

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/_____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____, si sono costituiti i Signori:

- **ARCA Immobiliare S.r.l.** in persona del Legale Rappresentante Sig. Giovanni Baldacci, con sede in Cesena, Piazzale Caduti del Lavoro n.244;
 - **ARCA Commerciale S.r.l.** in persona del Legale Rappresentante Sig. Mario Cestaro, con sede in Cesena, Piazzale Caduti del lavoro n. 244;
 - **Immobiliare La Corderia** di Baroni Roberto & C. S.n.c. in persona del Legale Rappresentante Sig. Roberto Baroni, con sede in Santarcangelo di Romagna, via Santarcangelo-Bellaria n.411;
 - **Roberto Baroni** nato a _____ il _____ e residente a _____; in qualità di titolari delle proprietà dell'aree situate nel Comune censuario e amministrativo di Santarcangelo di Romagna (provincia di Rimini), individuate
 - ai mappali n.710, 2090, 47, 48, 912, 913, 988, 987, 794 del Foglio n. 20 del C.T. del Comune di Santarcangelo di Romagna, di complessivi catastali mq. **13.008**, per quanto riguarda **ARCA Immobiliare Srl**;
 - ai mappali n.55, 795 (per 5/9) del Foglio n. 20 del C.T. del Comune di Santarcangelo di Romagna, per quanto riguarda **Immobiliare La Corderia di Baroni Roberto & C. S.n.c.**;
 - ai mappali n.795 (per 4/9) e parte part. 2620 del Foglio n. 20 del C.T. del Comune di Santarcangelo di Romagna, per quanto riguarda **Roberto Baroni**;
- di catastali mq.**2.876** (Immobiliare La Corderia e Roberto Baroni),

per complessivi catastali mq.**15667**

Ambito AN.C.16, sub comparto A)					
ARCA Immobiliare Srl.	Foglio 20	part. 710	mq 2450		
	Foglio 20	part. 2090	mq 3458		
	Foglio 20	part. 47	mq 2772		
	Foglio 20	part. 48	mq 2199		
	Foglio 20	part. 912	mq 83		
	Foglio 20	part. 913	mq 62	Totali mq 11.024	
	Foglio 20	part. 988	mq 668		
	Foglio 20	part. 987	mq 690		
	Foglio 20	part. 794	mq 626	Totali mq 1.984	
La Corderia S.n.c.	Foglio 20	part. 55	mq 796		
	Foglio 20	part. 795 (5/9)	mq 1680x5/9		
Roberto Baroni	Foglio 20	part. 795 (4/9)	mq 1680x4/9	Totali mq 2.476	la part. 795 è interamente nel comparto: per i 5/9 di proprietà dell'Immobiliare La Corderia, per i 4/9 di Roberto Baroni
	Foglio 20	Part. 2620 (parte)	Mq 400		Vedi accordo sottoscritto tra le proprietà Baroni e Teodorani.
				Complessivi mq 15.484	

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «Soggetti attuatori», da una parte; e il Dott. _____, nato a _____ il _____ in qualità di _____ pro tempore del **Comune di Santarcangelo di Romagna**, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta Comunale n.153 del 30.12.2016, in data _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO CHE:

- A) Il Comune è dotato di PSC approvato con delibera C.C. n. 22 del 21.7.2010, che classifica le aree oggetto della presente convenzione all'interno dell'ambito di intervento "AN.C.16, ex Corderie", oggetto di apposita Scheda e la cui attuazione è demandata al POC, anche per stralci;
- B) il Comune è altresì dotato di POC approvato con delibera C.C. n. 56 del 01.08.2017, denominato "POC I", che disciplina l'ambito in oggetto nella Scheda denominata "Ambito AN.C.16, la cui variante specifica approvata con D.D.C. n. 47 del 29.06.2022 ha modificato la scheda d'ambito n.6-6bis (proposta 34-55), – Santarcangelo di Romagna – via Togliatti, via Piave, viale della Resistenza (Ex Corderie)", articolando l'ambito AN.C.16 in TRE sub-ambiti denominati A B e C, nel primo dei quali sono ricomprese le aree oggetto della presente convenzione;
- C) in data 29.3.2019 i Soggetti attuatori, hanno sottoscritto apposito Accordo ex art.18 della L.R. Emilia Romagna n. 20/2000, prodromico ad una variante al POC con valore di P.U.A. relativamente all'ambito AN.C.16, e dunque destinato a costituire parte integrante della variante stessa.
Detto Accordo prevede, tra l'altro, la suddivisione dell'Ambito in tre subambiti, di cui:
- il subambito A, coincidente con le aree di proprietà degli odierni Soggetti attuatori;
- il subambito B, coincidente con le aree di proprietà del sig. Roberto Baroni e del sig. Renato Teodorani;
- il subambito C, coincidente con le aree di proprietà di CIC S.n.c.;
- D) in data 3.4.2019 ~~da~~ i proprietari delle aree corrispondenti al subambito A, e precisamente ARCA S.p.A., Bezi Antonella, Baroni Roberto e Immobiliare La Corderia di Baroni Roberto & C. S.n.c.hanno presentato istanza di variante al POC con valore di PUA, con allegato il suddetto Accordo (prot. n. 10314). L'istanza è stata successivamente integrata via PEC in data 10.8.2020, ai sensi della L.R. n. 15/2013 art.13 comma 2;
- E) l'Accordo è stato approvato con Delibera della Giunta Municipale di Santarcangelo di Romagna, n. 64 del 30.04.2019, recante "Approvazione schema di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 in variante al POC I approvato con delibera di C.C. n.56 del 01.08.2017, per l'ambito AN.C.16 (a, b) e Coll-C (b)";

PREMESSO ALTRESI' CHE:

- F) i sopraindicati intervenuti Soggetti attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate, che coincidono con il subambito A come individuato nel suddetto Accordo, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- G) le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 15.484, come da tabella di cui sopra;
- H) relativamente ai vincoli presenti e alle prescrizioni di sostenibilità si rimanda alla scheda d'ambito che recepisce i contenuti dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 citato in premessa e i relativi allegati:
- all'Allegato I, "Scheda ambito AN.C.16" - futura scheda di POC, come variato per effetto dell'Accordo urbanistico e della successiva procedura di approvazione della variante stessa - recante gli obiettivi di qualità del PSC e del POC, i parametri urbanistici-edilizi e gli usi ammessi, i vincoli e le prescrizioni di sostenibilità, nonché, conformemente all'accordo stesso, gli obblighi a carico degli attuatori relativamente alle aree da cedere e/o gli interventi infrastrutturali di interesse pubblico da realizzare e/o il contributo economico per la sostenibilità dell'intervento ex art. 55 delle Norme di PSC, aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e agli standard di legge; detta Scheda comprende l'individuazione planimetrica dei tre sub-comparti attuativi e del tracciato della strada interna all'ambito di collegamento tra via della Resistenza e via Piave;
- all'Allegato II, "Relazione sul calcolo delle superfici di impermeabilizzazione", al fine del rispetto degli artt. 10, 14.3 e 56 c. 3 delle Norme di PSC, in recepimento delle disposizioni del PTCP, per l'intero ambito AN.C.16, con definizione dei parametri da rispettare per ciascuno dei sub-comparti proposti;
nonché allo specifico elaborato di VALSAT di POC I vigente in riferimento agli interventi di cui alla scheda in oggetto.

DATO ATTO CHE:

l'iter di approvazione della variante al POC è stato il seguente:
(indicare)

Tutto ciò premesso:

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E OBBLIGO GENERALE

1. La presente convenzione ha ad oggetto l'attuazione del subambito A dell'ambito "AN.C.16, ex Corderie".

2. I Soggetti attuatori in relazione a detta attuazione si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
3. Fermo restando che, per quanto non espressamente previsto nel suddetto Accordo di variante, la originaria scheda POC già approvata l'1/8/2017, viene confermata in ogni sua parte, a beneficio non solo della proprietà C.I.C. s.n.c. ma anche delle parti tutte della presente convenzione. Vale la scheda di Poc.1 della ultima variante specifica approvata con D.C.C. n. 47 del 29/06/2022

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse, e in particolare l'Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritto dai Soggetti attuatori fanno parte integrante della convenzione.
2. I Soggetti attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti attuatori con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo. Di conseguenza i Soggetti attuatori, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, si obbligano esplicitamente a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione, ed a fare espresso riferimento alla presente convenzione negli atti preliminari e definitivi di vendita dei terreni e delle unità immobiliari su essi edificate all'interno della lottizzazione, inserendo obbligatoriamente negli stessi atti la seguente clausola:
*"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di Piano Urbanistico Attuativo stipulata con il Comune di Santarcangelo di Romagna in data ____ e trascritta il ____ accettandone 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 articolo nel contratto di ulteriore trasferimento dei lotti."*
Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341, secondo comma del Codice Civile.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della stipula della presente convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi a decorrere dal momento in cui saranno messe a disposizione le aree attualmente di proprietà di CIC, a seguito di cessione da parte della stessa, o, in difetto, dell'occupazione d'urgenza delle aree disposta dal Comune per pubblica utilità.
Si intendono per opere di urbanizzazione generali i seguenti interventi:
-realizzazione di strade, marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi, come da tavole di PUA (vedi tav. S01, S01bis, S02, S03, S04, S05, S06, S07.1, S07.2, S08A, S08 B);
-realizzazione di fognature per acque nere e acque bianche, con spostamento di tratto di fognatura mista esistente attraversante il comparto, come da tavole di PUA (vedi tav. Fo 01; Fo 02, Fo 03);
-realizzazione di isole ecologiche (tav. I-Ec 01);
-realizzazione di rete gas (tav. Gas-01);
-realizzazione di rete acquedotto (tav. Idr-01);
-realizzazione rete illuminazione pubblica (elaborati EL-PL 01, EL-SC-01, EL-RL01, EL-RL02),
-realizzazione rete distribuzione energia elettrica (tav. EL-PL 02),
-realizzazione rete telecomunicazioni (tav. EL-PL 03),
Per quanto concerne il verde pubblico (vedi tav. Ve 01, Ve 02, Ve 03) i soggetti attuatori procederanno alla relativa monetizzazione.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto abilitativo edilizio e/o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività relativi agli interventi privati previsti dal Piano Urbanistico Attuativo.
4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i Soggetti attuatori devono aver presentato le richieste di atti abilitativi edilizi ovvero le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo.

6. Gli interventi verranno realizzati secondo il cronoprogramma allegato.
Detto cronoprogramma potrà essere modificato su richiesta dei Soggetti attuatori in accordo con l'Amministrazione Comunale, senza che ciò comporti necessità di modifica della presente convenzione. In particolare, la modifica del cronoprogramma verrà disposta nel caso di accertate cause di forza maggiore o per esigenze di migliore programmazione degli interventi.
7. In caso di accertamento del mancato rispetto da parte dei soggetti attuatori della tempistica afferente le opere di urbanizzazione, il Comune assegnerà un congruo termine per l'adempimento non inferiore a trenta giorni, spirato inutilmente il quale, procederà ad escutere le fidejussioni di cui al successivo art. 13.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. I Soggetti attuatori assumono a proprio totale carico l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Urbanistico Attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 7, e di seguito descritte:
 - A.1. strade veicolari, quelle previste dal piano di lottizzazione;
 - A.2. percorsi pedonali e marciapiedi, compreso la realizzazione delle previste opera extra-comparto;
 - A.3. pista ciclabile;
 - B.1. spazi di sosta e di parcheggio, comprese le opere definite nelle tavole di PUA;
 - C.1. fognature per acque nere;
 - C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - C.4. demolizione e rifacimento con spostamento di tratto di fognatura mista esistente;
 - D.1. rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.2. almeno n. 2 ⁽ⁱ⁾ idrante antincendio stradale del tipo a colonna munito di sistema RPC con interposizione di saracinesca di chiusura adiacente al T di derivazione (come previsto da parere Hera spa prot. n. 0114236 del 04.12.2019);
 - E.1. rete di distribuzione del gas metano;
 - F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - G.1. rete telefonica fissa.
 - H.1. rete illuminazione pubblica
 - I.1. arredo urbano

Si precisa che la scheda d'ambito di PSC e la scheda di POC Variante, non prevedono per il PUA in oggetto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

2. Costituiscono altresì opere di urbanizzazione primaria i seguenti interventi indicati all'art. 12, comma 2 (realizzazione della strada che collega via della Resistenza con via Piave per la parte extra sub-ambito; sistemazione della viabilità lungo via della Resistenza attraverso la realizzazione della rotonda), realizzati a titolo di contributo di sostenibilità - contributo il cui importo, come quantificato nell'accordo urbanistico di cui in premessa, art. 8, è pari a € 624.910,95
Le Parti danno atto che, poiché gli interventi precedenti (come da quadro economico allegato) esauriscono il contributo di sostenibilità, le opere sopra descritte dovranno essere realizzate per intero e completate nella loro totalità seppur il quadro economico delle opere sia superiore all'importo del contributo sopra quantificato.
3. L'ammontare di dette opere comprensivo di importo lavori più somme a disposizione dei soggetti attuatori come previsto dai rispettivi quadri economici allegati al PUA, è pari a 2.293456,89
4. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della Legge 1 agosto 2002 n. 166 e s.m.i..
5. In caso di nuove edificazioni o sopraelevazioni di fabbricati siti all'interno del raggio di 200 m. di un impianto di telefonia mobile, il Comune acquisisce, preventivamente al rilascio del relativo titolo abilitativo, il parere di A.R.P.A.E. e A.U.S.L., al fine di verificare eventuali superamenti dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici, previsti dalle norme vigenti, che dovessero intervenire con le suddette modificazioni edilizie. In caso si verificassero dei superamenti, il Comune individua, in accordo con i Gestori, soluzioni diverse e/o eventuali modifiche agli impianti che producono tali superamenti.
6. Le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni della parte III e relativi allegati del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.
7. I Soggetti attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
 - a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;
 - b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

- c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;
8. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, di calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei Soggetti attuatori e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

ART. 5 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Ai sensi del vigente strumentazione urbanistica le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Urbanistico Attuativo, sono così quantificate:

Destinazione residenziale/produttiva /commerciale	Superficie territoriale (S.t.)	15667mq		
	Superficie edificabile massima (S.U.max)	4.060,50 mq		
	Superficie edificabile da Progetto (S.U.)	4.060,50 mq		

Strade	mq	2512.24
Parcheggi pubblici	mq	1.624.06
Marciapiedi	mq	655.86
Marciapiedi interv. provvisori	mq	73.91
Pista ciclabile	mq	595.98
Pista ciclabile interv. Provvisori	mq	181.89
Aiuole stradali	mq	1680.15

Totale aree servizi pubblici 7324.09 mq

(Totale comprensivo delle aree in sub-ambito C per la realizzazione della strada di collegamento e rotatoria intersezione).

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale e della variante specifica al POC, sono reperite direttamente aree per attrezzature e spazi collettivi ai sensi del comma 1, per una superficie netta di circa mq 7324.09. Si procederà alla monetizzazione del verde pubblico.
3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del vigente Piano Strutturale Comunale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:
- a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
 - c) le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi ovvero ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Essendo l'importo delle opere di urbanizzazione primaria pari a € 1.725.114,21 e dunque inferiore alla soglia comunitaria (= 5.350.000,00 €), l'affidamento dei relativi lavori avverrà nel rispetto del Codice dei contratti pubblici vigente, che consente nella fattispecie l'esecuzione diretta da parte dei Soggetti attuatori. (art. 36 D.Lgs. n. 50/2016 in combinato disposto con l'art. 16 comma 2-bis D.P.R. 380/2001). i Soggetti attuatori procederanno direttamente alla relativa esecuzione, a scomputo degli oneri U1 e U2 ovvero - per quanto riguarda le opere di cui all'art. 4, c. 2 - a titolo di contributo di sostenibilità.
2. Ogni connessa spesa tecnica, relativa ad esempio a verifiche occorrenti per la corretta progettazione dei sottoservizi (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, le verifiche archeologiche), direzione lavori, piani di sicurezza, esecuzione e collaudo è ricompresa nelle spese tecniche a carico del Soggetto attuatore ed è soggetta a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti qualora l'affidamento dei suddetti servizi avvenga nel rispetto del D. Lgs. n. 50/2016. In ogni caso le Parti espressamente convengono che, per quanto concerne le opere realizzate a titolo di contributo di sostenibilità, gli onorari professionali dei tecnici incaricati e tutte le spese riguardanti gli scavi e le indagini archeologiche dipendenti dalla caratterizzazione di interesse archeologico attribuita alle aree saranno ivi

compute, in quanto voci del relativo quadro economico.

3. Qualora nel corso di esecuzione dei lavori di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo si dovessero verificare rotture o danni alle opere, realizzate ed esistenti, i Soggetti attuatori restano obbligati al ripristino delle opere stesse secondo le indicazioni dell'Amministrazione.
4. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1669 del Codice Civile, qualora nel corso di 10 anni dall'approvazione dell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione, le medesime, per vizio del suolo o per difetto di costruzione, rovinassero in tutto o in parte, oppure presentassero evidenti pericoli di rovina o gravi difetti di costruzione, i Soggetti attuatori saranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune o dei suoi aventi causa e saranno tenuti al ripristino delle opere secondo le indicazioni del Comune.

ART. 8 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo integrante il Piano Urbanistico Attuativo, con gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione della deliberazione comunale.
2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve comprendere tutta la documentazione relativa agli interventi da realizzare, compreso il computo metrico estimativo e quadro economico.
In particolare il progetto esecutivo deve recepire le prescrizioni contenute nei pareri riportati in premessa.
3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 10 (dieci) mesi dalla stipula della presente convenzione. Esso 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, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. L'approvazione del progetto esecutivo avviene sotto forma di rilascio di Permesso di Costruire.
4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da professionisti abilitati individuati dai Soggetti attuatori, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 3, salvo proroghe motivate o sospensioni per *factum principis*, il Comune può, previa diffida notificata ai Soggetti attuatori, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei Soggetti attuatori.
5. Fanno eccezione al precedente comma 3, 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 al Codice dei contratti D.Lgs. 50/2016. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Soggetti attuatori; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 9. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
6. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori deve rilasciare il certificato di regolare esecuzione integrato 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 prescrizioni di cui al D.Lgs. 50/2016. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti E1, F1, G.1 dell'articolo 4, sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva di cui all'articolo 7, comma 5, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti E1, F1, G.1 dell'articolo 4, i Soggetti attuatori provvedono tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del Piano Urbanistico Attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. I Soggetti attuatori provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico dei Soggetti attuatori, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza

degli stessi Soggetti attuatori ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei Soggetti attuatori a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima dell'ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 11 - MONETIZZAZIONE O TRASFERIMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI NON CEDUTE

1. Sono ammesse tolleranze nelle superfici che vengono cedute all'Amministrazione Comunale, fino ad un massimo del 2% (due per cento) di quanto stabilito dagli articoli precedenti. Ove si manifesti una minore superficie per la cessione, la differenza verrà valutata sulla base del valore della monetizzazione di aree per opere di urbanizzazione come definito nella Delibera di G.C. n. 7 del 24 gennaio 2007 e s.m.i. per i parcheggi e nella Delibera G.C. n. 157 del 30 dicembre 2016 e s.m.i. per il verde pubblico fino al momento del collaudo delle opere.
2. Le Parti danno atto che, nello specifico, l'importo per la monetizzazione del verde è pari a € 146.172,00. La monetizzazione del verde pubblico da standard previsto dall'art. 59 del vigente RUE è di mq 2436.20. Il valore della monetizzazione è definito dalla Delibera della G.C. n. 157 del 30/12/2016 avente ad oggetto "aggiornamento del valore medio del terreno per monetizzazione del verde pubblico quale dotazione territoriale" pari a 60 euro a mq di superficie da cedere per un totale di: $2436.20 \text{ mq} \times 60 \text{ €/mq} = 146.172,00 \text{ €}$. Si dà atto che la Giunta Comunale si è già espressa favorevolmente in tal senso nella delibera di approvazione della variante al POC1 con valore di PUA. La ricevuta dell'avvenuto versamento sarà presentata prima del ritiro del PdC per le opere di urbanizzazione.
3. A garanzia della monetizzazione di cui al precedente comma 2 è presentata apposita fidejussione di pari importo, con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

ART. 12 - OBBLIGHI PARTICOLARI - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. I Soggetti attuatori rimborsano al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità obbligatoria del Piano Urbanistico Attuativo, costituita da affissione di manifesti, per un importo pari ad euro _____ l'importo è stato versato con quietanza postale n. _____ del _____.
2. I proprietari della part. 2620 dovranno cedere gratuitamente parte dell'area individuata e compresa nel perimetro del Sub A contestualmente alla sottoscrizione della convenzione attuativa.
3. Secondo quanto previsto dalla scheda d'ambito di POC1 di cui in premessa, l'obbligo di corresponsione del contributo di sostenibilità di cui all'art. 55 del PSC, di valore pari a € 624.910,95 (€ 153,90/mq SU) verrà assolto mediante:
 - a) la Realizzazione della strada extra sub-ambito A che collega via della Resistenza con via Piave, inclusa intersezione con via della resistenza;
 - b) la Realizzazione della strada interna sub-ambito A che collega via della Resistenza con via Piave nella quota parte del 50%;
 - c) parte dell'indennità di esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della strada di collegamento esterna a Sub A nei limiti dell'importo di € 26.040,00 (10,00 €/mq);L'importo della quota parte dell'indennità di esproprio e l'importo delle opere elencate ai punti precedenti come da quadro economico, comprensivo del computo metrico, allegato alla documentazione del PUA risulta di entità complessiva superiore al contributo sopra quantificato e l'Attuatore si obbliga alla realizzazione per intero dell'opera come da PUA approvato e in ottemperanza degli obblighi da scheda d'ambito per il sub-ambito A in relazione al contributo di sostenibilità.
Qualora comunque sia rendicontato un costo inferiore delle opere da realizzarsi, per qualunque ragione e/o causa, l'eventuale importo residuo del contributo potrà essere versato o convertito in ulteriori opere concordate preventivamente con l'Amministrazione Comunale.
3. Poiché a norma degli artt. 38 e 55 del PSC il contributo di sostenibilità è corrisposto a titolo di concorso alle dotazioni territoriali, le Parti convengono che, nel caso in cui gli importi delle opere di cui alle lettere a e b eccedano l'importo di € 624.910,95, l'eccedenza verrà scomputata dagli oneri U1 e U2.

4. Con riferimento al parcheggio attrezzato su via Piave le Parti concordano che i parcheggi pertinenziali, essendo destinati “al servizio esclusivo di un determinato insediamento” commerciale secondo quanto previsto dall’art. 5.2.1 della D.C.R. n.1253/1999, saranno riservati alla sola clientela, mediante idonei sistemi di regolamentazione anche meccanica degli accessi che riservino l’ingresso esclusivamente ai Clienti;
Le spese per i consumi riguardanti l’illuminazione dell’intero parcheggio affacciato su via piave che riunisce gli stalli di proprietà pubblica e gli stalli pertinenziali saranno a carico di ARCA Commerciale Srl.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, marciapiedi, pista ciclabile,) da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti attuatori e dei relativi oneri accessori, comprese le opere da realizzarsi a titolo di contributo di sostenibilità, ammonta a € 2.293.456,89. come risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano urbanistico attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.
3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i soggetti attuatori presenteranno le seguenti fideiussioni bancarie o assicurative:
- una fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari al contributo di sostenibilità quantificato in € 624.910,95 al momento della stipula della convenzione di PUA inerente il Sub Ambito A;
 - una seconda fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari € 1.668.545,94 in sede di ritiro della richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione stesse;
 - una terza fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari a € 146.172,00 in sede di ritiro del PdC delle opere di urbanizzazione.

Le prime due fideiussioni copriranno l’importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1 del presente articolo, mentre la terza fideiussione coprirà l’importo previsto al c.2 dell’art. 11 (monetizzazioni).

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d’opera, su richiesta dei Soggetti attuatori, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La fidejussione potrà essere ridotta fino alla concorrenza massima del 50% dell’importo garantito. Il consenso dell’Amministrazione alla riduzione della fidejussione sarà subordinato alla verifica dell’effettivo stato di avanzamento delle opere ed al collaudo parziale delle stesse che dovrà essere attestato in contraddittorio dal Comune e il collaudatore, entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori parziale e dal deposito delle certificazioni dovute per il collaudo/certificato di regolare esecuzione a cura e spese del lottizzante.

Le opere di urbanizzazione sotto elencate sono indispensabili ai fini del rilascio del collaudo parziale:

- impianto di illuminazione pubblica;
- allacciamento agli impianti di rete di:
 - a) fognatura bianca e nera
 - b) acquedotto
 - c) energia elettrica
 - d) linea telefonica
 - e) gas
 - f) pavimentazioni stradali (esclusi i tappeti);
 - g) marciapiedi e relativa cordonatura;

5. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei Soggetti attuatori, quando essi abbiano assolto uno o più d’uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all’articolo 9 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l’esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
6. 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 C.C.. In ogni caso i Soggetti attuatori 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; la operatività deve esplicitarsi entro 30 giorni a semplice richiesta del Comune.
7. Ancorché la garanzia sia commisurata all’importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 2, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, 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 dei Soggetti attuatori di cui all’articolo 19, comma 1, 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. La garanzia copre infine, senza alcuna riserva,

il diritto del Comune, ad eseguire in via surrogatoria, le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo.

8. La garanzia per la parte rimanente sarà svincolata dal Comune solo dopo la registrazione e la trascrizione dell'atto di cessione gratuita di cui all'art. 18, ovvero decorso il termine di cui all'art. 17 comma 9 senza che il Comune abbia stipulato il predetto atto di cessione.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione e la richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, i Soggetti attuatori possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o depositare le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per l'edificazione in conformità alle norme, ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Urbanistico Attuativo, in conformità a quanto già indicato al precedente art. 3.
2. La nuova edificazione verrà realizzata in deroga alle distanze minime dal confine di ambito di interesse pubblico/dai confini interni dei lotti, previste da vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, come indicato negli elaborati grafici costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo.
3. Gli atti abilitativi edilizi dovranno dimostrare il rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti riportati in premessa.
4. L'efficacia degli atti abilitativi, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e all'art.29 della Legge Regionale n.15/2013, con le modalità e nella misura in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire o a quella della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
5. Gli oneri di urbanizzazione, non sono dovuti o dovuti in misura ridotta in quanto già assolti o parzialmente assolti con la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, per l'eccedenza rispetto al contributo di sostenibilità. Richiamate le disposizioni di cui ai punti 6.1.2 e 6.1.3 dell'allegato 2 della DAL 186/2018 recepite dall'amministrazione comunale con atto del C.C. n. 60/2019, verrà applicato lo scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S, salvo accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal lottizzante sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti (punto 6.1.6 dell'allegato 2 della DAL 186/2018 Delibera C.C. 60/2019) da allegare alla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione.
6. Prima di dare inizio ai lavori di costruzione dei fabbricati relativi agli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo, devono essere iniziate le opere di urbanizzazione per il tratto al servizio del singolo intervento ovvero per lo stralcio funzionale di riferimento. Nessun permesso di costruire può essere rilasciato e nessuna Segnalazione Certificata di Inizio Attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intervento/stralcio funzionale richiesto.
7. La presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia ed agibilità di cui all'art. 23 della L.R. N° 15/2013 dei singoli fabbricati sarà subordinato all'esecuzione ed al perfetto funzionamento, anche per stralci funzionali, delle opere di urbanizzazione funzionali ai fabbricati stessi.

ART. 15 – VARIANTI

1. Non comporteranno varianti al presente PUA:
 - le eventuali variazioni tipologiche o planivolumetriche, che diano luogo ad un fabbricato contenuto in pianta nelle aree di massimo ingombro ed in alzata nel volume di massimo ingombro, come definito nelle tavole TAV.N. 00.07, TAV.N. 00.08 e TAV.N. 00.09 di P.U.A.;Tali variazioni non dovranno comportare un aumento della Su di progetto né intervenire sulla quantificazione delle opere pubbliche che dovrà rimanere invariata; nel rispetto delle due condizioni che precedono, sono ammesse diverse localizzazioni delle opere pubbliche.
2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura prevista per i Piani Urbanistici Attuativi.

ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Urbanistico Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente o in variante, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio/efficacia del relativo titolo abilitativo sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione.

ART. 17 - COLLAUDO DELLA LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere e gli interventi di cui sopra, i soggetti attuatori presentano al Comune la comunicazione di fine lavori ai sensi della L.R. n. 15/2013 con allegate eventuali varianti inessenziali, tutte le certificazioni e dichiarazioni

- per il rispetto delle prescrizioni degli Enti intervenuti, con richiesta di attivazione delle procedure di verifica delle opere.
2. Ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di legge delle opere di urbanizzazione di cui all'art.10 ivi incluse quelle dovute per il contributo di sostenibilità, sarà a carico dei soggetti attuatori, e dovrà essere svolto da tecnico abilitato, secondo quanto disciplinato dall'art. 102 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. I soggetti attuatori sceglieranno il collaudatore sulla base della terna di nominativi forniti dal Comune, ai sensi del D.Lgs. 50/2016. La nomina del collaudatore spetterà al Comune.
 3. Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo approvato e alle condizioni e prescrizioni degli Enti, nonché alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate con il Comune.
 4. Il collaudo deve essere accompagnato dagli elaborati (in formato digitale) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:
 - l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere;
 - piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
 - dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
 - collaudo strutturale, se necessario;
 - documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrate e non più ispezionabili;
 - frazionamento delle aree da cedere suddivise per tipologia (strade, verde, parcheggi in sede propria, etc...), secondo le puntuali indicazioni che fornirà l'Ufficio Patrimonio;
 - documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti sottoservizi, etc...
 5. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al presente articolo. In difetto il Comune, previa diffida ai soggetti attuatori, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del lottizzante; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
 6. Alle operazioni di collaudo, con sopralluoghi in sito e verifiche di funzionamento degli impianti annessi, parteciperanno i tecnici del Comune per propria competenza, e la conclusione effettiva dei lavori e la loro regolare esecuzione è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetti attuatori, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice, collaudatore e tecnici del Comune.
 7. I soggetti attuatori si impegnano ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune, a consegnare tutta la documentazione necessaria eventualmente mancante. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del lottizzante secondo quanto indicato all'art. 13.
 8. Le operazioni di collaudo delle opere, con esecuzione di eventuali completamenti e/o inadempienze e con presentazione della documentazione/certificazioni dovute, dovranno concludersi entro sei (6) mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il Comune deve darne atto entro 30 giorni dal suo ricevimento.
 9. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda alle dovute verifiche in contraddittorio con il direttore lavori/collaudo entro sei (6) mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda all'acquisizione delle aree con apposito atto entro i successivi tre (3) mesi, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.
 10. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale o collaudo al grezzo, a richiesta motivata dei soggetti attuatori ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui ai commi precedenti, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali o al grezzo non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 9.
 11. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1669 del codice Civile, qualora nel corso di 10 anni dall'approvazione dell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione, le medesime, per vizio del suolo o per difetto di costruzione, rovinassero in tutto o in parte, oppure presentassero evidenti pericoli di rovina o gravi difetti di costruzione, i soggetti attuatori saranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune o dei suoi aventi causa e saranno tenuti al ripristino delle opere secondo le indicazioni del Comune.
 12. Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima del rilascio del certificato di collaudo, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.
 13. Dopo il collaudo sono fatte salve le garanzie ed obblighi disciplinati dagli articoli 1167, 1168, 1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.

ART. 18 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Premesso che è previsto l'esproprio d'urgenza per pubblica utilità per le aree extra-comparto non in proprietà dei soggetti attuatori, nel caso della mancata cessione da parte dei terzi proprietari, come indicato all'art. della presente convenzione, le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e spazi collettivi, con le opere

sovrastanti, incluse o meno nel perimetro del Sub A, saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 17 comma 9.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, tavola n. A.Conv. 01, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature/infrastrutture e servizi pubblici, con il colore beige per mq *****

- cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree eseguite a norma dell'art. 12, comma 2, in luogo del contributo di sostenibilità, con il colore rosso per mq **** complessivi, ricadenti parte in sub A (***** mq) e parte in sub C (***** mq).

In sede di cessione detta tavola potrà subire eventuali modifiche in conseguenza della definitiva individuazione delle aree e dei lavori eseguiti.

3. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Inoltre le aree oggetto di acquisizione al Comune dovranno essere libere da edifici destinati a cabina elettrica.

4. La cessione delle aree sarà fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano Urbanistico Attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i Soggetti attuatori possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I Soggetti attuatori si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, i Soggetti attuatori sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i Soggetti attuatori procedano alla loro monetizzazione.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree oggetto di cessione e delle opere di urbanizzazione restano a carico dei Soggetti attuatori sino all'approvazione del loro collaudo ovvero dell'emissione del relativo certificato di regolare esecuzione.
2. La rete di pubblica illuminazione non è attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 30 (trenta) % degli spazi edificabili assegnati alla lottizzazione. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i Soggetti attuatori, indistintamente, fino alla cessione delle opere di urbanizzazione al Comune.
3. Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, sono a cura e spese dei Soggetti attuatori
5. Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse in conseguenza di errate modalità di esecuzione, non riscontrabili in sede di collaudo, sono a carico dei Soggetti attuatori, anche dopo essere state cedute al Comune, in adempimento delle disposizioni di cui all'art. 1669 del C.C.

ART. 20 – ELABORATI DI PUA

1. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è composto da:

Tavole:

- Tav. N. 00.01 Sovrapposizione planimetria e sez. di stato di fatto e progetto –scala 1:500, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.02 Planimetria di progetto, vincoli e tutele –scala 1:1000, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.03 Planimetria di progetto, dati urbanistici e render –scala 1:500 data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.04 Pl. di prog., individuazione aree cedute all'uso pubblico–scala 1:500, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.05 Pl. di prog., verifica dotazioni territoriali –scala 1:500 , data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.06 Pl. di prog., piano particellare di esproprio –scala 1:500 , data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.07 Tipologia Edilizia lotto 1 –scala 1:500 e 1:200, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.08 Tipologia Edilizia lotto 2 –scala 1:500 e 1:200, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.09 Tipologia Edilizia lotto 3 –scala 1:500 e 1:200, data 15.06.2023;

- Tav. N. 00.11 Analisi della percezione del progetto dal centro storico – scala 1:500, data 15.06.2023
- Tav. N. 00.12 Sezione territoriale cono visivo centro storico – scala 1:500; data 15.06.2023
- Tav. N. 00.13 Circolazione e fruizione parcheggio supermercato – scala 1:500, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.14 Barriere acustiche – scala 1:500; 1:50, data 15.06.2023;
- Tav. N. 00.10 Individuazione area carico e scarico – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.01 Planimetria opere stradali sovrapposta al rilievo – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.01 Bis Planimetria opere stradali – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.02 Opere stradali - Sezioni tipo parch. pubblici, particolari sovrastruttura – scala 1:100, 1:50, 1:20, data 01.06.2023;
- Tav. S.03 Opere stradali - Sezioni tipo strada di collegamento, particolari sovrastruttura – scala 1:50, 1:20, data 01.06.2023;
- Tav. S.04.1 Opere stradali – Sezioni tipo intersezione, particolari – scala 1:50; 1:100; 1:10, data 22.10.2021;
- Tav. S.04.2 Opere stradali – Sezioni tipo futura rotatoria, particolari – scala 1:50; 1:100; 1:10, data 20.10.2021;
- Tav. S.05 Segnaletica stradale – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.06 bis Planimetria abbattimento barriere architettoniche – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.07.1 Opere stradali – Veicoli pesanti di riferimento, verifica manovra in rotatoria – scala 1:250; 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.07.2 Opere stradali – Veicoli pesanti di riferimento, verifiche manovra intersezione via della Resistenza – scala 1:250; 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. S.08A Sezioni stradali dalla 1 alla 16 – scala 1:100, data 01.06.2023;
- Tav. S.08B Sezioni dalla 1s alla 4s sezioni dalla R1 alla R6 – scala 1:100, data 01.06.2023;
- Tav. Fo-01 bis Planimetria schema fognature – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. Fo-02 Profili fognature aree pubbliche, acque bianche e nere – scala 1:500 1:50, data 01.06.2023;
- Tav. Fo-03 Profilo fogna mista centrale – scala 1:500 1:50, data 01.06.2023;
- Tav. I-Ec-01 bis Posizione isole ecologiche – scala 1:2000 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. Gas-01 bis Planimetria schema gasdotto – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. Idr-01 bis Planimetria schema acquedotto – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. Ve.01 Planimetria Verde Pubblico – scala 1:500, data 01.06.2023;
- Tav. Ve.02 Individuazione Standard Verde Pubblico complessivo ANC.16, data 01.06.2023;
- Tav. Ve.03 Schema impianto di irrigazione – scala 1:500, data 15.06.2023;
- Tav. EL-PL-01 Prog. ill. pubb. urbanizzazione primaria Sub ambito “A” - scala 1:200, data 15.06.2023;
- Tav. EL-PL-02 Progetto distribuzione Rete E – Distribuzione BT – MT pubblica urbanizzazione Sub ambito “A” – scala 1:200, data 15.06.2023;
- Tav. EL-PL-03 Progetto distribuzione rete Telecom Italia urbanizzazione primaria Sub ambito “A” scala 1:200, data 15.06.2023;

Altri allegati:

- R1 - Relazione illustrativa, data marzo 2019
- R2 – Relazione geologica geomorfologica, Idrogeologica e geotecnica delle indagini, data agosto 2020 (sostituisce la precedente R2 Relazione geologica con data marzo 2019)
- R3 - VALSAT, Rapporto ambientale preliminare, data agosto 2020 (sostituisce la precedente R3 VALSAT con data marzo 2019)
- o Allegati alla VALSAT, data agosto 2020
- 1. Relazione sulla movimentazione terra e caratterizzazione TRS
- 2. scheda e cartografia del POCI – modifiche e testo comparato
- R4 – Documentazione fotografica, data marzo 2019
- R5 – Norme Tecniche di Attuazione, data giugno 2023
- Valutazione previsionale di clima e impatto acustico, data 05.09.19;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, data 22.07.20;
- EL-RL-01 Relazione Tecnica Pubblica illuminazione, data 22.07.20 - Certificati IPEA-IPEI;
- EL-RL-02 Calcoli Illuminotecnici e Schede Tecniche Apparecchi illuminanti , data 22.07.20;
- All. Fo- R. Id Relazione idraulica, data 29.10.19;
- copia del N.O. di Hera Num. Prot. 0114236 del 04.12.19;

- copia del N.O. di Adrigas del 08.05.2019;
 - copia di comunicazione della Soprintendenza Prot. n. 3492 del 16.03.20 Class. 34.43.04 fasc. 65.1 Archeologia;
 - Computo metrico – Opere urbanizzazione comparto – data 14.06.2023;
 - Computo metrico – Opere strada comparto – data 14.06.2023;
 - Computo metrico – Opere Contributo sostenibilità – data 14.06.2023;
 - Quadro economico – Opere urbanizzazione comparto;
 - Quadro economico – Opere strada comparto;
 - Quadro economico – Opere Contributo di sostenibilità.
- PRECISAZIONI, data 01.08.2021;
- Allegato A Richieste di integrazione risposte ai quesiti, data 20.10.2021;
2. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Soggetti attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, vengono depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, e non vengono allegati materialmente alla convenzione, ad esclusione della tavola A.Conv. 01 e cronoprogramma che vengono allegati al presente atto.

ART. 21 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione del Piano Urbanistico Attuativo e dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e servitù, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Soggetti attuatori.

ART. 22 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I Soggetti attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
- a) l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto;
 - b) l'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, per il trasferimento di beni immobili interni al Piano Urbanistico Attuativo.

ART. 23 - FORO COMPETENTE

1. La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione è di competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia Romagna – sede di Bologna, con esclusione del ricorso ad ogni procedura arbitrale.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Soggetti attuatori

per il Comune
