

CONVENZIONE URBANISTICA FRA IL COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA ED I SOGGETTI ATTUATORI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.O.C - AMBITO ASP_AN
2.3 CON CESSIONE GRATUITA DI AREE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ nel Comune di Ozzano dell'Emilia, Via della Repubblica n° 10, presso la Residenza Municipale avanti a me Dott. _____ notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Bologna con residenza in Bologna si sono costituiti i signori:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Ozzano dell'Emilia, presso la residenza municipale, Via della Repubblica n° 10, dirigente, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di "Coordinatore Capo del Settore Urbanistica Edilizia Privata" del **COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA** con sede in Ozzano dell'Emilia, Via Repubblica n° 10 (Partita I.V.A. n°00573110376), tale nominato con provvedimento del Sindaco in data _____ prot. gen. n° _____, emesso in esecuzione della delibera della Giunta comunale n° _____ in data _____, per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale in data _____, esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "___" che per brevità si indicherà nel seguito "Comune";
- **CMRE s.r.l** (CF. 03224051205) con sede in Bologna, via Farini n°11, ai fini del presente atto rappresentata da Emanuele Mazzini nato a Imola il 16/04/1969 (CF. MZZMNL69D16E289M), nella sua qualità di legale rappresentante.
- **Costruzioni Edili Antonio De Leo s.r.l** con sede in Bologna Via Zamboni n° 4 (CF. 03048240372), in persona del Sig. Giuseppe De

Leo,nato a Bologna il 11/03/1951(CF.....),in qualità di Legale Rappresentante,a quanto infra autorizzato dallo Statuto Speciale.

- **Società Agricola Cavazza Isolani Gualtiero e Francesco**, con sede in Bologna Corte Isolani n°5 (CF.02228900375)in persona del Sig.Gualtiero Cavazza Isolani nato a Bologna il 31/05/1952(CF) in qualità di Legale Rappresentante,a quanto infra autorizzato dallo Statuto Speciale; che per brevità si indicheranno nel prosieguo come “Attuatori”

P R E M E S S O C H E

- a) In data 27/6/2011 gli Attuatori originariamente proprietari dell’ambito ASP_AN 2.3, hanno sottoscritto con il Comune di Ozzano Dell’Emilia un Accordo per l’attuazione dell’Ambito ai sensi dell’art.18 L.R. n. 20/2000 (Rep.nr. 606/2011), più precisamente le proprietà:
-Arcipelago s.r.l, Bologna Sviluppo 2 s.r.l, Alberto Vacchi, Maria Malfatti, Costruzioni Edili Antonio De Leo s.r.l, Società Agricola Cavazza Isolani Gualtiero e Francesco.
- b) Con atti del 31/07/2012 Notaio Stefano Ferretti rep. N° 19.189-19.190-19.191, le proprietà Maria Malfatti ed Alberto Vacchi sono state cedute ad Arcipelago s.r.l.;
- c) Con atto del 25/07/2012 Notaio Vincenzo Maria Santoro rep.124.363 Racc.29.916 Bologna Sviluppo 2 è stata acquisita da Il Ciliegio Società Agricola a.r.l.;
- d) Con atto del 18/12/2012 Notaio Stefano Ferretti Rep.19.452, racc.5.536, Arcipelago s.r.l. e Il Ciliegio Società Agricola a r.l. sono state fuse nella CMRE S.r.l.
- e) L’attuale assetto proprietario delle aree corrispondenti all’Ambito ASP_AN 2.3 è catastalmente individuabile come segue (vedasi elaborato planimetrico)

-CMRE S.r.l: foglio 23, mappali 239-240-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181 per un totale di superficie catastale pari a mq. 68.330.

-Costruzioni Edili Antonio De Leo s.r.l: foglio 23, mappale 1036 per un totale di superficie catastale pari a mq. 2687.

-Società Agricola Cavazza Isolani Gualtiero e Francesco s.r.l: foglio 23, mappale 1250 parte per una superficie catastale corrispondente a mq. 832

-Comune di Ozzano Dell'Emilia: foglio 23, mappale 347 di superficie catastale pari a mq. 6.137.

- f) Rispetto all'Accordo con i privati richiamato in premessa i cui contenuti sono stati trasposti nel Piano Operativo Comunale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 del 16/05/2012 e di cui lo stesso accordo risulta parte integrante, il Piano Urbanistico Attuativo costituisce variante ai sensi dell'art.22 L.R. 24-03-2000 in quanto ferma restando la quota di dotazioni territoriali totale prevista (15% di St.) propone una diversa quantificazione delle aree destinate a parcheggio e di quelle destinate a verde in rapporto alle dotazioni territoriali da individuare e cedere, nonché la possibilità di edificare con altezze fino a 20 m i fabbricati produttivi ed a 30 m i relativi uffici gestionali
- g) E' necessario determinare convenzionalmente con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 28 della Legge 17/08/1942, n. 1150 e dell'articolo 25 della Legge Regionale 7/12/1978, n. 47 modificata ed integrata nel testo dalla Legge Regionale 23/12/1980, n. 23, agli effetti dell'articolo 41 della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000, le obbligazioni e le cessioni di immobili o di aree necessarie per la realizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture urbanizzatorie da accollarsi agli attuatori;

h) Fanno parte integrante della presente convenzione gli atti tecnici del Piano Urbanistico Attuativo dell' Ambito ASP_AN 2.3 a firma Ing. Paolo Vecchi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna con il n. 3195/A approvato in data _____ con deliberazione di C.C. n° _____, costituiti dai seguenti elaborati, conservati agli atti del Comune:

- ◇ Tav. 01 - Rilievo dell'area d'intervento;
- ◇ Tav. 02 - planim. complessiva intervento e dell'intorno -progetto-;
- ◇ Tav. 03 – planimetria generale con conteggi;
- ◇ Tav. 04 – planimetrie dotazione parcheggi e individuazione area edificabile;
- ◇ Tav. 05 - tipologie lotto A pianta piano terra - piano primo;
- ◇ Tav. 06 – tipologie lotto A piante dei piani
- ◇ Tav 07 - tipologie lotto A sezioni e prospetti
- ◇ Tav 08 – tipologia lotto B piante sezioni e prospetti
- ◇ Tav 09 – viste tridimensionali d'insieme
- ◇ Relazione generale;
- ◇ Documentazione fotografica;
- ◇ Documentazione catastale;
- ◇ Norme tecniche di attuazione e di buona esecuzione del piano;
- ◇ Relazione geologica;
- ◇ A1 - Analisi del sito e valutazione di fattibilità energetica
- ◇ A2 - Studio acustico
- ◇ A3 - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat);
- ◇ U1 urbanizzazioni – planimetria generale su base CTR

- ◇ U2 urbanizzazioni - planimetria stato attuale e sottoservizi esistenti
- ◇ U3 urbanizzazioni – planimetria di progetto con segnaletica stradale
- ◇ U4 urbanizzazioni – rotatoria S.P. N° 48 – progetto e segnaletica stradale
- ◇ U5 urbanizzazioni - sistemazione a verde ed arredo urbano – planimetria di progetto e particolari tipologici
- ◇ U6 urbanizzazioni - reti fognarie bianche e nere planimetria di progetto
- ◇ U7 urbanizzazioni – reti acqua e gas-planimetria di progetto e particolari tipologici
- ◇ U8 urbanizzazioni – rete Enel - planimetria di progetto e particolari tipologici
- ◇ U9 urbanizzazioni – rete Telecom - planimetria di progetto e particolari tipologici
- ◇ U10 urbanizzazioni – illuminazione pubblica -planimetria di progetto e particolari tipologici
- ◇ U11 urbanizzazioni – principi generali per le interferenze tra fognatura nera e rete acquedotto
- ◇ U12 urbanizzazioni - sezioni stradali tipo
- ◇ U13 urbanizzazioni – sezioni e particolari tipo opere stradali e fognarie
- ◇ UA urbanizzazioni - relazione tecnica-illustrativa generale
- ◇ UB urbanizzazioni – relazione idraulica reti fognarie con studio idrologico
- ◇ UC urbanizzazioni – relazione sulla capacità dei collettori e dell'impianto di depurazione a cui recapitano le reti fognarie

- ◇ UD relazione impianto di illuminazione pubblica e calcoli illuminotecnici
 - ◇ UE urbanizzazioni – piano di manutenzione opere a verde
 - ◇ UF urbanizzazioni – stima di massima
- a) che l'intervento di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo, ha i seguenti dati significativi:
- ◇ Superficie territoriale posta in attuazione ST = mq 77.986
 - ◇ Superficie utile massima SU= mq 25.639
 - ◇ Superficie fondiaria ambito Sf= mq 54193
 - ◇ Verde pubblico U = mq 8905
 - ◇ Parcheggi pubblici P1 = mq 2884
 - ◇ Viabilità di progetto, compresi i parcheggi di urbanizzazione primaria, la relativa viabilità esclusiva, i percorsi ciclopedonali = mq 14888

RIPARTIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Con riferimento all'accordo procedimentale sottoscritto ed ai contenuti generali di pianificazione urbanistica, la ripartizione dei diritti edificatori, calcolata con riferimento alla superficie territoriale di proprietà dei diversi soggetti attuatori e del Comune, risulta la seguente:

- CMRE S.r.l - Tot. Su mq.23.916 da realizzarsi nei lotti definiti come Blocchi A1-A2-A3.
- Costruzioni Edili Antonio De Leo - Tot. Su mq. 503 da realizzarsi nel lotto definito come Blocco B3
- Società Agricola Cavazza Isolani Gualtiero e Francesco - Tot. Su mq.146 da realizzarsi nel lotto definito come Blocco B2
- Comune di Ozzano Dell'Emilia Tot.Su mq 1074 da realizzarsi nel lotto definito come Blocco B1.

TUTTO CIO' PREMESSO

fra i sottoscritti, nelle indicate vesti, anche allo scopo di evitare l'insorgere di qualsiasi controversia o contestazione circa la determinazione concreta degli oneri in capo agli Attuatori , si conviene quanto appresso:

CAPO I° - CONVENZIONE

Articolo 1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e i soggetti Attuatori in ordine alla attuazione dell'ambito ASP_AN2.3 nonché la cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo.

La presente convenzione ha durata di anni 10 a far data dalla sua sottoscrizione

Articolo 3 – CESSIONE DI AREE

Con il presente atto, gli attuatori come sopra rappresentati, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150, e dell'art. 3.1.6 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Ozzano dell'Emilia le aree di rispettiva proprietà destinate a standard ex art. 5 D.M. 1444/1968, conformemente alle previsioni normative del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio art. 3.1.6 del Comune di Ozzano dell'Emilia, nella misura complessiva di mq 23.793 circa, comprese le aiuole di corredo al P1, superiore al minimo richiesto dalla legge, suddivise come segue:

- a) appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione di verde pubblico (aree contraddistinte nella Tav. 03 allegata sotto la lettera “___”) per una superficie di mq 8905 circa;

- b) appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione dei parcheggi pubblici, compresa la viabilità di uso esclusivo (aree contraddistinte nella Tav. 03 allegata sotto la lettera “___”) per una superficie di mq. 2.884 circa;
- c) area destinata a viabilità a servizio dell'ambito, lo svincolo ora rotonda che disimpegnerà la via di nuovo impianto dalla via Tolara di Sotto e le altre vie di accesso presenti nel lato ovest dell'ambito (come da progetto riportato in Tav 03 sotto la lettera “___”), per una superficie di mq 12.004 circa.
- d) le aree destinate alla realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del locale misure P.I., per una superficie di circa mq. 60 (manufatti di caratteristiche indicate nella relazione generale UA e illuminazione UD” allegata sotto la lettera “___”) ricompresa nella viabilità, saranno cedute all’Ente fornitore dopo la loro realizzazione.

La cessione delle aree di cui ai punti precedenti, da effettuarsi da parte degli Attuatori, avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Gli Attuatori si impegnano inoltre a cedere gratuitamente al Comune (o ad altri soggetti da questo indicati) contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, la superficie fondiaria pertinente alla quota di edificazione del Comune stesso, corrispondente al lotto B1 (come da progetto riportato in Tav 04 sotto la lettera “___”); il suddetto trasferimento al Comune di superfici fondiarie facenti parte del PUA non comporterà alcuna attribuzione di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto alla capacità complessiva dell'ambito di mq 25,639,00 di Superficie Utile.

Articolo 4 – ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

La CMRE srl quale soggetto attuatore principale si obbliga a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese nell'ambito e descritte nelle tavole dalla n° U1 alla n° U13 richiamate nelle

premesse. Gli altri soggetti attuatori privati (Costruzioni Edili Antonio De Leo s.r.l e Società Agricola Cavazza Isolani Gualtiero e Francesco) corrisponderanno a rimborso a CMRE srl il valore della propria quota parte di oneri da realizzare in proporzione alle relative capacità edificatorie.

Il Comune per le quote di edificabilità che rimangono nella sua disponibilità non rimborserà direttamente a CMRE srl i costi delle opere di urbanizzazione. Le quote dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione proporzionati alla quantità di superficie utile nella disponibilità del Comune, saranno trasferite agli aventi causa al momento della cessione dei lotti in relazione alle superfici utili assegnate. Gli aventi causa saranno quindi tenuti a rimborsare a CMRE srl (per lo stralcio di intervento individuato), i relativi costi per l'urbanizzazione ed a prestare a CMRE srl a tal proposito idonea e relativa fidejussione, nella misura proporzionale prevista come anzidetto. Qualora all'attuazione dell'ambito le quote di edificabilità in disponibilità del Comune non fossero ancora state da questi cedute, CMRE srl si accollerà l'onere di anticipare i costi delle opere di urbanizzazione a carico del Comune. Tutti gli oneri di cui al presente articolo saranno ripartiti pro quota tra gli attuatori in base alla superficie utile edificabile di ciascuno, con l'esclusione del Comune.

Le opere, che saranno considerate quali oneri per urbanizzazione primaria e saranno realizzate a scomputo degli obblighi relativi previsti per l'edificazione, sono:

- a) Strade: tutta la viabilità di lottizzazione prevista nelle tavole, la nuova strada a servizio dell'ambito e gli altri accessi oltre agli accessi carrai all'ambito in entrata ed uscita dalle strade di progetto come descritto negli elaborati di progetto, compresa la realizzazione della rotonda sulla strada Provinciale n. 48 Castelli Guelfi e relativi raccordi alla viabilità stradale, pedonale e ciclabile esistente;

- b) Parcheeggi: realizzazione di parcheggi pubblici ricavati parallelamente alla strada di nuovo impianto che si staccherà dalla via Tolara di Sotto (con modalità precisate nella tavola U3);
- c) Spazio verde attrezzato: realizzazione del verde mediante sistemazione del terreno, semina di erba, piantumazione di essenze (con modalità precisate nella tavola U5);
- d) Piste pedonali e ciclabili
- e) Fognature: realizzazione della rete fognante mediante la creazione di canalizzazioni distinte:
- Rete di smaltimento acque nere: le acque di scarico dei servizi igienici, delle eventuali cucine (dopo il passaggio in degrassatore), saranno immesse direttamente nella fognatura comunale su via Tolara di Sotto;
 - Rete di smaltimento acque bianche: le acque meteoriche dei coperti degli edifici saranno raccolte dalla rete delle acque bianche che verrà allacciata alla rete esistente presente nei lotti industriali a nord dell'ambito;
 - Rete di smaltimento acque piovane strade e piazzali: realizzazione al completo della rete fognante sul corpo stradale e sull'area che sarà ceduta al Comune. Rete acque meteoriche delle acque di raccolta dei piazzali privati collegati al collettore stradale, previa separazione delle acque di prima pioggia.
 - Per quanto riguarda la realizzazione della cassa di espansione di zona e del canale scolmatore dalla fossa Tolara alla fossa dei Galli, gli attuatori, ad esclusione del Comune, come singoli o riuniti in apposito consorzio contribuiranno in quota alla realizzazione della stessa, mediante un contributo fino all'importo di € 126.327,05 oltre all'aumento ISTAT costo di costruzione a far data dal deposito

del progetto relativo a Firma Ing. Baietti Carlo depositato in data 22/06/2006;

- a) Rete idrica: allacciamento sulla rete esistente in via Tolara di Sotto e posa della tubazione fino ai singoli lotti;
- b) Rete telefonica: allacciamento al pozzetto su via Tolara di Sotto e collegamento ai lotti tramite polifora interrata;
- c) Rete di illuminazione pubblica: sarà realizzato un idoneo impianto di illuminazione lungo i tratti di strada pubblica, lungo le piste ciclabili, nella nuova rotonda sulla strada provinciale S.P. 48 e nella zona parcheggi prevista.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto autorizzato con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del Regolamento unico di attuazione, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali gli attuatori si assumono l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, come da computo metrico allegato al PUA pari a € 2.221.000,00.

Qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare risultante dal progetto definitivo superiore a quello stimato in sede di PUA, gli attuatori saranno comunque tenuti alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune

Qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare risultante dal progetto definitivo o dalle definitive verifiche in merito al valore

delle opere realizzate in sede di collaudo, risulti inferiore all'importo dei relativi oneri tabellari, gli attuatori verseranno quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro dei permessi di costruire relativi agli interventi edificatori, ove viceversa risulti superiore gli attuatori saranno comunque tenuti alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

Il contributo, a carico degli Attuatori composto dall'eventuale contributo sul costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione secondaria nonché del contributo per lo smaltimento rifiuti solidi liquidi e gassosi (parametro "D"), verrà calcolato all'ottenimento dei singoli titoli abilitativi con riferimento ai valori tabellari esistenti al momento del loro ottenimento.

Poiché la presente convenzione ha ad oggetto la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazioni primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 28 del Codice, gli attuatori sono tenuti ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, mediante l'espletamento di una procedura ai sensi dell'art. 27 del Codice.

Per lo svolgimento delle attività CMRE srl nominerà il responsabile unico del procedimento (RUP) anche per la fase di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.

Il RUP provvede, tra l'altro, a ottemperare agli obblighi previsti dalla normativa antimafia (tracciabilità dei flussi finanziari (l. n. 136/2010 e s.m.i.).

Il RUP provvede altresì a comunicare al responsabile del procedimento designato dal Comune:

- tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
- il nominativo dell'aggiudicatario;

- l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
- i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari

L'agibilità dei singoli edifici è subordinata al completamento funzionale delle opere di urbanizzazione primaria relative all'ambito nel quale è inserito l'edificio stesso.

Articolo 4 bis – PRESCRIZIONI SPECIALI AFFERENTI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In ossequio ai pareri ottenuti in fase di istruttoria del PUA si elencano di seguito le prescrizioni da rispettare in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione:

- in ragione della presenza di acqua all'interno di alcuni sondaggi, si presume che la realizzazione di opere interrato andrà ad interferire con le falde superficiali, pertanto dovranno essere adottati idonei presidi per la gestione del cantiere e delle reti;
- dovrà essere garantita la continuità di deflusso delle acque nei fossi che verranno interessati dalla realizzazione della rotatoria;
- la rete fognaria nera separata, pubblica e privata, in considerazione della interferenza tra la rete fognaria nera separata e la falda superficiale, dovrà essere realizzata con controtubo o sistema che fornisca analoghe garanzie di tenuta e tutela della falda nei confronti di perdite e/o rotture.

Articolo 5 – TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite previa presentazione, entro quattro mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, del progetto

relativo al titolo abilitativo sviluppato in base alle tavole allegate al PUA. A seguito dell'ottenimento del titolo abilitativo, dette opere dovranno iniziare e terminare entro i termini del titolo stesso, salvo proroghe motivate.

L'ottenimento dei titoli abilitativi nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

L'avvio dei lavori relativi agli interventi edificatori sui singoli lotti edificabili dovrà essere preceduto dalla realizzazione della condotta ricevente le acque piovane da realizzarsi a cura dell'Ambito ASP5 posto a Nord della zona industriale Quaderna;

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

Articolo 5 – AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si da atto che, salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verrà effettuato rispettando i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e l'affidamento deve essere preceduto da invito ad almeno cinque concorrenti se compatibile con l'oggetto del contratto.

L'attuatore non può partecipare alla procedura di gara di cui al comma precedente.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto è liberamente determinato dall'attuatore compatibilmente con gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Nel contratto di appalto deve essere richiamata la presente convenzione per farne parte integrante.

Il contratto è stipulato tra CMRE srl in nome degli attuatori e l'aggiudicatario.

Il ribasso offerto in sede di gara compete al Comune, nei limiti degli oneri tabellari a questo dovuti. In tal caso lo stesso, previa autorizzazione del Comune può essere mantenuto nel quadro economico dei lavori ed utilizzato, previa comunicazione e relativa autorizzazione del Comune per finanziare imprevisti o varianti ai lavori in corso. In caso di mancata comunicazione preventiva e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo.

Nel caso di opere di urbanizzazione eccedenti l'importo dell'onere di urbanizzazione scomputato, i ribassi d'asta spettano agli attuatori, purché l'importo delle opere da realizzare, al netto del ribasso d'asta, non sia inferiore al valore tabellare dell'onere dovuto.

Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dagli attuatori, con oneri a proprio carico, e comunicati, al Responsabile del procedimento del Comune.

Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere rimane a carico esclusivo degli attuatori .

Articolo 6 – COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità degli attuatori.

La conclusione effettiva dei lavori deve essere attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra CMRE srl , il Responsabile del procedimento del Comune , il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Il collaudatore finale è nominato dal Comune, su richiesta di CMRE srl , nel termine di 30 giorni dalla richiesta. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei li-

miti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico di degli attuatori.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

Il collaudo e la conseguente consegna delle opere potrà essere parziale e per blocchi di opere finite e funzionali (es: rotonda su provinciale).

Entro sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 2, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo trasmettendolo al Responsabile del procedimento del Comune, per l'approvazione da parte del Comune stesso, nonché al RUP nominato da CMRE srl.

CMRE srl si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutto o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione ai sensi dell'art. 15, comma 6, lett. b).

L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

Gli attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c., entro i limiti ivi contenuti. A seguito dell'approva-

zione di cui al precedente comma 8 e del trasferimento delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, il Comune autorizza lo svincolo della garanzia di cui al successivo art. 8.

Gli oneri di custodia e manutenzione delle opere competono agli attuatori fino al momento in cui le stesse sono trasferite al Comune.

Articolo 7 - GARANZIE

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui al precedente articolo viene depositata da CMRE S.r.l. in nome e per conto di tutti gli attuatori che rimangono in ogni caso obbligati in solido, in sede di sottoscrizione della presente convenzione, idonea garanzia fideiussoria a prima richiesta di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione che risulta dal computo metrico allegato al PUA pari a € 2.221.000,00

La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 13, comma 14, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dagli attuatori con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria.

In sede di ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, qualora il computo metrico delle stesse afferente al progetto definitivo dovesse essere superiore all'importo già garantito dalla fidejussione di cui al primo comma del presente articolo, la stessa dovrà essere integrata per la somma necessaria a garantire l'intero importo discendente dal nuovo computo metrico.

Ove gli attuatori si rendano inadempienti agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui al successivo art. 9.

La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi, a semplice richiesta con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 c.c. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 c.c.

Riduzioni parziali della fideiussione potranno essere effettuate ad avvenuto accertamento, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, della regolare esecuzione di una parte delle opere da realizzare.

L'inadempimento da parte del singolo attuatore o i suoi aventi causa degli obblighi previsti nell'accordo procedimentale per l'attuazione comporterà a suo carico ed in misura proporzionale agli impegni assunti, la sospensione dell'ottenimento dei titoli abilitativi afferenti gli interventi di interesse del privato stesso all'interno dell'ambito.

Il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire relativi agli interventi privati entro 6 mesi dalla presentazione delle relative richieste salvo motivate proroghe.

ART. 8 - RESPONSABILITÀ DEGLI ATTUATORI. SANZIONI

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico degli attuatori. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva gli attuatori da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

Gli attuatori si obbligano a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in di-

pendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Tutte le obbligazioni qui assunte dagli attuatori, si intendono assunte anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, gli attuatori restano solidalmente obbligati con il propri aventi causa fin tanto che questi ultimi non forniscano le medesime garanzie fideiussorie.

Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire gli attuatori in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela gli atti illegittimamente posti in essere, *ex* articolo 21-*nonies*, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-*quinquies* della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti agli attuatori mediante la presente convenzione.

Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della l.n. 241 del 1990 s.m. il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:

- Provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi agli attuatori secondo quanto previsto dal comunicato Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;

- è il referente nel rapporto con gli attuatori ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dagli attuatori medesimi per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori,
- fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che gli attuatori sono tenuti a recepire;
- svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento dei lavori,
- nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale,
- affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore,
- rilascia al competente settore urbanistico il nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
- da comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
- coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

In caso di inosservanza da parte degli attuatori degli obblighi assunti con la presente convenzione, operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm. Nonché nella L.R. 21.10.2004 n. 23 e s.m.i.

Il Comune intima per iscritto agli attuatori di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine sen-

za che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora degli attuatori; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Responsabile di cui all'art. 16, comma 4;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte degli attuatori all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal medesimo responsabile;
- c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo agli attuatori dalla presente convenzione dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte degli attuatori all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto.

Con la presente convenzione urbanistica gli attuatori autorizzano fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Articolo 9 – PROPRIETA' PRIVATE

I lotti edificabili individuati come Blocchi A-B2-B3 nell'elaborato n° 04 richiamato in premessa resteranno di proprietà privata e su di essi saranno

realizzati i fabbricati destinati agli usi consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.O.C. e del P.U.A.

Il otto edificabile individuato come blocco B1 nell'elaborato n° 04 richiamato in premessa diventerà di proprietà del Comune di Ozzano dell'Emilia e su di esso saranno realizzati i fabbricati destinati agli usi consentiti dalle norme tecniche di attuazione del P.O.C. e del P.U.A.

Articolo 10 - VARIANTI

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche solo in parte, la composizione urbanistica e tipologica dell'intervento dovrà essere autorizzata dal Comune nei modi e nelle forme di legge.

Danno atto le parti che le sagome e volumetrie indicate nel progetto di Piano Particolareggiato e le relative opere a terra, corrispondono a semplici indicazioni di massima, non vincolanti nei dettagli, formulate nei limiti e coi vincoli discendenti dall'art.13 della legge 1150/42, pertanto tali opere potranno subire variazioni, nel corso dei successivi approfondimenti progettuali da presentare all'Amministrazione Comunale per i relativi permessi di costruire.

Articolo 11 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' EXTRA-ONERI

Gli Attuatori si impegnano a partecipare al costo dell'opera, consistente nella realizzazione di una cassa di espansione ad ovest della fossa dei Galli in località Quaderna – Ponte Rizzoli a sud dell'Autostrada A14, nonché del canale scolmatore dalla fossa Tolara alla fossa dei Galli, versando un contributo per l'importo di € 126.327,05 (centoventiseimilatrecentoventisette virgola zero cinque) oltre all'aumento ISTAT costo di costruzione a far data dal deposito del progetto (22/06/2006 P.G. n. 0024587) a seguito di prima richiesta del Comune.

Articolo 12 – PATTI SPECIALI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge ed ai provvedimenti già citati in pre-

messa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio ed alle norme di attuazione del Piano Operativo Comunale vigenti nel Comune di Ozzano dell'Emilia, nonché a quanto pattuito nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 rep. 606/2011 da intendersi qui integralmente richiamato

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca alla interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono sin d'ora al giudizio di un collegio arbitrale che opererà in modo virtuale, composto da tre arbitri di cui due nominati dalle parti ed uno nominato di comune accordo tra i due.

Detto collegio arbitrale deciderà secondo diritto.

Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente.

Articolo 13 – SPESE

Le spese ed onorari del presente atto con ogni altra inerente e dipendente, ivi comprese quelle fiscali, saranno a carico degli Attuatori.

CAPO II° - CESSIONE DI AREE

A seguito di quanto previsto all'articolo 2 della presente convenzione urbanistica ed in conformità alla delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____, con il presente atto gli Attuatori. , come sopra rappresentati, cedono e trasferiscono a titolo gratuito al Comune di Ozzano dell'Emilia che, come sopra rappresentato accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà sulle seguenti aree:

- appezzamento di terreno destinato ad opere di urbanizzazione primaria dell'ambito ASP_AN 2,3, sito in Comune di Ozzano dell'Emilia, ed identificato nel vigente N.C.T. di detto Comune come segue:

al foglio 23 con i mappali 239, 240, 1036, 1074, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1183, e 1250 (PARTE)

Tali aree sono in confine con via Tolara di sotto sul lato ovest del lotto, beni _____ sul lato est, _____ nei lati sud e ovest , salvo altri.

Le parti attribuiscono alle aree sopra citate, ai soli fini fiscali, il valore di Euro _____.

Gli appezzamenti di terreno ceduti, sono pervenuti alla proprietà per acquisto dalla _____ con atto a rogito Dott. _____ repertorio n° _____ del _____, registrato a _____ e trascritto _____.

Per una migliore identificazione delle aree oggetto della presente cessione le parti fanno espresso riferimento al tipo di frazionamento n° _____ approvato dall'Ufficio del Territorio di Bologna in data _____ che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "___".

Letto. Approvato e sottoscritto.

Ozzano dell'Emilia, li _____

Per il Comune di Ozzano dell'Emilia

Per gli attuatori