

COMUNE DI PIEVE DI CENTO

Area compresa nell'ambito AR-B del PSC sub ambito E di riqualificazione
Localita' Capoluogo, Settore Urbano 1 Centro Storico

Piano urbanistico Attuativo (PUA) finalizzato alla localizzazione di una
medio-piccola struttura di vendita alimentare e non alimentare

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

Proprieta' :

Coop Reno - Via Panzacchi, 2 - 40016 S.Giorgio di Piano (BO)
Iscritta all'albo nazionale delle società cooperative al n°
A102631 – Registro Imprese 03830560375 – P.I.
01781461205

I tecnici:

Arch. Davide Busi Via Beretta 20 40016 San Giorgio Di Piano (BO)
Iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 3057
C.F: BSUDVD71R05A944T
Ing. Riccardo Ricciarelli Via Brugnoli 12/G 40122 Bologna
Iscritto all'Albo degli Ingegneri di Bologna al n. 2957/A
C.F: RCCRCR51M03A944X

N. Protocollo Ufficio Tecnico

OGGETTO TAVOLA:

ELABORATO N. 15

Schema di convenzione
urbanistica

Disegni scala

Data MARZO 2014
Aggiornamento 2 luglio 2014

Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO dell'ambito
individuato nel PSC come AR-B - sub ambito "E" nel Capoluogo**

regolante i rapporti tra il Comune di Pieve di Cento ed il Soggetto Attuatore.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., addì del mese di (___/___/___),
in avanti a me Notaio in sono comparsi i
Signori:

- , nat__ a il domiciliat__ per la carica presso
il Municipio di Pieve di Cento (Bologna), in Piazza Andrea Costa n. 17, che
dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua veste di
..... del "COMUNE DI PIEVE DI CENTO", con sede a Pieve di Cento
(Bologna), in Piazza Andrea Costa n. 17, codice fiscale 00470350372, Partita
IVA 00510801202, e quindi in nome per conto ed in rappresentanza del
Comune medesimo, ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267
articoli 107 e 109 comma 2 e deliberazione della G.C. n. del
..... che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto
la lettera "A",

e, quale "Soggetto Attuatore":

- , nato a il C.F. residente in
.....
-

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

PREMESSA

1. la legge regionale (L.R.) 24/03/2000, n. 20 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione urbanistica comunale si articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
2. l'attuazione delle previsioni del PSC avviene tramite il POC, quale strumento urbanistico, come definito all'art. 30 della L.R. 20/2000, che individua e disciplina, coordinandosi con il bilancio pluriennale, gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare mediante "attuazione preventiva" tramite PUA e che costituisce strumento di

indirizzo per il programma delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

3. Il Comune, ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. citata, si è dotato di PSC approvato in data 14/03/2011 con delibera C.C. n. 27, di RUE approvato in data 14/03/2011 con delibera C.C. n. 28; con la delibera n. 29 del 27 marzo 2014 ha approvato il Piano Operativo Comunale attuativo del PSC per il quinquennio 2014-2019;
4. nelle more dell'approvazione del POC 2014-2019 di cui al punto precedente, si è manifestato l'interesse del Soggetto Attuatore che con P.G. n. 414 del 18/01/2014 ha presentato una proposta ai sensi dell'art. 18 della legge della Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20, poi integrata con richiesta di Variante al POC con valore ed effetti di PUA prot. N. 2358 del 20/03/2014, volta ad insediare una medio-piccola struttura di vendita per merceologie alimentari e non alimentari, corrispondenti agli usi UC4 e UC5 del RUE, con superficie di vendita (SV) fino a 800 mq, previa assegnazione nel POC di una capacità edificatoria di metri quadrati 1397 di Superficie Complessiva Sc e adeguamento degli strumenti di pianificazione generale, in particolare per integrare gli usi ammissibili con l'inserimento dell'uso UC4, consentire la destinazione a parcheggio pertinenziale P4 a servizio della struttura di vendita per l'area già destinata a parcheggio pubblico nel sub ambito "E", con l'accollo al soggetto Attuatore della cura e della spese relative alla realizzazione dell'opera pubblica costituita dalla rotatoria viabilistica prevista dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) alla convergenza tra la Via Ponte Nuovo e la Circonvallazione Ponente, del costo presunto di € 177.255,50 (Euro centosettantasettemiladuecentocinquantacinque/50) su sedime stradale in larga parte di proprietà della Provincia di Bologna, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della monetizzazione degli standard (cfr. art. 4, comma 2 dell'Accordo stipulato ex art. 18 L.R. 20/2000).

Alla conclusione del procedimento avviato come sopra descritto, veniva adottata la prima variante al POC con valore ed effetti di PUA con la delibera N. 36 del 8.04.2014, modificativa del POC di cui al precedente punto;

5. il Soggetto Attuatore è proprietario dei seguenti immobili in Pieve di Cento:
 - a. Compendio sito in località "Capoluogo", sul quale insistono i beni censiti al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 18 - mappale 228 Sub. 4, Via Circonvallazione Ponente n. 14, piano: T-S1, Cat. D/8 Rendita Euro 9.280,00; - mappale 228 Sub. 5, Via Circonvallazione Ponente n. 12, piano: T-1, Cat. A/3 Cl. 2 Vani 5,5 Rendita Euro 426,08; mappale 228 Sub. 3, Via

Circonvallazione Ponente n. 12 n. 14, Piano: T, B.C.N.C., corte, ai subb. 4 et 5; il tutto insistente sull'Ente Urbano di are 25 centiare 50 (mq 2550) corrispondente al Foglio 18 mappale 228 del Catasto Terreni;

- b. aree già di proprietà della Provincia di Bologna censite al Catasto Terreni al Foglio 18, mappale 3687 di mq 20, mappale 193 di mq 445, nonché mappale 3689 (parte) di mq 80, acquistate con atto a magistero _____ Rep. n. _____ Fascicolo n. _____ stipulato in data _____;
 - c. aree già di proprietà del Comune di Pieve di Cento, censite al Catasto Terreni al Foglio 18 mappale 192 e mappale 3688 (parte) per complessivi mq 330 circa di superficie catastale, oltre a porzione di area stradale per complessivi mq 210 acquistate con atto a magistero _____ Rep. n. _____ Fascicolo n. _____ stipulato in data _____;
6. tutti gli immobili descritti al precedente numero 5, come rappresentato nel PSC alla "Tav. 1 – Schema di assetto territoriale", formano il già citato sub ambito denominato con la lettera "E" dell'ambito AR-B, compreso tra quelli da riqualificare per sostituzione edilizia, della complessiva superficie catastale di metri quadrati _____ e territoriale di metri quadrati 3.370;

VISTO

- la legge 17 agosto 1942 n. 1150, la legge 28 gennaio 1977 n. 10 e il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e relative modifiche ed integrazioni;
- la legge regionale dell'Emilia Romagna n. 20/2000 e relative modificazioni ed integrazioni;
- il D.lgs. 163 del 2006 e s.m.e i.;
- la Legge 136 del 2010 e s.m.e i.;
- gli elaborati costitutivi del PUA conservati agli atti del Comune, elencati secondo l'ordine e con la numerazione del momento della loro produzione, e più precisamente:
 - Elab. 1 – STATO DI FATTO
 - Pianificazione sovraordinata e stralcio delle norme di attuazione;
 - Estratto della pianificazione comunale;
 - Estratto di mappa catastale;
 - Elab. 2 – STATO DI FATTO
 - Caposaldo, reti, viabilità, toponomastica;
 - Impianti telefonia, documentazione fotografica;
 - Elab. 3 – PROGETTO EDILIZIO – Stato di fatto
 - Planimetria generale – Rilievo del fabbricato;
 - Elab. 4 – PROGETTO EDILIZIO – Progetto
 - Planimetria generale – Confronto sedime esistente e di progetto – Reti fognarie;
 - Elab. 5 – PROGETTO EDILIZIO – Progetto

- Pianta – Prospetti – Sezioni;
- Elab. 6 – PROGETTO EDILIZIO – Progetto
 - Layout lavorazione – schema arredabilità;
- Elab. 7 – PROGETTO EDILIZIO – Progetto
 - Rendering;
- Elab. 8 – PROGETTO
 - Relazione Tecnica – Superfici e standard – Superfici illuminovventilanti;
- Elab. 9 – NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
 - Con progetto di massima dell'opera di urbanizzazione e relativo computo metrico estimativo;
- Elab. 10 – RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
 - Suolo – Sottosuolo – Acque;
- Elab. 11 – Rapporto preliminare sugli impatti ambientali: Componente Rumore;
- Elab. 12 – Rapporto preliminare sugli impatti ambientali: Componente Traffico;
- Elab. 13 – Rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità alla valsat;
- Elab. 14 – Relazione illustrativa;
- Elab. 15 – Schema di Convenzione Urbanistica;

ELABORATI RELATIVI ALLA ROTONDA

- Elab. 1 – Corografia scala 1:2000 – Planimetria stato di fatto – Planimetria di Progetto;
- Elab. 2 – Dettaglio – Segnaletica stradale scala 1:200 – Schema captazione acque piovane – Sezione scala 1:100 – schemi di viabilità 1:500;
- Elab. 3 – Relazione Tecnica;
- Elab. 4 – Relazione Illuminotecnica preliminare;
- Elab. 5 – Computo metrico estimativo;
- i seguenti pareri:
 - parere USL
 - parere ARPA
 - parere del Consorzio della Bonifica Renana
 - parere ENEL
 - parere TELECOM
 - parere HERA
 - parere espresso dalla CQAP in data
 - parere della Provincia in materia di vincolo sismico
 - parere della Provincia sul progetto della rotatoria viabilistica
 - la determinazione di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano è stata espressa con delibera di Giunta Provinciale n. alla luce anche dei pareri _____ ;

CONSIDERATO

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ è stata approvata la prima variante al POC con valore ed effetti di PUA relativo all'ambito in parola;
- che con deliberazione n. _____ della Giunta comunale e/o Provinciale è stato approvato il progetto definitivo della rotatoria viabilistica;

TUTTO CIO' PREMESSO, VISTO E CONSIDERATO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE

TITOLO I – CONTENUTI E NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. il Soggetto Attuatore, si obbliga espressamente per sé o per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del PUA così come meglio sotto descritte;

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal PUA.

ART. 3 - AREA DELL'INTERVENTO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione si estende su una superficie catastale complessiva pari a metri quadrati la cui descrizione indicata nelle premesse si vuole come qui integralmente riportata, ed è disciplinata dal PSC all'Art. 25: "*Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti per nuovi insediamenti*" - Art. 25.1 – "*Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia*" e relativa specifica scheda di ambito, così come modificata ed integrata dall'art. 6 delle Norme Tecniche d'Attuazione della prima Variante al POC con valore ed effetti di PUA.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PUA

1. Il termine di ultimazione dell'opera pubblica (rotatoria viabilistica adiacente l'ambito E) e delle opere di urbanizzazione di cui al successivo Art. 6 e segg., è fissato entro **mesi 36 (trentasei)** a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, mentre il termine previsto per l'attuazione del PUA viene fissato in **anni 10 (dieci)** decorrenti sempre dalla data di sottoscrizione del presente atto.
2. L'edificio come definito dal PUA rappresenta l'unità minima d'intervento, che è l'entità territoriale minima oggetto di un titolo abilitativo.

ART. 5 - EDIFICABILITÀ, DESTINAZIONI D'USO E STANDARD

1. Il costruendo fabbricato è a destinazione commerciale, finalizzata all'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita con merceologia alimentare e non alimentare; a tali categorie sono riferiti gli standard urbanistici su cui è basato il piano e la relativa monetizzazione, come in appresso.

2. La potenzialità edificatoria complessiva prevista è di metri quadrati 1.397 (milletrecentonovantasette) di Sc (Superficie complessiva). Gli altri parametri significativi sono i seguenti:

- Superficie di Vendita (SV): fino a 800 mq
- Altezza massima: m. 10,50
- P4 (parcheggi pertinenziali): almeno 1.112 mq – ovvero 45 posti auto
- Standard Urbanistici da monetizzare (come da successivo art. 7):
 - verde pubblico: 838,20 mq (60% di SC)
 - parcheggi pubblici: 558,80 mq (40% di SC).

ART. 6 - OPERA PUBBLICA E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'opera pubblica costituita dalla rotatoria viabilistica prevista dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) alla convergenza tra la Via Ponte Nuovo e la Circonvallazione Ponente, da realizzare su sedime in larga parte di proprietà della Provincia di Bologna e in parte minore del Comune di Pieve di Cento, è infrastruttura parzialmente funzionale alla realizzazione del sub ambito "E". L'intervento sarà eseguito a cura del Soggetto Attuatore che ne sosterrà i relativi costi a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della monetizzazione degli standard (*cf. art. 4, comma 2 dell'Accordo stipulato ex art. 18 L.R. 20/2000*).

2. Il costo complessivo previsto dell'opera pubblica, tenuto conto di quanto previsto nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 è riportato nei provvedimenti di approvazione dell'opera nelle sue diverse fasi, da parte del Comune e/o Provincia.

Le opere relative dovranno essere terminate entro i limiti temporali di cui al precedente Art. 4; in seguito, il Comune di Pieve di Cento e la Provincia di Bologna, avranno l'onere di prendere in carico le opere in questione. Al solo fine di determinare l'ammontare della garanzia per la sua corretta esecuzione, l'importo presunto dell'opera ad oggi è determinato in circa € 177.255,50 (Euro centosettantasettemiladuecentocinquantacinque/50), incluse spese tecniche ed oneri per la sicurezza, al netto dell'IVA e degli imprevisti.

3. Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere al Comune, e sono costituite dalla pista ciclabile che perimetra il parcheggio P4 e dalle reti infrastrutturali (quali, in via esemplificativa, rete fognaria, rete per energia elettrica, gasdotto, metanodotto, acquedotto ecc.), rappresentate negli elaborati del PUA e/o nel

progetto esecutivo delle opere soggetto a permesso di costruire come appresso indicato.

4. È previsto altresì lo scomputo parziale del contributo di costruzione disciplinato al successivo articolo.

5. L'importo presunto delle opere di urbanizzazione primaria, comprese le opere infrastrutturali citate, ad oggi è determinato in circa €(*importo opere pista ciclabile più infrastrutture a rete*) (Euro), incluse spese tecniche ed oneri per la sicurezza, al netto dell'IVA e degli imprevisti.

ART. 7 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD E SCOMPUTO PARZIALE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il Comune, avvalendosi della facoltà prevista dal testo coordinato della deliberazione del Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna n. 1253 del 1999 al punto 5.1.2, come modificata ed integrata dalla deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 653 del 2005 in materia di insediamenti commerciali previsti in ambito centro storico, prevede la monetizzazione totale delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico; pertanto, gli standard di P1 e di verde pubblico previsti dal RUE tomo I art. 34 sono interamente monetizzati.

2. Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di progettare e realizzare a propria cura e spesa ed a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e della monetizzazione degli standard determinati in ragione delle tariffe vigenti alla data di efficacia del titolo abilitativo per la costruzione dell'unità di intervento, la rotatoria viabilistica (opera pubblica) come prevista dal vigente Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) del Comune, alla convergenza tra la Via Ponte Nuovo e la Circonvallazione Ponente, il cui progetto preliminare viene allegato alla presente convenzione in quanto propedeutico alla definizione dei costi, ad oggi presunti di circa € 177.255,50 (Euro centosettantasettemiladuecentocinquantacinque/50), incluse le spese tecniche ed i costi della sicurezza, al netto dell'IVA e degli imprevisti.

3. Per quanto disposto al punto che precede, il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di riservare, a favore del Comune, l'eventuale economia che si potrebbe determinare a seguito dell'approfondimento progettuale (definitivo – esecutivo) o a seguito del ribasso di gara e/o della esecuzione dell'opera, in riferimento al valore scomputato dal Comune. Sarà compito del Comune indicare su quali opere saranno trasferite tali economie anche attraverso atti integrativi la presente convenzione;

4. Nel caso in cui il costo della rotatoria dovesse superare il valore scomputato dal Comune (determinato dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la monetizzazione degli standard), la somma eccedente sarà a totale carico del soggetto attuatore.

5. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore dell'opera pubblica risulti inferiore all'importo scomputato dal Comune (determinato dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la monetizzazione degli standard), il soggetto attuatore sarà tenuto a trasferire le economie al Comune con le modalità di cui al punto che precede, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.
6. Dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera, gli oneri commisurati al costo di costruzione (CC) per Nuove Costruzioni, pari al 100% dell'aliquota in vigore alla data di efficacia del titolo abilitativo per la costruzione dell'unità di intervento.

TITOLO II – DISPOSIZIONI RIGUARDANTI L'APPROVAZIONE E L'ESECUZIONE

DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 8 - APPROVAZIONE E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6 è assoggettato a permesso di costruire e deve essere coerente con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione del PUA o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali ed in particolare con i pareri degli enti gestori dei servizi per ciascuna opera infrastrutturale.
2. Il progetto definitivo-esecutivo, delle opere di urbanizzazione ai fini di ottenere il titolo abilitativo alla loro esecuzione deve essere corredato da un quadro economico, dal quale sia desumibile il costo complessivo per la realizzazione delle opere ai fini di determinare l'importo della garanzia da porre a carico del soggetto attuatore per la corretta esecuzione delle opere stesse.
3. Il progetto definitivo-esecutivo deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completi dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. La documentazione progettuale dovrà essere conforme a quanto previsto dalla vigente normativa al momento della presentazione del titolo abilitativo inerente le opere di urbanizzazione;
4. Dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che

rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le normative vigenti .

5. Le spese tecniche per la redazione del PUA e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili (a carico del soggetto attuatore) sono estranee alla presente convenzione.

6. L'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà a cura del Soggetto Attuatore il quale dovrà operare nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

7. La richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere, oltre alla documentazione prevista per la progettazione definitiva-esecutiva, la dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 di esecuzione del procedimento secondo la normativa vigente in materia per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori.

8. Le reti pubbliche quali, a titolo esemplificativo, rete di fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas, rete di pubblica illuminazione, potranno essere realizzate direttamente dall'Ente Gestore delle Reti con contributo a carico del Soggetto Attuatore.

9. Nel caso in cui le reti pubbliche siano eseguite direttamente dall'Ente Gestore delle Reti con contributo a carico del Soggetto Attuatore le richieste di provvedimenti abilitativi riguardanti le opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore dovranno essere corredate dai progetti delle reti pubbliche forniti dall'Ente Gestore delle Reti.

10. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore.

11. Gli esecutori delle opere devono possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente.

12. I titoli abilitativi relativi all'esecuzione delle opere verranno rilasciati a seguito della presentazione della garanzia fideiussoria di cui al successivo Art. 12.

ART. 9 - DIREZIONE DEI LAVORI, COLLAUDO, PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

1. La direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria sarà affidata a tecnici nominati dal Soggetto Attuatore, mentre all'ufficio tecnico Comunale sarà affidata l'Alta Sorveglianza;
2. L'inizio e la fine lavori dovranno essere comunicati al Comune e redatti in contraddittorio fra gli incaricati della direzione dei Lavori, l'Impresa esecutrice e i tecnici incaricati dell'Alta Sorveglianza;
3. Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo redatto da un tecnico indicato dal Comune ed a spese del Soggetto Attuatore;
4. il collaudo, prevede verifiche in corso d'opera formalizzate con atti di collaudo parziale corrispondente alla realizzazione di opere aggregate per stralci funzionali;
5. L'Amministrazione Comunale, all'inizio dei lavori delle opere, a propria discrezione ed insindacabile giudizio, nominerà il collaudatore, le cui prestazioni saranno effettuate anche in corso d'opera; sarà a totale carico del Soggetto Attuatore la sottoscrizione del contratto di affidamento dell'incarico di collaudatore e il pagamento delle relative competenze;
6. Il Soggetto 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.
7. 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 di cui al successivo Art. 12.
8. L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere entro **30 giorni** naturali consecutivi dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento delle aree pubbliche, individuate con apposita simbologia grafica, destinate a strade, percorsi pedonali e ciclabili, che dovranno essere trasferite a titolo gratuito al Comune.
9. Entro i successivi **30 giorni** naturali consecutivi il collaudo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo. In ogni caso, il Soggetto Attuatore è tenuto, per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, a prestare garanzia a favore dell'Amministrazione comunale e adempiere agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.
10. Tali aree, laddove necessario, dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi per la stipula dell'atto di cessione gratuita e da effettuarsi **entro 90 giorni** dal collaudo favorevole delle opere.
11. L'Amministrazione ha comunque la facoltà di effettuare la presa in carico delle opere complete, in pendenza del collaudo favorevole, stabilendo modalità, tempi e

idonee garanzie circa l'esecuzione di lavori di ripristino eventualmente necessari.

ART. 10 - PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci delle opere di urbanizzazione primaria prima della loro formale cessione, previa acquisizione di un certificato di collaudo parziale delle opere stesse.
2. L'uso delle aree ed opere come sopra convenuto comporta l'assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso medesimo, compresa la gestione e la manutenzione.

ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE FINO ALLA CONSEGNA

1. La manutenzione di tutte le opere rimane a carico dei soggetti attuatori sino all'avvenuto collaudo, effettuato secondo la vigente disciplina dei collaudi delle opere pubbliche ed alla successiva consegna, fatta eccezione delle opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune come previsto dall'art. 10.

ART. 12 - GARANZIE FIDEJUSSORIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria (opere infrastrutturali e pista ciclabile) come da progetto preliminare allegato al PUA approvato con Delibera di Consiliare n. del, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori è pari a €(importo opere pista ciclabile più infrastrutture a rete), per un totale di € IVA compresa. Tale importo dovrà essere ricalcolato sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria..
2. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da_____con le modalità di cui all'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163 del 2006 di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione e delle opere infrastrutturali come stimato al punto che precede e dunque per complessivi €(importo opere pista ciclabile più infrastrutture a rete).
3. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo e prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.
3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente

territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore e suoi aventi causa sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. 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, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune, tramite l'organo di collaudo ne abbia accertato la regolare esecuzione.

6. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione. La garanzia deve includere la possibilità escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

7. La garanzia si estingue per il 90% (novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole; si estingue per la parte rimanente una volta ultimato l'intervento edilizio sul lotto del Soggetto Attuatore o suo avente causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole.

TITOLO III – DISPOSIZIONI RIGUARDANTI L'APPROVAZIONE E L'ESECUZIONE DELL'OPERA PUBBLICA

ART. 13 - APPROVAZIONE E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA - ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il progetto esecutivo dell'opera pubblica di cui al precedente art. 6 deve essere

coerente con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

2. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del D.lgs 163/2006 e del relativo regolamento attuativo e comunque in base alla normativa vigente.
3. Nella progettazione dell'opera pubblica si dovrà tenere conto di tutte le normative tecniche vigenti e occorrerà acquisire tutti i pareri e nulla osta degli enti competenti;
4. Il progetto esecutivo dell'opera pubblica deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 42 del Regolamento unico di attuazione del D.Lgs 163/2006, dal quale sia desumibile il costo complessivo per la realizzazione delle opere a parziale scomputo del contributo di costruzione e l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.
5. Il progetto esecutivo deve essere fornito al Comune e alla Provincia sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completi dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. La documentazione progettuale dovrà essere conforme a quanto previsto dalla vigente normativa;
6. Dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le normative vigenti .
7. Le spese tecniche per la redazione del PUA e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili (a carico del soggetto attuatore) sono estranee alla presente convenzione.
8. Il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla individuazione dell'esecutore dell'opera pubblica tramite procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del Codice ed in particolare:
 - nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del Codice dei Contratti e del Regolamento unico di attuazione;
 - gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;

- gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
- il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
- il soggetto Attuatore sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- delle operazioni di gara dovrà essere redatto apposito verbale, contenente: elenco soggetti invitati, elenco offerenti, verifica documentazione a corredo delle offerte, eventuali cause di esclusione, nominativo dei soggetti ammessi all'apertura delle offerte, elenco offerte presentate.

Il Soggetto Attuatore dovrà conformare il suo operato agli obblighi previsti in tema di:

- a. tracciabilità dei flussi finanziari (legge 136/2010),
- b. pagamento del contributo dell'AVCP,
- c. nomina del Responsabile del Procedimento,
- d. acquisizione d'ufficio del DURC sia dell'esecutore che di eventuali subappaltatori,
- e. ogni altro obbligo derivante dall'applicazione del D.Lgs 163/2006, se ed in quanto applicabile.

Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare al responsabile del procedimento designato dal Comune:

1. tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;
 2. il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia e previsti nella presente convenzione urbanistica (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario);
 3. 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);
 4. i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.
9. Il Soggetto Attuatore dovrà definire il contenuto del contratto d'appalto e del

capitolato speciale d'appalto per la realizzazione dell'opera pubblica coerentemente con i gli obblighi che assume con la presente convenzione. In particolare il contratto fra il Soggetto Attuatore e l'aggiudicatario dell'opera pubblica è stipulato nei termini di cui agli articoli 11 e 12 del Codice dei contratti pubblici D.Lgs 163/2006.

10. Il ribasso offerto in sede di gara compete al Comune, nei limiti degli oneri a questo dovuti e scomputati (monetizzazione del verde e dei parcheggi). 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 da parte del soggetto attuatore e/o autorizzazione da parte del Comune, l'importo delle prestazioni eseguite per imprevisti o varianti non è ammesso a scomputo e quindi compete al Comune.
11. Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dall'operatore edilizio, con oneri a proprio carico, e comunicati, con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001 al Responsabile di cui al successivo art. 23, comma 4.
12. Ogni maggior onere sostenuto per la realizzazione dell'opera pubblica rimane a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.
13. L'opera pubblica dovrà essere realizzata sulla base del progetto definitivo-esecutivo approvato.
14. L'approvazione del progetto definitivo – esecutivo dell'opera pubblica (Rotatoria) sarà di competenza dell'Ente Provincia secondo le modalità previste dal D.Lgs 163/2006 e dell'organizzazione interna dell'Ente, l'atto di approvazione costituirà titolo abilitativo efficace per l'esecuzione dell'opera, previa presentazione al Comune delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 17.
15. Gli esecutori delle opere devono possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente.

ART. 14 - DIREZIONE DEI LAVORI, COLLAUDO, PRESA IN CARICO DELL'OPERA PUBBLICA E CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

1. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici nominati dal Soggetto Attuatore, mentre all'ufficio tecnico Comunale e/o alla Provincia sarà affidata l'Alta Sorveglianza;
2. I verbali di inizio lavori (oltre ai verbali di sospensione e ripresa lavori e di ultimazione dei lavori) delle opere di cui al presente articolo saranno, pena di nullità,

redatti in contraddittorio fra gli incaricati della direzione dei Lavori, l'Impresa esecutrice e i tecnici incaricati dell'Alta Sorveglianza;

3. Le opere verranno collaudate da un tecnico indicato dal Comune e condiviso dalla Provincia, come in seguito meglio specificato, ed a spese del Soggetto Attuatore;

4. Le opere saranno soggette a collaudo, che prevede verifiche in corso d'opera e che quindi potrà essere formalizzato con atti parziali corrispondenti alla realizzazione di opere aggregate per stralci funzionali; in tal caso, dovrà essere redatto pure un certificato di collaudo definitivo e ricognitivo;

5. L'Amministrazione Comunale, all'inizio dei lavori delle opere, a propria discrezione ed insindacabile giudizio, nominerà il collaudatore, le cui prestazioni saranno effettuate anche in corso d'opera; sarà a totale carico del Soggetto Attuatore la sottoscrizione del contratto di affidamento dell'incarico di collaudatore e il pagamento delle relative competenze;

6. Il Soggetto 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.

7. 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 di cui al successivo Art. 17.

8. I lavori potranno essere effettuati anche per stralci funzionali, come disciplinato dal successivo art. 10. Il certificato di collaudo di tutte le opere suddette e di ogni eventuale stralcio relativo dovrà essere consegnato dal collaudatore sia al Soggetto Attuatore che al Comune e/o Provincia, entro **60 giorni** naturali consecutivi dal termine di ultimazione dei lavori, che dovrà risultare da apposita comunicazione al Protocollo Generale del Comune.

9. L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo da parte delle Amministrazioni Comunale e Provinciale di presa in carico delle rispettive opere entro **30 giorni** naturali consecutivi dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula degli atti di trasferimento delle aree pubbliche, individuate con apposita simbologia grafica, che dovranno essere trasferite a titolo gratuito.

9. Entro i successivi **30 giorni** naturali consecutivi il collaudo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo. In ogni caso, il Soggetto Attuatore è tenuto, per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, a prestare garanzia a favore dell'Amministrazione comunale e adempiere agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

10. Tali aree dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante

tipo di frazionamento da redigersi per la stipula dell'atto di cessione gratuita e da effettuarsi **entro 90 giorni** dal collaudo favorevole delle opere.

11. L'Amministrazione ha comunque la facoltà di effettuare la presa in carico delle opere complete, in pendenza del collaudo favorevole, stabilendo modalità, tempi e idonee garanzie circa l'esecuzione di lavori di ripristino eventualmente necessari.

ART. 15 - PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

1. È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere prima della loro formale cessione, previa acquisizione di un certificato di collaudo parziale delle opere stesse.

2. L'uso delle aree ed opere come sopra convenuto comporta l'assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso medesimo, compresa la gestione e la manutenzione.

ART. 16 - MANUTENZIONE DELLE OPERE FINO ALLA CONSEGNA

1. La manutenzione di tutte le opere rimane a carico dei soggetti attuatori sino all'avvenuto collaudo, effettuato secondo la vigente disciplina dei collaudi delle opere pubbliche ed alla successiva consegna, fatta eccezione delle opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune come previsto dall'art. 10.

ART. 17 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

1. L'importo preventivato dell'opera pubblica, (rotatoria stradale), come da progetto preliminare allegato al PUA approvato con Delibera di Consiliare n. del, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori è pari a € (177.255,50 più IVA, per un totale di € IVA compresa. Tale importo dovrà essere ricalcolato sulla base del relativo progetto esecutivo.

2. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegna al rappresentante del Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ con le modalità di cui all'art. 75, commi 3, 4 e 7 del D.Lgs. n. 163 del 2006 di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione e delle opere infrastrutturali come stimato al punto che precede e dunque per complessivi € (_____)

3. L'ammontare della fideiussione prestata andrà integrata, se necessario, a seguito della validazione del progetto esecutivo per la realizzazione dell'opera pubblica, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime.

3. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì,

senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore e suoi aventi causa sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. 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, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute nelle clausole della polizza fideiussoria. La garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune, tramite l'organo di collaudo ne abbia accertato la regolare esecuzione.

6. Ove l'operatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione anche parziale della fideiussione. La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

7. La garanzia si estingue per il 90% (novanta per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole; si estingue per la parte rimanente una volta ultimato l'intervento edilizio sul lotto del Soggetto Attuatore o suo avente causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 2 (due) anni dal predetto collaudo favorevole.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI RIGUARDANTI L'APPROVAZIONE E L'ESECUZIONE DELL'EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE

ART. 18 - TITOLI ABILITATIVI E LORO VARIANTI - INIZIO DEI LAVORI PER LA COSTRUZIONE DELLE OPERE

1. Le attività edilizie relative all'edificio di previsione, alle opere di urbanizzazione

primaria e dell'opera pubblica (rotatoria) sono soggette a separati titoli abilitativi il cui rilascio è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione,
- alla ricevuta dell'avvenuta costituzione della garanzia di cui all'articolo 15 corrispondente al 100% dell'importo della somma delle spese calcolate in sede di progetto esecutivo per la realizzazione delle opere, maggiorata dell'IVA;

2. In particolare l'intervento edilizio di nuova costruzione è soggetto a segnalazione certificata di inizio di attività, se realizzato in conformità agli elaborati di cui alle tavole progettuali del PUA, rappresentative dei caratteri formali, tipologici e costruttivi dell'edificio e recanti piante, sezioni e prospetti in scala opportuna, nonché all'elaborato denominato "Norme Tecniche di Attuazione del PUA" (cfr. art. 4.6.1 del RUE).

3. Una variazione non essenziale del sedime dell'edificio rispetto a quanto rappresentato nelle tavole sopra menzionate di progetto non costituirà difformità al progetto là rappresentato e potrà essere realizzata in corso d'opera con apposito titolo edilizio, senza che ciò comporti variante al PUA. Non rientrano nella tipologia delle modifiche sostanziali neppure i piccoli aggiustamenti dimensionali, la posizione o il numero dei passi carrai.

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico dell'area dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme di legge.

4. L'efficacia dei titoli abilitativi relativi all'edificazione del lotto decorrerà dal rilascio dei titoli abilitativi delle opere di infrastrutturazione e urbanizzazione; l'edificazione potrà essere effettuata anche prima della completa realizzazione di dette opere.

Art. 19 – OBBLIGAZIONI VARIE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare le destinazioni d'uso previste dal PUA e dal progetto di intervento, per l'immobile oggetto di attuazione.

2. Contestualmente all'avvio dell'intervento edilizio previsto, il Soggetto Attuatore dovrà eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio e comunque di tutte le aree pubbliche, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

ART. 20 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio è subordinato all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, ancorché non ancora prese in carico dall'Ente preposto, a meno del tappeto di usura in asfalto, ove richiesto dal progetto.

TITOLO V – ONERI ED ADEMPIMENTI VARI, GARANZIE, RESPONSABILITA' E

SANZIONI – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 21 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

1. Nel caso di alienazione del bene, il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire negli atti di vendita di porzioni di aree o parti di costruzioni ricadenti nei limiti territoriali del PUA tutti gli oneri di cui alla presente convenzione e ad inserire nelle relative note di trascrizione le seguenti clausole:

- *"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Pieve di Cento BO in data e i relativi effetti formali e sostanziali;*
- *L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma e ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".*

Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna ad includere nei rogiti di vendita le eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune, delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.

3. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà delle aree di urbanizzazione primaria al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenuti, per sé stesso e aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 22 - RESPONSABILITÀ DEL SOGGETTO ATTUATORE. INADEMPIENZE E SANZIONI

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

2. Il Soggetto 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.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal soggetto Attuatore, si intendono assunte

anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

5. L'Amministrazione Comunale in caso d'inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordina che sia provveduto a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non superiore a **60 giorni**. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di **30 giorni**.

6. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della fidejussione per il corrispondente importo ed addebito di ogni ulteriore onere, per quanto non ottemperato.

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

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione e delle opere infrastrutturali entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora dell'operatore edilizio; 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. 23, comma 4;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto 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'operatore edilizio dalla convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto responsabile del procedimento di cui all'art. 23, comma 4.

8. Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto 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.

ART. 23 – ALTA VIGILANZA

1. Il Comune in coordinamento con la Provincia, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione dell'opera pubblica (rotatoria stradale).
2. In particolare, il Comune in accordo, con la Provincia, rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire il soggetto Attuatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della stessa legge e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione.
3. Il Comune (o in alternativa la Provincia) 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 dell'opera.
4. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune (o in alternativa la Provincia) nomina ai sensi della l.n. 241 del 1990 s.m. il responsabile del procedimento, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:
 - a) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici dei dati relativi all'operatore edilizio secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;
 - b) è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);
 - c) coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
 - d) è il referente nel rapporto con l'operatore edilizio ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dall'operatore medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;
 - e) fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che l'operatore edilizio è tenuto a recepire;
 - f) nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
 - g) affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
 - h) rilascia i nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
 - i) segnala, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
 - j) sospende i lavori e ne dà comunicazione in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
 - k) coordina con il settore per il patrimonio del Comune l'eventuale acquisizione

delle aree e delle opere al patrimonio e/o demanio comunale.

Art. 24 - CONTROVERSIE E SANZIONI

1. Tutte le controversie che potessero insorgere relativamente alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione ed in genere quelle non conciliate e non definite in via amministrativa, saranno definite dal Giudice Ordinario competente territorialmente. E' esclusa la competenza arbitrale.
2. In pendenza del giudizio, le parti non saranno esonerate da nessuno degli obblighi previsti nella presente convenzione.
3. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.
4. Sono qui espressamente richiamate le disposizioni di cui all'art. 31 del DPR 380 del 6 giugno 2001, già art. 7 della legge 28/02/85 n. 47, la cui violazione comporta sanzioni amministrative e penali.

ART. 25 - DIRITTI DI SEGRETERIA

1. Ai sensi dell'art.9 D.L. n. 382 del 18/09/92 ed in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ i proprietari in data _____ con bollettino di c/c postale n. _____ hanno effettuato il versamento di € _____ relativo ai diritti di segreteria.

ART. 26 - SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, fiscalmente non rilevanti ai fini IVA ai sensi dell'art. 51 L. n. 342 del 21/11/2000, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune a cura del notaio rogante entro **30 giorni** dalla sottoscrizione dell'atto da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore.
2. Agli effetti della trascrizione si dichiara che le aree da sottostare a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate a:
Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Si omette la lettura degli allegati al presente atto per espressa concorde volontà dei comparenti.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e meco lo sottoscrivono alle ore

Consta di fogli ____ dattiloscritti ai sensi di legge da persona di mia fiducia e da me
notaio completati per intere pagine _____ e fino a qui di questa.

PREMESSA	1
TITOLO I – CONTENUTI E NORME DI CARATTERE GENERALE	5
ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	5
ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE	5
ART. 3 - AREA DELL'INTERVENTO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO	5
ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PUA.....	5
ART. 5 - EDIFICABILITÀ, DESTINAZIONI D'USO E STANDARD.....	6
ART. 6 - OPERA PUBBLICA E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	6
ART. 7 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD E SCOMPUTO PARZIALE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	7
TITOLO II – DISPOSIZIONI RIGUARDANTI L'APPROVAZIONE E L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	8
ART. 8 - APPROVAZIONE E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE	8
ART. 9 - DIREZIONE DEI LAVORI, COLLAUDO, PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE	9
ART. 10 - PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	11
ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE FINO ALLA CONSEGNA	11
ART. 12 - GARANZIE FIDEJUSSORIE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	11
TITOLO III – DISPOSIZIONI RIGUARDANTI L'APPROVAZIONE E L'ESECUZIONE DELL'OPERA PUBBLICA	12
ART. 13 - APPROVAZIONE E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA - ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE	12
ART. 14 - DIREZIONE DEI LAVORI, COLLAUDO, PRESA IN CARICO DELL'OPERA PUBBLICA-E CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE ...	15
ART. 15 - PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE	17
ART. 16 - MANUTENZIONE DELLE OPERE FINO ALLA CONSEGNA	17
ART. 17 - GARANZIE FIDEJUSSORIE.....	17
TITOLO IV – DISPOSIZIONI RIGUARDANTI L'APPROVAZIONE E L'ESECUZIONE DELL'EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE	18
ART. 18 - TITOLI ABILITATIVI E LORO VARIANTI - INIZIO DEI LAVORI PER LA COSTRUZIONE DELLE OPERE	18
Art. 19 – OBBLIGAZIONI VARIE	19
ART. 20 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ....	19
TITOLO V – ONERI ED ADEMPIMENTI VARI, GARANZIE, RESPONSABILITA' E SANZIONI – DISPOSIZIONI FINALI	20
ART. 21 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE	20
ART. 22 - RESPONSABILITÀ DEL SOGGETTO ATTUATORE. INADEMPIENZE E SANZIONI	20
ART. 23 – ALTA VIGILANZA	21

Art. 24 - CONTROVERSIE E SANZIONI	23
ART. 25 - DIRITTI DI SEGRETERIA	23
ART. 26 - SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE	23