



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

ANS C1.1- DN6 (parte) - TANARI

di tipo

RESIDENZIALE

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

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

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

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

tra

Luca Zini, nato il 24/04/1973 a Imola (BO) CF ZNLCU73D24E289L,
- in qualità di Legale Rappresentante della ZINI ELIO s.r.l. con Sede Amministrativa in Via I Maggio 47 a Imola (BO) e Sede Legale in Via Guido Reni 2/2 a Bologna
- in qualità di procuratore per Cermasi Gianni, nato a Bologna il 07/12/1933 e residente in Castel San Pietro Terme, Via Tanari 1445/B, codice fiscale CRMGNN33T07A944Y,

per la presentazione del PUA e per la realizzazione delle conseguenti opere di urbanizzazione sull'area in oggetto, come indicato dall'atto notarile allegato, Reg.to a Bologna il 22/05/2020 n. 18883 Serie 1T Trascritto a Bologna il 22/05/2020 N. 13316 particolare N. 20635 generale

di seguito definito come concessionario/soggetto attuatore;

e

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

Richiamato

l'Accordo ex Art. 18 LR 20/2000 sottoscritto tra Comune di Castel San Pietro Terme e soggetto attuatore e approvato da parte del Consiglio comunale avvenuta con Deliberazione N° 144 del 23/11/2017

contestualmente alla adozione del POC – Piano Operativo Comunale.; successivamente approvato con Del. C.C. n.34 del 21/03/2019.

Premesso

- che l'area di cui trattasi è censita al C.T. del Comune di Castel San Pietro Terme, foglio 92, mappali 83, 972, 990, 991, 992, 993, 995 del Catasto Terreni e si estende per complessivi mq 38.154 mq; di questi solo 16.294 mq sono parte dell'Ambito ANS_C1.1;
- che il concessionario ha titolo ad intervenire sull'area di cui trattasi in virtù dell'atto di vendita allegato, Reg.to a Bologna il 22/05/2020 n. 18883 Serie 1T Trascritto a Bologna il 22/05/2020 N. 13316 particolare N. 20635 generale ed in virtù della procura in esso contenuta.
- che all'interno del comparto sono presenti anche aree appartenenti al patrimonio del Comune e precisamente censite al C.T. del Comune di Castel San Pietro Terme, foglio 92, mappale 972, per una superficie catastale complessiva di mq 2.721,
- che l'area oggetto di intervento risulta destinata dal POC approvato con Del. C.C. n. 34 del 21/03/2019, ad Area di trasformazione soggetta a Piano Urbanistico Attuativo ed in particolare assoggettata alla Scheda Norma ANS_C1.1 – D_N.6 – TANARI disciplinata dall'art. 1 delle NTA del POC vigente, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;
- che il Comune con delibera di Giunta Comunale n. 162 del 3 settembre 2019 ha autorizzato il concessionario a presentare il progetto di piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata;
- che il concessionario ha predisposto e presentato al Comune di Castel San Pietro Terme, in data 30 agosto 2019 (prot. gen. n. 18878/2019, 18881/2019, 18882/2019, 18883/2019, 18884/2019 del 01/08/2019), il progetto di Piano Urbanistico Attuativo – PUA contenente anche gli schemi progettuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con integrazioni presentate con protocolli di cui all'elenco allegato;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000 e ss.mm.ii., l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

Visti:

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

- la legge regionale N° 24/2020;
- lo Statuto del Comune di Castel San Pietro Terme;
- il progetto di Piano Urbanistico Attuativo costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva aggiornata al e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dal competente organo comunale, anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi;
- la scheda 2 del TOMO I delle NTA del RUE vigente;
- la deliberazione di Giunta Comunale (specificare) n. del, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di Piano Urbanistico Attuativo che il presente schema di convenzione.

dell'avvenuta indagine preliminare condotta di concerto con la Soprintendenza Archeologica ed il rilascio da parte della stessa Soprintendenza di nulla-osta ai lavori rilasciato con Autorizzazione prot. MIBACT_SABAP-BO|24/03/2020|0006985-P| [34.43.04/145/2019], (rimanendo ferme le obbligazioni relative alla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo).

Tutto ciò premesso

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

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato “Sub-Ambito/Scheda Norma ANS_C1.1- D_N.6 – TANARI da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 38.154 , di cui mq 35.433 di proprietà privata e mq 2.721 di proprietà Comunale (mappale 972 del foglio 92) e destinata dal POC1 e successiva variante vigente nel Comune a “Aree di trasformazione”, disciplinata dall'art. 1 delle NTA del POC1 vigente, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico Normativa/Scheda Norma di POC1, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione del Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata

Il progetto del PUA prevede la realizzazione massima di mq 1.500 di SU con destinazione d'uso residenziale; la SU sopra indicata afferisce in toto alle potenzialità attuative dei concessionari privati.

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

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione **non contiene** precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione delle opere edilizie.

Il progetto definitivo relativo alle opere di urbanizzazione sarà soggetto di specifico titolo edilizio.

Art. 3 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del D.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Castel San Pietro Terme le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di PUA per un ammontare complessivo di mq 23.051 come risultanti dai frazionamenti catastali allegati e così come riportato nell'elaborato PP5.5

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite gratuitamente al Comune al proprio patrimonio indisponibile con formale atto entro 3 (tre) mesi dall'avvenuto collaudo delle opere eseguite il quale avverrà entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori;

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

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

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

Art. 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dal PUA

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

1. strade classificate di tipo F, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. sistemazioni a verde ricreativo e mitigazione come previsto dalle tavole di PUA;
4. reti tecnologiche degli impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) di telefonia e di trasmissione dati;
 - d) di fognatura, compresa la vasca di laminazione e la piazzola relative al sistema di raccolta differenziata (isole ecologiche);
 - e) di pubblica illuminazione;

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

I concessionari si obbligano altresì a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti Territoriali) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati progettuali di PUA (pista ciclabile su via Tanari nel tratto fra l'area di PUA ed il primo collegamento più vicino)

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

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

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

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

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

Il costo stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro comparto, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario Regionale, modificato secondo le specificità delle opere reali, al netto di IVA e spese tecniche, è pari a € 636.000 (euro seicentotrentaseimila) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 12.

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

Art. 4bis – Opere di urbanizzazione fuori comparto

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal PUA, è richiesta la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione al di fuori del comparto; in particolare i soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di seguito elencate:

1. pista ciclo pedonale di collegamento fra il comparto e quella già presente in via Tanari come identificata negli elaborati di progetto;
2. passaggio pedonale di collegamento con il parco Bertella

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

In sede di presentazione del Permesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione dovranno essere prodotti tutti gli elaborati tecnici richiesti per poter consentire all'Amministrazione Comunale di approvare il progetto definitivo dell'opera pubblica; tali elaborati sono sinteticamente costituiti da disegni grafici di progetto, computo metrico estimativo, capitolato tecnico, relazione tecnica e quant'altro fosse richiesto;

Il costo stimato per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della Regionale modificato secondo le specificità delle opere reali, (al netto di IVA e spese tecniche), è € 64.000 (euro sessantaquattromila) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 12.

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

Art. 4 ter – Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 in ordine al contributo perequativo ed al concorso alla città pubblica

I soggetti attuatori, ai fini dell'attuazione dell'intervento di cui trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo con i privati ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 richiamato in premessa, le cui obbligazioni, si devono qui intendere richiamate, mantengono gli impegni già assunti, per quanto non ancora assolto, secondo le modalità definite dalla Del. G.C. n. [REDACTED] del [REDACTED] di seguito riportati:

Estratto accordo ex art. 18:

- a) rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli eventuali atti di trasferimento dei diritti di proprietà o di utilizzo delle aree trasferendone nel caso gli obblighi;
- b) presentare il progetto di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) entro cinque anni dall' entrata in vigore del POC e quindi nell'ambito di validità dello strumento;
- c) sottoscrivere la convenzione urbanistica attuativa del PUA entro tre mesi dalla approvazione dello stesso;
- d) presentare il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa;
- e) presentare il titolo edilizio per la realizzazione del primo fabbricato entro 24 mesi dall'approvazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Il rilascio del permesso di costruire relativo alla costruzione degli edifici è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente e il relativo inizio lavori è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione. L'agibilità dei locali non dovrà essere subordinata alla fine lavori e al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, salvo che non sia stato realizzato l'allaccio alle utenze (agibilità parziale);
- f) come strumento perequativo il Sig. Cermasi (avente causa iniziale) per sé e per i suoi aventi causa, si impegna a versare al Comune la somma di € 200.000,00 (duecentomila,00) entro il termine di gg 30 dall'approvazione del PUA, o in caso di mancata presentazione dello stesso, entro 30 giorni dalla scadenza del termine della sua presentazione;
- g) a garanzia del pagamento della somma di cui sopra, il Sig. Cermasi rilascerà al Comune, nel termine di gg 90 dall'entrata in vigore del POC, fideiussione bancaria a prima richiesta di pari importo (in relazione a tale impegno è stata depositata al Comune in data 06/06/2019 (N° Prot. 14091) specifica fideiussione a garanzia dell'impegno per l'importo di € 200.000,00 (Duecentomila);
- h) versare il contributo U3 commisurato per l'intervento in € 29,00/mq di Su per un importo complessivo pari ad € 43.500,00 in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire in ragione dei metri quadrati di SU realizzata;
- i) cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate afferenti all'ambito D_N.6, pari a 19.139 mq; il proponente specifica che le superfici catastali dei mappali interessati parzialmente dal sub-ambito sono state valutate sulla carta in termini indicativi. La consistenza catastale effettiva verrà pertanto calcolata con precisione a seguito del frazionamento da effettuarsi in sede di PUA, con il ricalcolo conseguente dell'effettiva area di parco in ambito DN.6 fermo restando i 1.500 mq dell'ambito ANS_C1.1;
- j) farsi carico di tutte le spese inerenti il frazionamento, la cessione di aree, la sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa e di altri eventuali atti in forma privata o pubblica.

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

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

- sorveglianza e controllo in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 6 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad

ordine professionale. Il collaudatore verrà indicato dall'Amministrazione in sede di rilascio del titolo edilizio e sarà incaricato dal soggetto attuatore con spese relative a suo totale carico.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 6 mesi dalla raccomandata a firma dei concessionari attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4 e 4bis

La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità relativa agli edifici non è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione, secondo quanto disposto dall'art. 4 ter lettera "e", in conformità all'Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, salvo garantire e dimostrare il completamento delle opere di urbanizzazione relative all'edificio/lotto oltre alla sicurezza e funzionalità dei percorsi di accesso esterni allo stesso.

Il concessionario è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti. In particolare

Come indicato all'art. 3 entro 3 (tre) mesi dall'emissione del certificato di collaudo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione. Rimane in capo all'esecutore la garanzia di attecchimento degli alberi e degli arbusti per 24 (ventiquattro) mesi dalla fine dei lavori.

Sono a carico del concessionario gli oneri relativi:

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

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. (euro)
e vengono garantiti come specificato al successivo art. 12.

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

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

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

- all'avvenuta presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 – recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

Art. 7 – Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I concessionari corrisponderanno al Comune di Castel San Pietro Terme, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione, di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e artt. 29 o 34 della L.R. n. 15/2013 (già artt. 3 e 6 della legge n. 10/1977) se ed in quanto dovuto (D.C.R. n. 849/1998, recepita dalla Del. C.C. n. 140 del 30/05/2000); in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati nei confronti del Comune di Castel San Pietro Terme nel seguente modo:

- qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4 e all'art. 4bis risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa, fermo restando in tal caso l'obbligo dei concessionari a completare le opere suddette;
- qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Castel San Pietro Terme la differenza;
- sarà possibile scomputare il contributo U2 per la parte relativa alla realizzazione delle dotazioni attrezzate a verde pari a € 18,70/mq di Su per un importo complessivo stimato pari ad € 28.050,00 (euro ventottomilacinquanta) in ragione del costo di realizzazione del verde pubblico eccedente lo standard minimo previsto dalle tavole di PUA, (quantificato con applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario Regionale. e modificato secondo le specificità delle opere reali), stimato in circa € 60000 (euro sessantamila). Tale importo sarà detratto in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire in ragione dei metri quadrati di SU realizzata;
- il versamento del contributo U3 commisurato per l'intervento in € 29,00/mq di Su per un importo complessivo stimato pari ad € 43.500,00, sarà versato in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire in ragione dei metri quadrati di SU realizzata;

Sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR n. 380/2001 e artt. 31 o 34 della l.r. n. 15/2013.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto definitivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario Regionale modificati secondo le specificità delle opere reali.

Art. 8 – Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica e planimetrica generale degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione generale dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione secondaria e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Questi ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici, secondo quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PUA (elaborato PP11.1).

In sede di presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, potranno essere previste modifiche non sostanziali senza che questo comporti variante al Piano Urbanistico Attuativo come già previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUA (elaborato PP11.1). Si ricomprendono in tali varianti anche le modifiche alla larghezza delle sedi relative alle pista ciclabile ed al marciapiede contiguo, al fine di portarle ad una larghezza complessiva di 3 metri, riducendo così l'impatto delle aree pavimentate a favore di una fascia di verde aggiuntivo; tale modifica si intende sia per le sedi interne al comparto che per le sedi esterne allo stesso in fregio a Via Tanari.

Ulteriori criteri sulle eventuali varianti non sostanziali sono meglio descritti all'art. 2 dell'elaborato PP11.1, denominato Norme Tecniche di Attuazione, parte integrante del PUA stesso a cui si rimanda.

Modifiche sostanziali non rientranti fra quelle indicate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUA (elaborato PP11.1) sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Art. 9 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione

I concessionari si impegnano alla diretta manutenzione degli spazi verdi anche successivamente alla cessione al Comune delle aree, per le sole aree identificate graficamente nella tavola di PUA PP5.5 con retino a quadri e comprendenti la fascia di distacco dalla lottizzazione preesistente a est e l'area della vasca di laminazione, qualora non fosse presa in carico dall'ente gestore del sistema fognario.

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

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

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4 e 4bis, devono essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo. Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà dei concessionari e autorizzati con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 11 – Termini per l'attuazione del PUA

Il PUA, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 (dieci) anni dall'approvazione dello stesso.

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

Art. 12 – Garanzie

I concessionari:

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

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

1. delle opere di urbanizzazione interne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario Regionale, a favore del Comune di Castel San Pietro Terme con beneficio di preventiva escussione pari al 110% (centodieci per cento) dell'importo di cui al computo metrico estimativo e relativa congruità dei prezzi unitari., quindi per 699.600,00 (euro seicentonovantanovemilaseicento/00);
2. delle opere di urbanizzazione esterne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario Regionale. a favore del Comune di Castel San Pietro Terme con beneficio di preventiva escussione

pari al 110% (centodieci per cento) dell'importo di cui al computo metrico estimativo e relativa congruità dei prezzi unitari., quindi per 70.400,00 (euro settantamilaquattrocento/00);

3. degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5, quindi per € (euro);

L'ammontare complessivo della/delle fidejussione risulta così determinato in €
(euro).

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

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1457 del Codice Civile.

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

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

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

E' facoltà del Comune di Castel San Pietro Terme di procedere a riduzione dell'entità della medesima per un valore pari al 50% dell'intero importo a seguito della certificazione da parte del collaudatore della realizzazione del 70% del valore delle opere di urbanizzazione.

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

Art. 13 – Sanzioni e penali

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

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

Nei suddetti casi di inottemperanza, i concessionari dovranno corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 10 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte dei concessionari. ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Art. 14 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

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

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

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

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

Art. 15 – Definizione delle controversie

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

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

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