneggiato la fideiussione verrà escussa dall'Amministrazione Comunale la quale provvederà in proprio ad eseguire i lavori oggetto di contestazione.

Resta comunque inteso che non potranno essere restituite le rispettive quote finali prima del completamento funzionale delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione, per le quali permane la solidarietà nei confronti del Comune. Resta altresì inteso che l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, opporsi allo svincolo anche parziale delle quote se non sussistono tutte le condizioni di cui alla presente convenzione.

Sono sempre fatti salvi gli obblighi previsti dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio dei permessi di costruire.

L'inosservanza degli obblighi assunti col presente atto, fermo restando le sanzioni previste al riguardo dalle norme vigenti in materia, dà diritto al Comune di trattenere, se del caso, in tutto od in parte, a seconda della violazione commessa, la fideiussione prestata e a provvedere, a suo motivato giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto previsto dalla presente convenzione, con spese a carico della ditte Lottizzanti che si siano rese inadempienti.

Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione di opere di urbanizzazione, il Comune potrà concedere al soggetto attuatore 180 giorni per la loro regolarizzazione, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma prestata a garanzia e facendo gravare, sui soggetti attuatori, l'eventuale maggior spesa.

Le suddette fidejussioni dovranno essere consegnate al Comune prima del ritiro di ciascun Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria ricadenti in ciascuna delle 3 (tre) diverse suddette Aree funzionali.

#### **ART. 21**

##### **Delimitazione e tracciati delle strade**

I richiedenti si obbligano a tracciare, a proprie cure e spese, le strade e quant'altro attiene al piano stesso e riferite alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano particolareggiato, con gli opportuni riferimenti.

#### **ART. 22**

##### **Alienazione a terzi**

Qualora i richiedenti procedano ad alienazione, anche parziale, delle aree comprese nel piano particolareggiato, dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente convenzione, fermo restando la responsabilità solidale della proprietà medesima nei confronti del Comune. La responsabilità solidale fra alienante e acquirente resterà inoltre operante nel caso in cui nel rogito di compravendita non vengano puntualmente trasferite tutte le obbligazioni e gli impegni assunti con la presente convenzione, afferenti la porzione ceduta.

#### **ART. 23**

##### **Obblighi della proprietà e suoi acquirenti nell'esecuzione delle opere**

Le proprietà delle aree comprese nel piano particolareggiato, e i suoi successori e aventi causa, nell'esecuzione di dette opere e impianti dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

#### **ART. 24**

##### **Certificati di conformità**

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia degli edifici, se non quando da parte del richiedente siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione a diretto servizio del lotto in oggetto

Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di cui alla L.R. Emilia-Romagna n°15/2013, per ciascun edificio sarà per tanto subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento della rete fognante, dell'acquedotto e dell'energia elettrica oltre alla corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione con riferimento a ciascuna delle 3 suddette diverse Aree funzionali. Per ciascun edificio per tanto, dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione necessarie per il raggiungimento del lotto e per la completa fruibilità dell'edificio ultimato. La constatazione di quanto sopra dovrà essere opportunamente dichiarata da un tecnico abilitato e allegata all'istanza di conformità edilizia e agibilità.

In ogni caso, in ogni atto che governi la vendita e/o l'utilizzo del bene in questione, dovrà essere esplicitamente riportato e segnalato che la certificazione di cui al presente articolo non sollevano la proprietà acquirente e/o i soggetti attuatori dai rischi e responsabilità derivanti dalla fruizione di un edificio ubicato all'interno di un'area di cantiere le cui opere di urbanizzazione (previste agli artt. 6 e 7 della presente convenzione) non risultano a tutti gli effetti collaudate e cedute all'Amministrazione Comunale.



## **ART. 25**

### **Permesso di costruire**

I Soggetti Attuatori per loro, si impegnano a presentare o far presentare, per l'ottenimento del prescritto permesso di costruire, i progetti di ogni edificanda costruzione e di qualsiasi altro lavoro attinente, nonché di opere di urbanizzazione e di realizzare o far realizzare i progetti stessi e le conseguenti opere entro i termini stabiliti negli atti di riferimento.

## **ART. 26**

### **Disposizioni preventive**

Prima di procedere all'edificazione dei fabbricati il soggetto attuatore dovrà richiedere e ottenere la determinazione delle livellette e il tracciamento delle linee stradali da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o proporre, allo stesso Ufficio per l'avvallo, idonei atti progettuali inerenti la materia.

## **ART. 27**

I richiedenti si impegnano a introdurre tutte le norme e precisazioni della presente convenzione nei rogiti di vendita che eventualmente fossero stipulati prima della trascrizione del presente atto.

## **ART. 28**

### **Onere delle spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei Soggetti Attuatori o loro aventi causa.

## **ART. 29**

### **Rinuncia all'ipoteca legale**

I Soggetti Attuatori si obbligano fin da ora a rinunciare per le aree da attrezzare e cedere al Comune, a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione.

## **ART. 30**

### **Collaudo e controllo dell'esecuzione delle opere**

Le opere e i manufatti da realizzare, saranno soggetti a collaudo in corso d'opera, a esecuzione avvenuta delle canalizzazioni sotterranee, sottofondi e cordature di strade, marciapiedi e delle altre aree pubbliche, e a collaudo definitivo, una volta ultimati i lavori di ciascuno dei 3 suddetti stralci funzionali. Le spese di collaudo saranno a carico dei Soggetti Attuatori o aventi causa, mentre la nomina del collaudatore avverrà in accordo fra le parti, attenendosi alle disposizioni di cui all'art. 141 del D.Lgs 163/2006 e s. m. i.

A seguito delle concertazioni di cui sopra l'Amministrazione Comunale provvederà formalmente a nominare il collaudatore mediante opportuna comunicazione che sarà inviata per conoscenza al soggetto attuatore.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà essere emesso entro 6 mesi dalla raccomandata che i Soggetti Attuatori invieranno per l'attestazione dell'ultimazione dei lavori relativi a ciascun stralcio funzionale.

Prima del collaudo i Soggetti Attuatori dovranno restituire al Comune, oltre agli attestati e certificati degli impianti tecnologici realizzati, gli elaborati grafici plano-altimetrici aggiornati e debitamente quotati, attestanti il reale posizionamento delle reti relative agli impianti tecnici.

In ogni caso i Soggetti Attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia e agli obblighi disciplinari degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

A collaudo positivo avvenuto, le opere e i manufatti di urbanizzazione sopraelencati, realizzati su aree già di proprietà comunale, sono o verranno trasferiti gratuitamente in proprietà al Comune ovvero agli enti istituzionalmente preposti alla loro gestione e manutenzione, inoltre saranno cedute gratuitamente al Comune tutte le aree private su cui sono sorte le opere e infrastrutture di urbanizzazione primarie e secondarie previste nel P.P.I. Privata.

Di tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nella presente convenzione saranno mantenute dai Soggetti Attuatori, la proprietà, la gestione e la manutenzione fino al loro trasferimento al Comune.

#### **ART. 31**

##### **Azione sostitutiva del Comune**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del richiedente e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore quando esso non vi abbia provveduto, e il Comune l'abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi. Per tale iniziativa potrà essere utilizzata la fideiussione di cui all'art.16.

#### **ART. 32**

##### **Risoluzione delle controversie**

La presente convenzione si risolverà in caso di gravi e reiterate inadempienze del soggetto attuatore e/o degli aventi causa agli obblighi ed impegni assunti, tali da compromettere gravemente l'attuazione del piano. Prima di dichiarare risolta la presente convenzione, il Comune dovrà contestare ai lottizzanti e/o aventi causa, per iscritto, con precisione e con apporti documentali, ove possibile, l'inadempienza riscontrata, intimando agli stessi di rimuovere le cause d'inadempimento.

Il lottizzante può presentare controdeduzioni entro 30 giorni dal ricevimento della contestazione di cui sopra. In caso di ulteriore inadempimento all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare di giorni trenta, il Comune potrà provvedere direttamente alla esecuzione delle opere con spese a carico del lottizzante inadempiente.

Qualora il lottizzante non motivi adeguatamente le cause dell'inadempimento e non cessi il proprio comportamento inadempiente, il Comune potrà richiedere la risoluzione della presente convenzione ai sensi del presente articolo.

#### **ART. 33**

##### **Obblighi diversi**

Il progetto di tutti gli interventi relativi sia alle opere di urbanizzazione primaria che agli edifici previsti nel piano particolareggiato saranno soggetti a permesso di costruire da rilasciarsi da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia secondo i procedimenti e le modalità di cui alla L.R. 15/2013 e succ. mod. e integrazioni.

I Soggetti Attuatori si obbligano per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare le destinazioni d'uso previste in progetto, le eventuali prescrizioni contenute nei permessi di costruire, in ordine sia alla conformità urbanistico - edilizia che a tutte le norme vigenti in materia di scarichi, di impiantistica e di igiene e di sicurezza in generale.

#### **ART. 34**

##### **Alienazioni**

Qualora uno o più Soggetti Attuatori dovessero alienare parzialmente o totalmente l'area inclusa nel presente piano, gli stessi dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti, la quota parte di oneri di cui alla presente convenzione.

#### **ART. 35**

##### **Validità**

La presente convenzione ha validità 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione.

#### **ART. 36**

##### **Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la formazione, registrazione, stipulazione del presente atto, nonché ogni altro atto di registrazione e tassazione, sono a totale carico dei Soggetti-Attuatori che, per queste ultime, chiedono le agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della legge 28.01.1977 n° 10 e richiama quelle espressamente previste dal 2° comma dell'art. 32 del DPR 601 del 28.01.1973, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici fiscali più favorevoli.

I Soggetti Attuatori dichiarano di rinunciare espressamente a ogni eventuale diritto di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione e autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei Registri Immobiliari di Bologna da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 37**

##### **Richiami**

Per quanto non espressamente contenuto nel presente atto, si fa riferimento alla legislazione urbanistica statale, regionale e comunale vigente.

#### **ART. 38**

##### **Vincolo di inedificabilità**

I Soggetti Attuatori si impegnano a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano Particolareggiato risultano indicate libere da edificazioni.

**ART. 39**

**Vincolo solidale**

La presente convenzione per gli adempimenti contenuti all'interno della convenzione stessa è vincolante in solido per i Soggetti Attuatori ed i loro aventi causa, con la precisazione che detto vincolo solidale non riguarda indistintamente tutti i proprietari delle aree del Comparto C2-5b, ma solo i proprietari di ciascun sub comparto tra loro.

Poiché l'urbanizzazione avverrà in 3 diverse fasi temporali autonome, si vuole che il vincolo solidale riguardi i soli proprietari (titolari delle superfici edificatorie) delle aree ricadenti nei singoli sub comparti 5B-1, 5B-2, 5B-3 in relazione ai quali verranno concesse, di volta in volta, i 3 (tre) diversi e autonomi permessi di costruire per le urbanizzazioni e che i relativi obblighi vengano assunti ed accettati pro quota proporzionalmente alla consistenza dei singoli sub comparti..

**ART. 40**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti statali, regionali e comunali in vigore, e in particolare alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, nonché alla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e L.R. 31 del 25 novembre 2002.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, è competente il Foro di Bologna.

Nel caso di violazioni delle norme contrattuali della presente convenzione, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge nonché quanto stabilito al precedente art.32.

Io notaio ho letto alle parti comparenti questo atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano, consta di 20 (venti) fogli .

Comune di Bentivoglio  
Arch. Natascia Franzoni .....

RUBINI Emanuele .....

RUBINI Ermanno .....

CORRADIN Angela Romana .....

LUCIA Anna .....

MARTINA Luigi .....

LUCIA Domenico .....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 del c.c. le parti dichiarano di aver esaminato e di approvare espressamente gli artt. 10, 11, 12, 18, 24, .

Comune di Bentivoglio  
Arch. Natascia Franzoni .....

RUBINI Emanuele .....  
RUBINI Ermanno .....  
CORRADIN Angela Romana .....  
LUCIA Anna .....  
MARTINA Luigi .....  
LUCIA Domenico .....