

Repertorio n° \_\_\_\_\_ Raccolta n° \_\_\_\_\_

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 ANS\_C 1.1 CON CESSIONE GRATUITA DI AREE  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020, 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:

1. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Ozzano dell'Emilia, presso la residenza municipale, Viale della Repubblica n° 10, dirigente, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di "Coordinatore Capo del Settore Urbanistico Edilizia Privata" del **COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA** con sede in Ozzano dell'Emilia, Viale della Repubblica n° 10 (C.F. 00573110376 P.IVA 00516181203) Tale nominato con provvedimento del Sindaco in data \_\_\_\_\_ prof. Gen. N° \_\_\_\_\_, emesso in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, per dare esecuzione alla delibera di 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")
2. la Società De' Toschi S.p.A. (ora Banca di Bologna Real Estate) con sede legale in Bologna, P.zza Minghetti n° 4/d (Partita IVA e Codice Fiscale 02377221201) iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Bologna al numero REA BO-434851, in persona del Sig. Marco Cavalieri, nato a Bologna il 06/01/1970, che interviene nel presente atto in qualità di Procuratore Speciale con i poteri di cui alla scrittura privata autenticata nella firma dal Dott. Carlo Vico - notaio in Bologna - il 2 Dicembre 2014 Rep. 126286 / 38144 (d'ora in poi chiamata brevemente "Attuatore").

#### PREMESSO

1. l'Attuatore era proprietario delle aree site a Ozzano Emilia (BO) individuate al Catasto Terreni al foglio n. 13 mappali n. 312 - 331 - 332 - 356 - 357 - 358 - 359 - 361 per un totale catastale di mq 30.114; di cui i mappali 331 - 332 - 356 - 358 per una superficie complessiva di mq 17.056 sono già stati ceduti al comune di Ozzano dell'Emilia.
2. Che dette aree sono ricomprese, ai sensi del P.S.C. vigente, approvato con delibera C.C. N° 10 del 19/03/2009 in ambito per nuovi insediamenti urbani denominato ANS\_C1.1 che costituisce la conferma di aree già previste come edificabili nel PRG pre-vigente.  
Ai sensi dell'art. 5.6. delle norme tecniche di PSC gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono definiti quali parti del territorio

potenzialmente interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuove urbanizzazioni, ai fini dell'espansione del tessuto urbano e dell'incremento delle relative dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi.

3. per gli ambiti ANS.C1.n il Piano Strutturale Comunale fornisce al POC (Piano Operativo Comunale) le seguenti direttive: "Il POC programma gli interventi di trasformazione urbanistica, da attuarsi attraverso PUA, in linea di massima previa la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000. Il POC stabilisce l'assetto fisico-morfologico di massima del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, perseguendo gli obiettivi di qualificazione descritti nel cap. 5 della Relazione illustrativa del PSC, e nel rispetto delle indicazioni e limitazioni contenute nella scheda di VALSAT."
4. in data 3 maggio 2017 tra il Comune di Ozzano dell'Emilia e la De' Toschi S.p.a. è stato sottoscritto un accordo repertorio n. 792/2017 a ministero del Segretario Generale del Comune di Ozzano dell'Emilia, è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24.3.2000 n. 20 e sue modifiche ed integrazioni per l'attuazione dell'Ambito inserito nel P.S.C. denominato ANS C1.1 Ponte \_Rizzoli"
5. che con delibera C.C.NR. 83 del 20 Dicembre 2017 l'amministrazione Comunale ha approvato il P.O.C. 2017 cui ha acceduto l'accordo richiamato e che comprende quindi l'ambito ANS\_C1.1.
6. È 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 e ss.mm.ii. e dell'Art.4 della L.R. n. 24 del 21/12/2017, le obbligazioni e le cessioni di immobili o di aree necessarie per la realizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture urbanizzatorie da accollarsi agli attuatori;

Fanno parte integrante della presente convenzione gli atti del Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito ANS\_C1.1 a firma dell'Arch. Luca Testoni iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Bologna con il n° 3366, approvato in data \_\_\_\_\_ con delibera di C.C. n° \_\_\_\_\_, costituiti dai seguenti elaborati, conservati agli atti del Comune:

- ELABORATO 00 "Sintesi non tecnica"
- ELABORATO 01 "Analisi del territorio e contesto"
- ELABORATO 02A "Relazione tecnica di progetto"
- ELABORATO 02B "Norme tecniche di attuazione"
- ELABORATO 03 "Computo metrico estimativo"
- ELABORATO 04 "Relazione Geologica"
- ELABORATO 05 "Stato di fatto"

- ELABORATO 06 "Progetto"
- ELABORATO 07 "Standard urbanistici e segnaletica"
- ELABORATO 08 "Progetto lottizzazione"
- ELABORATO 09 "Sezioni ambientali di progetto"
- ELABORATO 10 "Sterri e riporti"
- ELABORATO 11 "V.A.L.S.A.T."
- ELABORATO 12 "Relazione D.P.C.A."
- ELABORATO 13 "Rete ENEL"
- ELABORATO 14 "Rete TELECOM"
- ELABORATO 15 "Rete adduzione acqua"
- ELABORATO 16 "Tipologie monofamiliari"
- ELABORATO 17 "Tipologia bifamiliare"
- ELABORATO 18 "Tipologie trifamiliari"
- ELABORATO 19/A "Particolari"
- ELABORATO 19/B "Particolari"
- ELABORATO 20 "Progetto area verde"
- ELABORATO 20/B "Relazione progetto e piano manut. del verde"
- ELABORATO 21 "Riassunto indici e superfici"
- ELABORATO 22 "Corografia"
- ELABORATO 23 "Planimetria generale"
- ELABORATO 24 "Planimetria dettaglio"
- ELABORATO 25 "Vasca di laminazione pianta e sezione"
- ELABORATO 26 "Particolari"
- ELABORATO 27 "Sollevamento acque nere piante e sezione"
- ELABORATO 28 "Sollevamento acque nere particolari"
- ELABORATO 29 "Schema unifilare"
- ELABORATO 30 "Relazione tecnica fognature ed idraulica"
- ELABORATO 31 "Relazione capacità fognarie e depurazione"
- ELABORATO 32 "Relazione impianto sollevamento"
- ELABORATO 33 "Planimetria illuminazione"
- ELABORATO 34 "Illuminazione particolari"
- ELABORATO 35 "Relazione illuminazione"
- ELABORATO 36 "Relazione LEX 10 tipologia monofamiliari"
- ELABORATO 37 "Relazione LEX 10 tipologia bifamiliari"
- ELABORATO 38 "Relazione LEX 10 tipologia trifamiliari"
- ELABORATO 39 "Relazione impianti meccanici e schemi funzionali"

**Fascicoli allegati al PUA:**

- Integrazione sondaggi geologici
- Relazione D.P.C.A.
- Esito sondaggi archeologici

**TUTTO CIO' PREMESSO**

Fra i sottoscritti, nelle indicate vesti, anche allo scopo di evitare l'insorgere di qualsiasi controversia o contestazione circa la de-

terminazione concreta degli oneri in capo agli attuatori, si conviene quanto appresso

CAPO 1° - CONVENZIONE

#### **ART.1 – PREMESSE**

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione

#### **ART.2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed l'Attuatore in ordine alla attuazione dell'Ambito ANS\_C1.1 "Ponte Rizzoli" nonché la cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne previste nel piano attuativo nonché nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 rep. 792/2017 e la cessione delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione primaria.

La presente convenzione ha la durata di anni 8 (otto) a far data dalla sua sottoscrizione.

#### **ART.3 – CESSIONE DI AREE**

Con il presente atto, l'attuatore come sopra rappresentato, in adempimento agli obblighi di cui agli artt. 28 della L. 17/08/1942 n° 1150, e dell'art. 3.1.6 del Regolamento Urbanistico Edilizio si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Ozzano dell'Emilia le aree di proprietà destinate a standard ex art. 5 DM 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 5.179 circa, suddivise come segue:

- a. appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione di verde pubblico (aree contraddistinte nella Tav.07 "Standard urbanistici e segnaletica") per una superficie di mq 2268 circa; parcheggi pubblici, compresa la viabilità di uso esclusivo (aree contraddistinte nella Tav.07 "Standard urbanistici e segnaletica") per una superficie di mq. 300 circa;
- b. area destinata a viabilità a servizio dell'ambito, (come da progetto riportato in Tav.07 "Standard urbanistici e segnaletica") per una superficie di mq 2300 circa.

La cessione delle aree di cui ai punti precedenti, da effettuarsi da parte dell'Attuatore, avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione. Le Parti come sopra costituite danno atto che, previo rilascio dei prescritti titoli abilitativi, l'Attuatore è autorizzato dal Comune a realizzare, senza ulteriori oneri, sulle aree cedute in adempimento della presente Convenzione, le urbanizzazioni di PUA. L'Attuatore manleva il Comune da ogni responsabilità in ordine alla esecuzione di dette opere.

Aree già cedute con atto notarile in data 20/11/2018 rep. 134.981 fascicolo 43049 Notaio Carlo Vico:

- c. vari appezzamenti di terreno per un totale di mq 17.009, alcuni dei quali funzionali alla realizzazione di nuova vasca di laminazione come previsto nella Tav. 21;

Qualora in sede esecutiva, vi fosse la necessità di apportare modeste modifiche alle aree già cedute all'amministrazione comunale, di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune si renderà disponibile alla sottoscrizione di un atto notarile di riallineamento catastale a titolo non oneroso.

#### **ART.4 – ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese nell'ambito e descritte nelle tavole

dalla Tav. 03 "Computo metrico estimativo" alla Tav.39 "relazione impianti meccanici e schemi funzionali" richiamate nelle premesse, nonché le opere esterne così come pattuite nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 rep. 792/2017

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;
- b. Parcheggi: realizzazione di parcheggi pubblici ricavati parallelamente alla strada di nuovo impianto (con modalità precisate nella Tav.07 "Standard urbanistici e segnaletica");
- c. Spazio verde attrezzato: realizzazione del verde mediante sistemazione del terreno, semina di erba, piantumazione di essenze (con modalità precisate nella Tav.07 "Standard urbanistici e segnaletica");
- 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 cucine (dopo il passaggio in degrassatore), saranno immerse direttamente nella fognatura comunale su via E. Duse;
  - Rete di smaltimento acque bianche: le acque meteoriche dei coperti degli edifici saranno raccolte dalla rete delle acque bianche che verrà unitamente a quelle stradali convogliate alla nuova vasca di laminazione di progetto nel comparto
- f. Rete idrica: allacciamento sulla rete esistente in via Verde e Duse, con posa della tubazione fino ai singoli lotti;
- g. Rete telefonica: allacciamento al pozzetto su via Verde e Duse e collegamento ai lotti tramite polifora interrata;

- h. Rete di illuminazione pubblica: sarà realizzato un idoneo impianto di illuminazione lungo i tratti di strada pubblica, lungo le piste ciclabili 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. Potranno essere effettuate variazioni progettuali se richieste dall'Amministrazione Comunale non comportanti incrementi dei costi complessivi individuati dal PUA.

I progetti definitivi ed esecutivi dovranno essere corredati da quadri economici e da computi metrici estimativi.

Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali l'attuatore si assume l'onere della realizzazione con il presente atto convenzionale, risultano, stimati come da computo metrico allegato al PUA pari a € 611.671,88 (di cui 567.461,48 del comparto e 44.210,10 opere di miglioramento di via Verde) oltre IVA di Legge.

Qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare risultante dal progetto definitivo risulti superiore a quello stimato in sede di PUA, 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 verrà calcolato all'ottenimento dei singoli titoli abilitativi con riferimento ai valori tabellari esistenti al momento del loro ottenimento.

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.

#### **ART. 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E TEMPI DI REALIZZAZIONE**

1. 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 terminare entro i termini previsti dal relativo titolo abilitativo e comunque nei termini di cui al cronoprogramma allegato 3 della presente sub ...) , salvo proroghe motivate. Dette opere dovranno in ogni caso essere terminate entro i termini di validità della presente convenzione stabiliti al precedente articolo 2.
2. L'ottenimento dei titoli abilitativi nell'ambito dei singoli lotti è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

3. La presentazione della Segnalazione certificata di conformità Edilizia e Agibilità (Scea) degli edifici sarà subordinata al deposito del collaudo positivo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.
4. Si da atto che l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione verrà effettuato rispettando l'art. 16, comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dall'attuatore, 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 dell'attuatore.
5. L'attuatore si impegna a realizzare gli interventi edificatori nei tempi massimi stabiliti cronoprogramma allegato. Detto cronoprogramma potrà essere modificato su richiesta dell'attuatore e dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale senza che ciò comporti necessità di modifica della presente convenzione comunque nel rispetto della durata massima della convenzione fissata al precedente art. 2. In particolare, la modifica del cronoprogramma verrà disposta nel caso di accertate cause di forza maggiore o per esigenze di migliore programmazione degli interventi.
6. Il Comune, all'accertamento del mancato rispetto da parte dell'attuatore della tempistica massima di cui al cronoprogramma, in maniera grave e ripetuta, assegnerà un congruo termine per l'adempimento non inferiore a trenta giorni. In caso di inutile spirare del termine, il Comune avrà facoltà di dichiarare la decadenza della presente convenzione urbanistica. La realizzazione della vasca di laminazione dovrà essere propeedeutica o al massimo contestuale alla realizzazione del primo stralcio attuativo e/o del primo permesso di costruire degli edifici.
7. In caso di accertamento del mancato rispetto da parte dell'attuatore della tempistica massima afferente le opere di urbanizzazione, il Comune, spirato inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma precedente, in alternativa alla decadenza potrà procedere ad escutere le relative fideiussioni di cui all' art. 7 che segue.

#### **ART. 6 – COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

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

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

Il collaudatore in corso d'opera è incaricato dall'attuatore su proposta di terna di professionisti indicati dal Comune ed è nominato dal Comune stesso entro l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del collaudatore, rientrano nelle spese tecniche di progetto nei limiti dello stanziamento previsto per tale voce nel quadro economico. I costi ulteriori restano ad esclusivo carico dell'attuatore.

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.

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 all'attuatore.

L'attuatore nominerà un rappresentante per il procedimento, l'attuatore 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 tutte o parte delle opere con conseguente escussione della fideiussione.

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'approvazione 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. 7.

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

Per ciò che concerne la manutenzione delle opere a verde pubblico, le stesse resteranno a carico dell'attuatore per due stagioni vegetative a partire dalla data del verbale di avvenuta piantumazione, sottoscritto dalle parti.



## **ART. 7 - GARANZIE**

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui al precedente articolo viene depositata dall'attuatore 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 € 614.582,68.

La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione e dovrà contenere 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.6, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti da l'attuatore con la presente convenzione.

Le predette disposizioni devono essere contenute nella clausola della polizza fideiussoria. Qualora in sede di presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione il computo metrico delle stesse afferente al progetto definitivo dovesse essere superiore all'importo indicato al primo comma del presente articolo, la fideiussione dovrà essere integrata per la somma eccedente quella già garantita

Ove l'attuatore si rendano inadempienti agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione secondo le modalità di cui al successivo art.8.

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 del Collaudatore, della regolare esecuzione di porzioni funzionali delle opere da realizzare.

L'inadempimento da parte dell'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 agli 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 i termini di Legge.

## **ART. 8 - RESPONSABILITÀ DEGLI ATTUATORI. SANZIONI**

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

L'attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Tutte le obbligazioni qui assunte dall'attuatore, si intendono assunte anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, l'attuatore resta solidalmente obbligato con i propri aventi causa fin tanto che questi ultimi non forniscano le medesime garanzie fideiussorie.

Il Comune, 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 l'attuatore 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:

- 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;
- 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 urbanistica i nulla osta allo svincolo delle fideiussioni;
- 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 dell'attuatore 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 all'attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che l'attuatore 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 dell'attuatore; 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.6;
- b. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore 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 all'attuatore dalla presente convenzione dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore 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 l'attuatore 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 – VARIANTI**

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

Quindi costituiscono variante al Piano solo ed esclusivamente le modifiche della quantità minima in riferimento a standard urbanistici e parcheggi pertinenziali, dell'assetto sostanziale delle strade principali.

Le modifiche della SU assegnata a ciascun lotto eccedenti quelle ammesse a norma dell'art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA dovranno essere oggetto di Variante al PUA.

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.

#### **ART. 10 – PATTI SPECIALI**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge ed ai provvedimenti già citati in premessa, 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. 792/2017 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 del Tribunale Amministrativo della Regione Emilia Romagna, in sedi di giurisdizione esclusiva.

#### **ART. 11 – SPESE**

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

## 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 .../.../2018, con il presente atto l'attuatore, come sopra rappresentato, cede e trasferisce 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 ANS\_C 1.1, sito in Comune di Ozzano dell'Emilia, ed identificato nel vigente N.C.T. di detto Comune come segue:

al foglio 13 con i mappali \_\_\_\_\_.

Tali aree sono in confine con via Duse 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 magistero 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 "\_\_\_".

### ALLEGATI ALLA CONVENZIONE:

1. Planimetria delle aree da cedere
2. Inquadramento generale catastale
3. Cronoprogramma attuazione intervento
4. Piano di monitoraggio ambientale

Letto. Approvato e sottoscritto.

Ozzano dell'Emilia, lì \_\_\_\_\_

Per il Comune di Ozzano dell'Emilia

Per l'attuatore