

Repertorio n° _____

Raccolta n° _____

**CONVENZIONE URBANISTICA FRA IL COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA E
PRODIDOMI S.r.l. PER L'ATTUAZIONE DEL POC STRALCIO DENOMINATO "POC
ASP_AN2.1 YELLOWSTONE" CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020 duemilaventi, 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";

- la Società **Prodidomi srl.** con sede legale in Bologna (BO), via Azzo Gardino n° 9 (Codice Fiscale e Partita IVA 02578091205), in persona del **Dott. Matteo Masetti, nato a Bologna (BO) il 25/12/1965**, amministratore unico della Società medesima (d'ora in poi chiamata brevemente "attuatore");

PREMESSO CHE

- a) la società **Prodidomi srl.** è proprietaria di terreno e fabbricati siti in Ozzano dell'Emilia, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ozzano dell'Emilia al foglio 22 mapp. 395, 393, 396, 394, 308 (Porzione) e 392 aree aventi una superficie catastale totale di mq. 37.097
- b) Il PSC individua ambiti e direttrici di sviluppo potenzialmente urbanizzabili per attività produttive, in questo caso un ambito potenzialmente urbanizzabile per l'espansione dell'insediamento produttivo di rilievo sovracomunale "di sviluppo" di Ponte Rizzoli (ASP_AN2.1) per una superficie territoriale di circa 218.500 mq.;
- c) la programmazione dell'ambito anzidetto deve avvenire attraverso il Piano Operativo Comunale e la successiva attuazione attraverso Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;
- d) **Prodidomi Srl** ha presentato, in data 28 / 01 /2020, con PG n. 2777-2778-2782-2783-2784, una richiesta di approvazione di Piano Operativo Comunale stralcio con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;
- e) in data 23 settembre 2020 con repertorio n. 829/2020 il Comune di Ozzano dell'Emilia ha sottoscritto con l'attuatore un "Accordo ex art.

18 L.R.20/2000 e s.m.i. per l'attuazione di porzione dell'ambito ASP_AN2.1 "Comparti di espansione dell'ambito produttivo sovracomunale di Ponte Rizzoli a conferma delle previsioni vigenti";

f) con deliberazione del Consiglio Comunale n° _____ del _____ è stato approvato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.30 ed all'art. 34 della L.R. n° 20/2000 il Piano Operativo Comunale stralcio con valore ed effetti di PUA piano urbanistico attuativo relativo a porzione dell'ambito ASP_AN2.1 "Comparti di espansione dell'ambito produttivo sovracomunale di Ponte Rizzoli a conferma delle previsioni vigenti" denominato "POC ASP_AN2.1 Yellowstone";

g) è quindi 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 per l'attuazione dell'intervento di cui al POC stralcio e le cessioni di immobili o di aree necessarie per la realizzazione ed il potenziamento delle infrastrutture urbanizzatorie a carico dell'attuatore; per le quali si fa espresso riferimento agli atti tecnici del POC/PUA dell'Ambito **ASP_AN2.1** a firma dell'Arch. Testoni Luca, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna con il n. 3366 costituiti dai seguenti elaborati, conservati agli atti del Comune:

- TAV1A Relazione illustrativa e norme per la buona esecuzione del piano
- Integrazione degli aspetti legati alla gestione delle portate di acque meteoriche e dell'impianto di depurazione di Ponte Rizzoli
- Integrazione aspetti legati all'impatto acustico
- Relazione descrittiva dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili
- TAV1B Documentazione fotografica
- TAV1C Computo metrico delle opere di urbanizzazione
- TAV1D Piano di manutenzione del verde pubblico
- TAV2 Stato rilevato: Planimetria generale e sezioni ambientali 1:500
- TAV3 Progetto: Planimetria generale e sezioni ambientali 1:500
- TAV4 Sterri e riporti 1:250
- TAV5 Progetto del verde 1:500 – 1000
- TAV6 Standard urbanistici e dotazioni territoriali 1:500 - 1000
- TAV7 Segnaletica 1:200
- TAV8 Particolari opere stradali 1:10 - 20 - 50 - 200
- TAV9A Progetto: piante 1:200
- TAV9B Progetto: prospetti 1:200
- TAV10A Planimetria infrastrutture E-Distribuzione 1:500
- TAV10B Opere edili cabina E-Distribuzione 1:25
- TAV10C Planimetria illuminazione pubblica 1:500
- TAV10D Relazione illuminotecnica
- TAV10E Planimetria infrastrutture Telecom – Hera 1:500
- TAV11A Corografia generale su base CTR 1:2000

- TAV11B Planimetria dello stato attuale 1:2000
- TAV11C Planimetria generale dello stato di progetto 1:2000
- TAV11D Planimetria di dettaglio di progetto 1:200
- TAV11E Sezioni tipo e particolari tipologici 1:20
- TAV11F Relazione tecnica-illustrativa ed idraulica
- TAV11G Relazione tecnica sul rischio idraulico
- TAV12A Relazione campi elettromagnetici ambientali (CEM)
- TAV12B Documentazione di impatto e clima acustico
- TAV13A Relazione geologica e analisi della risposta sismica locale

h) l'intervento di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo possiede i seguenti dati significativi:

- Superficie territoriale posta in attuazione ST= 37.097 mq
- Superficie utile massima Su= 11.500 mq
- Superficie fondiaria SF= 27.755 mq
- Verde pubblico (U)= 4.144 mq
- Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) = 1.615 mq

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 lottizzatori, si conviene e si stipula quanto appresso:

Capo I° - Convenzione

Articolo 1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrante della presente convenzione.

Articolo 2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e l'Attuatore in ordine alla attuazione dell'ambito ASP_AN2.1 di cui al POC stralcio denominato "POC ASP_AN2.1 Yellowstone" nonché la cessione, progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nello stesso.

La presente convenzione ha durata di anni 5 (cinque) a far data dalla sua sottoscrizione.

Articolo 3 – CESSIONE DI AREE

Con il presente atto l'attuatore come sopra rappresentato, in assolvimento degli obblighi di cui all'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150e dell'art. 3.1.6 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio art. 3.1.6 del Comune di Ozzano dell'Emilia si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Ozzano dell'Emilia le aree destinate a standard, e conformemente alle previsioni normative del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio art. 3.1.6 del Comune di Ozzano dell'Emilia, nella misura complessiva di mq 9.342 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.6 – Standard urbanistici e dotazioni territoriali, scala 1:500 - 1000) per una superficie di mq 4.144 circa;
- b) appezzamenti di terreno destinati alla realizzazione dei parcheggi pubblici tipo "P1", (aree contraddistinte nella Tav.6 – Standard urbanistici e dotazioni territoriali, scala 1:500 - 1000) per una superficie di mq 1.615 circa.

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

Articolo 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 Tav. 01 – 02 – 03 – 04 – 05 – 06-07-08 richiamate nelle premesse.

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

- a) Strade: gli accessi carrai e la viabilità di lottizzazione prevista nel comparto;
- b) Parcheggi: realizzazione di parcheggi pubblici ricavati in aggiunta a quelli già realizzati lungo la strada pubblica cui alla lettera precedente;
- c) Spazio verde: realizzazione del verde mediante sistemazione del terreno, semina di erba, piantumazione di essenze (con modalità precisate nella Tav.5);
- d) Fognature: realizzazione della rete fognante mediante la creazione di tre canalizzazioni distinte:
 - Rete di smaltimento acque nere: le acque di scarico dei servizi igienici, delle cucine (dopo il passaggio in degrassatore), saranno immesse direttamente nella fognatura comunale come da progetto allegato;

- Rete di smaltimento acque bianche: le acque meteoriche dei coperti degli edifici saranno raccolte, accumulate in condotta ed immesse in modo controllato nella rete delle acque bianche come indicato nelle Tav.11C e Tav.11D;
- Rete di smaltimento acque piovane stradali: realizzazione al completo della rete fognante sul corpo stradale e sull'area che sarà ceduta al Comune; tutte le acque meteoriche verranno accumulate in condotta ed immesse in modo controllato nelle reti esistenti come indicato nelle Tav.11C e Tav.11D;

e) Rete idrica: allacciamento sulla rete esistente in via Emilia e via Tolara di sotto e posa della tubazione fino al lotto;

f) Rete telefonica: allacciamento alla rete su via Tolara e collegamento ai lotti tramite polifora interrata;

g) Rete di illuminazione pubblica: sarà realizzato un idoneo impianto di illuminazione lungo i tratti di strada pubblica e nei parcheggi previsti in piano.

Il contributo, a carico dell'attuatore, composto dal costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione secondaria, sarà calcolato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire con riferimento ai valori tabellari esistenti al momento del rilascio e scomputato secondo normativa vigente.

L'attuatore in attuazione delle obbligazioni assunte con l'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 Rep. 829/2020 dovrà inoltre versare al Comune di Ozzano dell'Emilia un contributo economico pari a € 142.600,00 vincolato al

finanziamento per la realizzazione del nuovo plesso scolastico del capoluogo entro 3 (tre) mesi dalla definitiva approvazione del POC stralcio.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come per gli edifici dovranno essere previamente ottenuti i relativi titoli abilitativi, escluse le opere per la realizzazione dell'accesso diretto sulla via Tolara di Sotto che dovranno ottenere l'autorizzazione con un iter separato.

Il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito di singoli lotti è subordinato alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e dell'esecuzione in capo ad altri soggetti dell'accesso diretto sulla via Tolara di Sotto.

L'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base del progetto presentato, eseguirà uno o più sopralluoghi di collaudo per l'usabilità di tutte o parte delle opere di urbanizzazione verificandone la corrispondenza al progetto, nonché il rispetto dei tempi e dei modi di esecuzione.

Il certificato di collaudo dovrà essere emesso entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione attestante l'ultimazione dei lavori, da inviarsi mediante lettera raccomandata da parte del richiedente, se entro suddetto periodo tale certificato non sarà emesso, le opere s'intenderanno favorevolmente collaudate, previo deposito d'idonea attestazione rilasciata dalla D.L. delle opere stesse.

La conformità degli edifici è subordinata al completamento funzionale delle opere di urbanizzazione primaria relative al lotto nel quale è inserito l'edificio stesso nonché alla messa in funzione del nuovo accesso sulla Via Tolara di Sotto.

Il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione e di costruzione degli edifici è stabilito in 5 (cinque) anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Articolo 5 - GARANZIE

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui al precedente articolo verrà prestata idonea garanzia fideiussoria, rilasciando all'atto della stipulazione della presente convenzione fideiussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta per l'importo di Euro 644.500,74 (Euro seicentoquarantaquattromilacinquecento/74) oltre iva di legge. Il suddetto valore della garanzia equivale al costo delle opere di urbanizzazione previste dal POC/PUA, così come risulta dal computo metrico estimativo richiamato in premessa (€ 585.909,76) oltre iva di legge.

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 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.

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.

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;

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 Responsabile comunale 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 Responsabile comunale.

Con la presente convenzione urbanistica l'attuatore autorizza 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.

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.

Articolo 6 – PROPRIETÀ PRIVATE

Il lotto edificabile individuato nell'elaborato Tav.3 richiamato in premessa resterà di proprietà privata e su esso saranno realizzati i fabbricati ad uso produttivo e direzionale.

Articolo 7 - 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 POC/PUA e le relative opere a terra, corrispondono a semplici indicazioni di massima, non vincolate nei dettagli, formulate nei limiti e coi vincoli discendenti dall'art.13 della legge 1150/42, nonché dall'art.49 della Legge Regionale n.47/1978; pertanto tali opere potranno subire variazioni non sostanziali, nel corso dei successivi approfondimenti progettuali da presentare all'Amministrazione Comunale per i relativi permessi di costruire secondo quanto previsto dalle norme tecniche del POC/PUA.

Articolo 8 – COLLAUDO – CESSIONE DELLE AREE

La cessione delle aree di cui al precedente Articolo 3, da effettuarsi da parte dell'Attuatore, avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

La presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale degli impianti di urbanizzazione primaria, avverrà dopo l'ultimazione di tutte le opere di sistemazione, elencate nei precedenti articoli, e dopo l'effettuazione di regolare collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che potrà altresì eseguire sopralluoghi, impartire prescrizioni e svolgere controlli anche durante lo svolgimento dei lavori stessi; la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico delle proprietà lottizzanti fino ad avvenuto collaudo favorevole.

Contestualmente al collaudo favorevole il Comune di Ozzano dell'Emilia prenderà in carico con apposito verbale le opere realizzate e si assumerà la gestione e la manutenzione delle stesse.

Articolo 9 – PATTI SPECIALI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e dai provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio ed alle norme di attuazione del P.O.C. vigenti nel Comune di Ozzano dell'Emilia.

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 10 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

In caso di alienazione a terzi di parte dell'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo, dovranno essere trasferiti tutti i diritti ed oneri di cui alla presente convenzione, nessuno escluso.

Articolo 11 - TRASCRIZIONE

Ai fini della trascrizione nei pubblici registri immobiliari le parti danno atto che i terreni interessati alla presente convenzione sono censiti nel vigente catasto come segue:

- Proprietà: PRODIDOMI S.r.l.
- N.C.T.: foglio 22 mapp. 395, 393, 396, 394, 308 (porzione) e 392
- superficie catastale complessiva: di mq. 37.097.

Articolo 12 - SPESE

Le spese del presente atto con ogni altra inerente e dipendente, ivi compreso quelle fiscali, saranno a carico dell'Attuatore

Letto. Approvato e sottoscritto

Ozzano dell'Emilia, li _____

Per il comune:

PRODIDOMI S.r.l.

L'Amministratore Delegato

Dott. Masetti Matteo