

COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE Provincia di Bologna		PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) AREALE 1.1
NUOVA URBANIZZAZIONE DI AREA SITA A SAN PIETRO IN CASALE VIA STAGNO SNC		
IL PROGETTISTA E DDLL: Altri Spazi <i>Studio di Architettura ed Urbanistica di Antonio Stellato Architetto</i> Piazza Calori 24 - 40018 San Pietro in Casale (BO) Tel./Fax.: 051 6661356 - Cellulare: 339 4041566 - Mail: arch_stellato@yahoo.it - Web: www.pianetastellato.com		
ALLEGATO 14 <i>Schema di convenzione</i>		
Data: 23/01/2018	File: Documenti Antonio/ Areele 1/TADDIA / 2018 / PUA	ELABORATI TAV.1-Estratto degli strumenti urbanistici vigenti TAV.2-Estratto di mappa catastale TAV.3-Planimetria dello stato di fatto TAV.4.1-Planimetria di progetto - Campiture TAV.4.2-Planimetria di progetto PROGETTO DI MASSIMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI TAV.5-Rete fognaria acque bianche e nere TAV.6-Rete elettrica TAV.7-Rete telefonica TAV.8-Rete acqua e gas ALL.9-Norme Tecniche di Attuazione ALL.10-Relazione geologica, geotecnica, sismica ALL.11-Valutazione del clima acustico ALL.12-Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT ALL.13-Relazione Illustrativa ALL.14-Schema di convenzione ALL.15-Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAVOLE 5,6,7,8)
LA PROPRIETA':		
IL COMUNE: <i>Claudio Pezzoli</i> <i>(in persona del Sindaco in carica)</i> <i>via G. Matteotti, 154</i> <i>40018 San Pietro in Casale (BO)</i>		

E' vietato l'utilizzo del presente elaborato senza l'espressa autorizzazione all'utilizzo da parte del Committente e/o Studio Altri Spazi

REPERTORIO N.

FASCICOLO N.

CONVENZIONE

REGOLANTE I RAPPORTI TRA IL COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE ED I
SOGGETTI ATTUATORI PER L'ESECUZIONE DEL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO (PUA) DELL'AREALE N. 1.1

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno 20____ (duemila____), questo giorno di _____ (_____)
_____.

In San Pietro in Casale, Via _____.

Davanti a me _____, Notaio in _____
iscritto al Collegio Notarile di _____, sono comparsi i signori:

Pasquale Stellato, nato a Afragola (NA) il 25/06/1951, residente a San Pietro in Casale (BO) via Massarenti 10, C.F. STLPQL51H25A064Z, in qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa Edile Costel srl, C.F. e P.IVA 01884731207, Piazza Luigi Calori 24, 40018 San Pietro in Casale (BO);

Gianni Taddia, nato a San Pietro in Casale (BO) il 09 novembre 1944, residente a San Pietro in Casale (BO) via Massumatico 331, c.f. TDDGNN44S09I110P;

Anna Taddia, nata a San Pietro in Casale (BO) il 09 dicembre 1954, residente a San Giovanni in Persiceto (BO) via San Martino 12, c.f. TDDNNA54T49I110T;

PERITORE ANTONIO, nato a Licata (AG) il 16 marzo 1966, domiciliato, per la carica rivestita, a San Pietro in Casale (BO), Via Matteotti n. 154, Dirigente, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Direttore Area Gestione Territorio del Comune di San Pietro in Casale (BO);

"COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE", con sede in San Pietro in Casale (BO), Via Matteotti n. 154, Codice Fiscale 80062730371;

a quanto appresso autorizzato ai sensi dell'art. 21 - comma 3 - del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e per dare esecuzione alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 25 del 29 aprile 2005, delibera immediatamente eseguibile ai sensi ed effetti dell'art. 134 quarto comma D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, delibera che io Notaio allego alla presente convenzione in copia sotto la lettera "A", affinché ne faccia parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde volontà delle parti.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, anzitutto, d'accordo fra loro e col mio consenso, dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni per questo atto.

PREMESSO

- che l'Impresa Edile Costel srl, Gianni Taddia e Anna Taddia sono proprietari della seguente area posta nel Comune di San Pietro in Casale (BO) presso via Stagno identificata al Catasto Terreni al Foglio 55, nello specifico:

a) mappali: 526, 528, dell'Impresa Edile Costel srl - mappali 529,531 dei sig.ri Gianni Taddia e Anna Taddia; per un totale di circa 11.179 mq;

b) che tale area risulta individuata dal Vigente P.S.C. e R.U.E. ad Areale n. 1.1, come risulta dall'allegato 2 – Estratto di P.S.C. e estratto di R.U.E.;

c) che l'area si presenta completamente libera da opere, costruzioni ed edifici;

VISTI:

- la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la Legge 6 agosto 1967 n° 765;

- i DD. MM. 1 aprile 1968 n° 1404 e 2 aprile 1968 n° 1444 ;

- la Legge 25 marzo 1982 n° 94 e, in particolare, l'art.6 ;

- la Legge Regionale 7 dicembre 1978 n ° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la Legge Regionale 8 novembre 1988 n° 46 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la Legge Regionale 24 marzo 2000 n°20 e successive modificazioni ed in-tegrazioni;

- la Legge 25 novembre 2002 n° 31 e successive modificazioni ed integra-zioni;

- gli Atti Comunali con i quali sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, agricolo - industriale, commerciale, direzionale, turistica, assunti sulla base dei Provvedimenti Regionali emanati in attuazione dei disposti della Legge regionale 25 novembre 2002 n°31;

- la citata Delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 29 aprile 2005, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è compiuta l'approvazione del Piano Par-ticolareggiato e della presente Convenzione;

- che il progetto di Piano Particolareggiato è costituito dagli allegati previsti dalla Vigente normativa, elencati secondo l'ordine e con la numerazione del momento della loro produzione e più precisamente :

TAV.1 - Estratto degli strumenti urbanistici vigenti

TAV.2 - Estratto di mappa catastale

TAV.3 - Planimetria dello stato di fatto

TAV.4.1 - Planimetria di progetto, campiture

TAV.4.2 - Planimetria di progetto, piani volumetrico, sezioni tipiche di progetto

TAV.4.2.1 – Planimetria di progetto, segnaletica orizzontale e verticale

TAV.4.2.2 – Elaborato di dettaglio, verde pubblico di comparto

PROGETTO DI MASSIMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

TAV.5 - Rete fognaria acque bianche e nere

TAV.5.1 - Rete fognaria dettagli tecnologici

TAV.6 - Rete elettrica

TAV.7 - Rete telefonica

TAV.8 - Rete acqua-gas

ALL.9 - Norme tecniche di attuazione

ALL.10 - Relazione geologica – geotecnica – sismica

ALL.10.1 - Relazione geologica – geotecnica – sismica VERDE PUBBLICO

ALL. 11 - Valutazione del clima acustico

ALL. 12 - Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità VAS/VALSAT

ALL.13- Relazione illustrativa

ALL.14 – Schema di convenzione

All. 15 - Dichiarazione di avvenuta verifica dei progetti di massima (TAV.LE 5,6,7,8)

PROGETTO ILLUMINOTECNICO

- Elaborato IE-01-Planimetria

- Elaborato IE-02-Relazione

- Elaborato IE-03-Computo

COPIA PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI:

CONSORZIO DI BONIFICA RENANA:

- Copia parere idraulico n. 3285 del 13/03/2018

HERA: acqua, gas e allacciamento fognature (inviato tramite PEC il 23/02/2017):

- Copia parere Hera n. 9164 del 22/03/2018

- Relazione Reflui

- Richiesta parere Hera

- Richiesta parere Hera - scheda riassuntiva

VIGILI DEL FUOCO

- Istanza VVFF

CIO' PREMESSO E VERIFICATO

In primo luogo

ed in esecuzione di quanto in premessa citato:

A) L' Impresa Edile Costel srl Gianni Taddia ed Anna Taddia, cedono al "COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE" che a mezzo come sopra accetta ed acquista le aree di cui alle premesse per le Opere di Urbanizzazione Primarie site in Comune di San Pietro in Casale (BO), Areale n.1 identificate al Catasto Terreni del detto Comune come segue:

Fg. 55 Part. 526, 528, 529, 531.

Con riferimento ad entrambe le cessioni

Ai sensi, delle vigenti norme edilizie:

- i proprietari cedenti mi consegnano copia conforme del certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380, rilasciato dal Comune di San Pietro in Casale, in data _____ Prot. _____.

Dichiarano altresì che i proprietari che, relativamente al terreno in oggetto, gli strumenti urbanistici del Comune non hanno subito variazioni dalla data del certificato ad oggi.

Dichiarano altresì:

- ai sensi dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353, che il terreno in oggetto non ricade in territori già percorsi dal fuoco e pertanto non è soggetto al vincolo previsto dalla predetta legge;

- che non esistono oneri reali ai sensi dell'art. 17 comma 10 del D.Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22, in materia di "Aree Inquinare".

In secondo luogo

I Concessionari si obbligano espressamente per se medesimo e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, così come meglio sotto descritte:

Articolo 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

ZONIZZAZIONE E VOLUMETRIE DI PROGETTO

2.1 L'area interessata dall'intervento da attuarsi in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e relativi allegati, risulta suddivisa dalla zonizzazione di progetto nel seguente modo:

- 1) Strade pubbliche = 1.482,00 mq
- 2) Parcheggi pubblici P1 = 481,00 mq
- 3) Verde pubblico 1.911,00 mq
- 4) Marciapiedi = 298,00 mq
- 5) Interramento elettrodotto di media tensione = 80 mt
- 6) Area da cedere all'Amministrazione Comunale = 200,00 mq

2.2 La superficie fondiaria dei lotti è di mq. 6.977,00 e la superficie utile realizzabile è pari a mq. 2.135,00

Articolo 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Concessionario si obbliga, per sé ed i propri aventi causa:

3.1 a realizzare, per la propria quota di spettanza, conformemente alle indicazioni del P.U.A. e del successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, le seguenti opere:

- 3.1.1 parcheggi pubblici;
- 3.1.2 verde pubblico e sistemazione a verde alberato;
- 3.1.3 rete di fognatura;
- 3.1.4 rete di distribuzione idrica e del gas;
- 3.1.5 rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- 3.1.6 impianto d'illuminazione pubblica;

3.1.7 rete di distribuzione dei cavi telefonici;

3.1.8 strade, marciapiedi;

3.1.9 Interramento elettrodotto di media tensione;

3.1.10 Impianto di sollevamento (collocato nel verde pubblico)

I Concessionari per le opere di perequazione si obbligano altresì a tracciare, a realizzare, per la propria quota di spettanza, le sedi viarie, i parcheggi, la delimitazione dei lotti edificabili, le aree di uso pubblico e quant'altro attiene al progetto di sistemazione urbanistica, nonché a mettere in opera la segnaletica orizzontale e verticale ai sensi del C.d.S., previo accordo con il Settore LL.PP. del Comune.

3.2 La realizzazione delle predette opere da parte dei Concessionari andranno a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla L. R. 31/02 e con le modalità stabilite dagli Atti Comunali.

3.3 I Concessionari si obbligano, per sé ed i loro aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di San Pietro in Casale le aree per le opere di urbanizzazione primaria eseguite e risultanti dal citato progetto di P.U.A. Detta cessione avverrà su richiesta di una delle parti, a collaudo favorevole delle opere stesse e per le quali verrà, dopo l'inizio dei lavori, nominato da parte dell'Amministrazione Comunale un collaudatore di fiducia, con spese a carico dei Concessionari, sia di collaudo che di cessione.

Dette aree, il cui trasferimento al Comune, come sopra citato, avverrà dopo l'effettuazione del collaudo delle opere di urbanizzazione come successivamente descritto e disciplinato, ammontano a complessivi mq.4.710,00 (quattromilasettecentodieci,00), e risultano così suddivise:

- mq. 1.482,00 strade pubbliche;
- mq. 481,00 a parcheggio pubblico;
- mq. 1.911,00 a verde pubblico;
- mq. 298,00 per marciapiedi pubblici;

3.4 Le opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte dei Concessionari, dovranno essere conformi ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito permesso di costruire e saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Collaudatore nominato dal Comune di San Pietro in Casale.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;

- mediante verifica delle opere per un periodo di tre mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accettare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.

In particolare le opere di cui all'articolo 3 punti 3.1.3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9, saranno altresì eseguite secondo le disposizioni particolari degli enti preposti e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi .

Relativamente alle opere di cui al punto 3.1.8 dell'articolo 3, i lotti edificabili dovranno inderogabilmente essere allacciati alle utenze (luce elettrica, gas, linea idrica, fognatura) prima della stesura definitiva dei manti bituminosi. Qualora si dovesse procedere, per qualsiasi motivo, a scassi del manto bituminoso, la relativa ripresa con manti bituminosi della medesima consistenza, dovrà essere effettuata, previa fresatura dell'esistente, per una larghezza di m. 2,50 da entrambi i lati dello scasso per la relativa larghezza della strada interessata .

Sarà possibile effettuare, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, collaudi parziali funzionali, previo emissione di certificato parziale da parte del collaudatore.

Le opere parzialmente collaudate saranno prese in carico dall'Amministrazione solo se regolarmente certificate.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro sei mesi dalla raccomandata dei Concessionari attestante l'ultimazione dei lavori.

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

All'emissione del Certificato di Collaudo le opere ed i manufatti sopra elencati, saranno trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero agli Enti preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente Convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione ; sino a che ciò non avverrà sarà a carico dei Concessionari l'onere e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi e delle attrezzature.

Durante la durata dei lavori di urbanizzazione e fino alla presa in carico delle opere eseguite, l'area verrà considerata proprietà privata, i concessionari dovranno a loro spese apporre: all'inizio dei lavori apposita segnaletica con indicato cantiere in corso e divieto di accesso ad esclusione degli addetti ai lavori, dei residenti eventuali ed aventi titolo.

Articolo 4

GARANZIA ED IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, i Concessionari per sé ed i propri aventi causa, convengono per l'assunzione delle sotto elencate obbligazioni e si impegnano a:

4.1 A costituire, all'atto della stipula della presente Convenzione, a favore del Comune di San Pietro in Casale, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3.1, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al 50% del valore di tali opere, come quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto esecutivo delle stesse pari a _____ euro (_____/00)

detta fideiussione n°

del

stipulata con

a garanzia delle obbligazioni suddette e per gli importi previsti, sarà depositata presso il Comune prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione primaria

dovrà soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del codice Civile.

4.1.1 Lo svincolo di tale cauzione (fideiussione o polizza), che dovrà garantire l'obbligazione assunta fino all'emissione del Certificato di Collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta dei concessionari, dopo l'emissione del Certificato di Collaudo Definitivo di cui al precedente art. 3.4.

4.1.2 Fermo restando che l'emissione del certificato di Collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta dei Concessionari, dopo l'emissione del Certificato di Collaudo definitivo di cui al precedente art.3.4.

Articolo 5

VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

5.1 Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme previste dall'art. 35 della Legge Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000 n° 20 e successive modifiche ed integrazioni.

5.2 Le tipologie edilizie indicate in progetto non hanno carattere indicativo ma potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale , architettonico, funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico proposto.

5.3 Sono comunque possibili quelle modifiche previste dalle Norme del P.U.A. e con le modalità da esse indicate.

Articolo 6

TEMPI DI ATTUAZIONE

Il P.U.A. ha validità di anni 10, pertanto i Concessionari si impegnano a richiedere il Permesso di Costruzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria entro 24 mesi dalla stipula della presente Convenzione ed a realizzare completamente e consegnare al Comune le opere stesse perfettamente funzionanti e collaudabili entro anni 6 (sei) dalla data di inizio lavori.

Verificandosi la necessità che l'attuazione del progetto di sistemazione urbanistica debba avvenire per fasi successive, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche per gradi, a condizione però che siano sempre assicurati i necessari servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico indispensabili.

La graduale esecuzione delle opere comunque dovrà avvenire previa autorizzazione espressa dall'Amministrazione Comunale, su richiesta motivata dei Concessionari.

Il rilascio dei Permessi di Costruzione nell'ambito dei singoli lotti è comunque subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dei lotti stessi.

Resta stabilito che il Comune non effettuerà il rilascio dei certificati di agibilità e di uso dei locali se non quando dai Concessionari o da chi per essi siano stati adempiuti gli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per lo stralcio funzionale relativo al lotto interessato.

Articolo 7

ALIENAZIONE , TRASFERIMENTI , REGISTRAZIONI E TRASCRIZIONI

Per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione primaria sottoposte alla diretta esecuzione dei Concessionari, e quindi ai relativi patti, i Concessionari medesimi verranno ritenuti responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

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

Articolo 8

CONTROVERSE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Edilizio e R.U.E. Vigenti del Comune di San Pietro in Casale.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, le parti si rimettono sin da ora al giudizio di un collegio arbitrale, di cui due arbitri nominati dalle parti, i quali a loro volta sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro.

Detto collegio deciderà secondo equità e senza obblighi del rispetto di particolari formalità.

Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro detto collegio deciderà secondo equità e senza obblighi del rispetto di particolari formalità .

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

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizione di legge.

Potrà altresì essere applicata una penale pari allo 0,5% (zero virgola cinque percento) del valore degli immobili o dei beni oggetto della violazione .

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione dei Concessionari, o loro aventi causa, ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi, non vi abbiano provveduto nei tempi previsti dalla presente Convenzione e l'Amministrazione Comunale li abbia dichiarati in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso a 6 (sei) mesi.

Agli effetti della presente Convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di San Pietro in Casale .

Articolo 9

PRESCRIZIONI SPECIALI

Prescrizioni speciali come da Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del
_____ di approvazione del P.U.A.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto, del quale ho dato lettura ai Signori
componenti i quali, da me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà,
lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Consta di __ (____) fogli scritti in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me per
pagine __ (____) _____.