

ALLEGATO B)

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (PUA) IN AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AI SENSI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) PREVIGENTE DEL COMUNE DI MONTEVEGLIO SITO ALL'INTERSEZIONE DI VIA CASSOLA E VIA ABITAZIONE DI FRONTE ALLA ZONA INDUSTRIALE SVEGLIA – CORALLO, IN LOCALITA' MONTEVEGLIO – DENOMINATO INGRESSO NORD (P.U.T. 2014/00320).

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2014 il giorno ____ del mese di _____ in Comune di Valsamoggia località Crespellano, (BO) Piazza Berozzi n. 3 _____ alle ore ____ avanti a me _____ Notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Bologna, senza l'assistenza dei testimoni per concorde rinuncia, con mio consenso, degli infrascritti comparenti sono comparsi i signori:

D. A. nato a ...omissis... il ... omissis... domiciliato per la carica in Valsamoggia, Piazza Garibaldi, n. 1, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Programmazione, Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Valsamoggia, rappresentante del **COMUNE DI VALSAMOGGIA** con sede in Piazza Garibaldi n. 1, codice fiscale 03334231200 in virtù dei poteri conferitigli con Decreto del Commissario Prefettizio n. 699 del 09/01/2014, dal vigente statuto comunale ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____ esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata (PUA) relativo ad un'area ubicata in località Monteveglio – denominata “Ingresso Nord” in Via Cassola , e che si allega al presente atto sotto la lettera “A”, di seguito denominato per brevità Comune.

C. M., nata a ...omissis... il ...omissis... e residente a ...omissis..., C.F. ...omissis..., in qualità di Legale rappresentante della società **B. I. S.R.L.**, con sede in ...omissis..., C.F. e P.I. ...omissis..., quale Soggetto Attuatore degli interventi previsti nel sub comparto A dal Piano Urbanistico Attuativo;

F. B., residente in ...omissis..., C.F. ...omissis... e A. B., residente in ...omissis..., C.F. ...omissis..., titolare della **V. S.R.L.**, C.F. e P.I. ...omissis..., in qualità di Soggetto attuatore del sub-comparto B dal Piano Urbanistico Attuativo;

SI PREMETTE

che la B. I. S.R.L., attraverso la società di L. I. B. S.p.A. con sede in ...omissis..., capitale sociale ...omissis..., C.F. ...omissis..., P.IVA ...omissis..., è proprietaria del terreno individuato al N.C.T. del Comune Valsamoggia (BO), località Monteveglio come segue: Foglio 5 Mappali 880, 881, 882, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903;

che il sig. B. F. è proprietario del terreno individuato al N.C.T. del Comune di Valsamoggia (BO), località Monteveglio come segue: Foglio 5 Mappali 724, 725, 893, 894, 895, 896;

che la V. S.R.L., è proprietaria del terreno individuato al N.C.T. del Comune di Valsamoggia (BO), località Monteveglio del Foglio 5 l Mappali 52, 884, 885, 886;

che il Comune di Valsamoggia interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione, che pertanto d'ora in appresso, se non diversamente stabilito, la B. I. S.R.L.", sarà indicata come "Soggetto Attuatore A" e il sig. B. F. e la V. Srl saranno indicati, in solido, come "Soggetto Attuatore B".

che i suddetti soggetti attuatori hanno presentato in data 17/03/2014 al prot. 11205 e successive integrazioni in data 19/06/2014 prot. 26000 ed in data 07/08/2014 prot. 32549 gli elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA), chiedendone l'approvazione ai sensi della Legge Regionale n. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, per ottenere, in conformità al PSC, al POC e al RUE previgenti, i rispettivi titoli abilitativi ad intervenire nell'area in oggetto con intervento di nuove costruzioni con destinazione attività parcheggio e autotrasporti con parcheggio attrezzato per quanto riguarda il sub-comparto A e il possibile ampliamento delle attività e dei servizi esistenti per quanto riguarda il sub-comparto B;

che il suddetto PUA è stato presentato nel periodo di vigenza del POC 2009-2014 del Comune di Monteveglio, ai sensi dell'art.30 della Legge Regionale n.20/2000, comma 1, lettera a);

che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile produttiva complessiva massima di 1.763,50 mq, da sviluppare in unico nucleo insediativo secondo le indicazioni delle Norme urbanistiche ed Edilizie del PUA;

che con delibera di giunta n. _____ del _____ (allegato B), esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il suddetto Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, contenente i seguenti elaborati tecnici, comprensivi dello schema di massima della presente convenzione da stipularsi fra il Comune di Valsamoggia e i Soggetti Attuatori dell'intervento, ai sensi dell'art. 31 e 35 della L.R. 20/2000:

Tavola 1 – DOC FOTO A.E. Relazione, fotografie, stime costi, allegati ed estratti

Tavola 2 – RILIEVO TOPOGRAFICO con reti tecnologiche esistenti - scala 1:200

Tavola 3 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - scala 1:200

Tavola 4 – PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO - scala 1:200

Tavola 5 – SEZIONI AMBIENTALI DI RILIEVO E DI PROGETTO - scala 1:200

Tavola 6 – PLANIMETRIA AREE E OPERE PUBBLICHE- scala 1:500

Tavola 7 – PERIZIA GEOLOGICO-SISMICA

Tavola 8 – STUDIO PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO

Tavola 9 – STUDIO PREVISIONALE DELL'IMPATTO ACUSTICO

Tavola 10 – VALSAT DEL PUA

Tavola 11 – NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE DEL P.U.A.

con decorrenza dal giorno 01 gennaio 2014 per effetto della Legge Regionale n. 1 del 07 febbraio 2013 della Regione Emilia Romagna, a seguito della fusione dei Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno è stato istituito il nuovo Comune denominato Valsamoggia;

che con Delibera di Consiglio Comunale di Monteveglio n. 15 del 13/04/2005 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC);

che con Delibera di Consiglio Comunale di Monteveglio n. 63 del 21/12/2005, successivamente modificata con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 30/10/2008 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

che con Delibera di Consiglio Comunale di Monteveglio n. 18 del 19/03/2009 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC);

che con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 27/11/2013 è stata approvata la variante al Piano Operativo Comunale (POC);

che tutti i terreni di cui sopra sono compresi nel previgente RUE del Comune di Monteveglio, in ambito di riqualificazione urbana, disciplinato dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE previgente;

che tutti i terreni di cui sopra sono compresi nel previgente POC del Comune di Monteveglio, in ambito di riqualificazione urbana;

che è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale di Monteveglio n. 17 del 26/03/2013 il Piano Strutturale Comunale e approvato con delibera di Consiglio Comunale di Monteveglio n. 69 del 16/12/2013;

che è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale di Monteveglio n. 18 del 26/03/2013 il Regolamento Urbanistico Edilizio e approvato con delibera di Consiglio Comunale di Monteveglio n. 70 del 16/12/2013;

che dette aree risultano inserite nel PSC approvato con delibera di Consiglio Comunale di Monteveglio n. 69 del 16/12/2013 in sub-ambito relativo a previsioni di espansione degli strumenti urbanistici previgenti, per i quali il PSC prevede la possibilità in sede di POC di assegnare diritti edificatori condizionati al

trasferimento condizionato in ambiti insediabili, disciplinato dall'art. 7.4 delle Norme del PSC approvato identificato dalla lettera A;

che dette aree risultano inserite nel RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale di Monteveglio n. 70 del 16/12/2013 in un sub-ambito relativo a previsioni di espansione degli strumenti urbanistici previgenti, per i quali il PSC prevede la possibilità in sede di POC di assegnare diritti edificatori condizionati al trasferimento condizionato in ambiti insediabili, disciplinato dall'art. 7.4 delle Norme del PSC approvato identificato dalla lettera A;

Visti:

- il parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio – Monteveglio espresso nelle sedute del 06/05/2014 e del 19/06/2014;
- di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che devono disciplinare l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo approvato dal Comune di Valsamoggia e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Premessa

Le premesse, gli atti ed i documenti in esse richiamate costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2

Scopo della convenzione

La presente convenzione viene stipulata al fine di soddisfare le esigenze dei Soggetti Attuatori A e B di intervenire sulle aree oggetto di Piano Urbanistico Attuativo, di cui in premessa, nel rispetto del POC Monteveglio 2009-2014 e del RUE vigente, nonché di ogni altra disposizione interessante l'intervento, come meglio evidenziato nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo.

Rispetto alle suddette aree oggetto di Piano Urbanistico Attuativo, i Soggetti Attuatori garantiscono la piena proprietà e disponibilità delle aree medesime.

ART. 3

Interventi oggetto della convenzione - Prescrizioni edificatorie

I Soggetti Attuatori potranno dare attuazione al Piano Urbanistico approvato dopo la stipula della presente convenzione urbanistica. La durata massima del Piano Urbanistico e il termine per la sua attuazione è stabilita in anni 10 decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione urbanistica, scaduti i quali, per gli interventi non realizzati, si applicheranno le normative vigenti.

Il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 5 dovrà essere presentato

prima della richiesta del primo permesso di costruire relativo agli edifici sub-comparto A o del sub-comparto B; è possibile realizzare contestualmente le opere di urbanizzazione pubbliche e private, anche in modo distinto per i due sub-comparti, sempre nel rispetto, tuttavia, delle priorità e prescrizioni specificate nello stesso art. 5.

Per quanto riguarda le opere di allacciamento alle reti tecnologiche (idrica, elettrica, gas, telefonica fognature acque reflue), i Soggetti Attuatori A e B dovranno presentare le domande con i relativi progetti ai rispettivi enti e sottostare alle prescrizioni da essi impartite.

I singoli interventi edilizi dovranno essere ultimati entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio/efficacia del relativo titolo abilitativo, salvo quanto previsto dalla Legge Regionale n. 15/2013 e salvo il rinnovo dei titoli edilizi stessi nel periodo di validità della Convenzione urbanistica.

L'utilizzo degli immobili potrà avvenire solo subordinatamente al collaudo con esito favorevole delle opere di cui al successivo art. 5 interne al comparto o già per intero di proprietà pubblica (con esclusione dunque dell'intervento di cui alla lettera b), soggetto ad esproprio.

Con riferimento agli elaborati costitutivi del PUA, come sopra richiamati ed in particolare alla Relazione Generale della Tavola 1 di progetto, la potenzialità edilizia complessiva prevista dal PUA risulta definita dalle seguenti quantità:

Superficie complessiva interessata dal Piano Urbanistico Attuativo, comparto INGRESSO NORD, con riferimento ai dati del rilievo topografico della Tavola 2 = mq. 35.270 di superficie territoriale St; suddivisa fra sub-comparto A = 24.120 mq di St e sub-comparto B = 11.150 mq di St.

Il sub-comparto A corrisponde alle attuali particelle catastali nn. 880, 881, 882, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903 del Foglio 5 Monteveglio, di proprietà I. B.I. S.P.A. per B. I. S.R.L.;

Il sub-comparto B corrisponde alle attuali particelle catastali nn. 724, 725, 893, 894, 895, 896 del Foglio 5 Monteveglio, di proprietà B. F. e particelle catastali nn. 52, 884, 885, 886 di proprietà V. S.R.L.

La Superficie utile Su realizzabile nel sub-comparto A, con indice di utilizzazione territoriale Ut pari a 0,05 mq/mq = 1.206 mq.

La Superficie utile Su aggiuntiva all'esistente realizzabile nel sub-comparto B, con indice di utilizzazione territoriale Ut pari a 0,05 mq/mq = 557,50 mq.;

La Superficie accessoria Sa realizzabile nel sub-comparto A, ai sensi dell'art. 1.15 delle Definizioni del RUE vigente: 361,80 mq.;

La Superficie accessoria Sa aggiuntiva all'esistente realizzabile nel sub-comparto B, ai sensi dell'art. 1.15 del RUE vigente: 167,25 mq (usi non residenziali);

Usi previsti nel Sub-comparto A: b8 - Attività di parcheggio; c1 - Attività manifatturiere industriali o artigianali, limitatamente all'attività di autotrasporto e relativo magazzinaggio;

Usi previsti nel Sub-comparto B: b1 - Esercizi commerciali di vicinato; b2 - Pubblici esercizi;

Dotazioni territoriali del sub-comparto A = 3.618,00 mq. da monetizzare;

Dotazioni territoriali del sub-comparto B = 613,25 mq. da monetizzare;

Aree pubbliche interne al comparto da destinare agli adeguamenti stradali e percorsi pedonali in sicurezza (Via Abitazione, fermata bus Via Cassola) = 459,00 mq.

La progettazione delle aree e degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nelle Norme Urbanistiche ed Edilizie della Tavola 11, di quanto descritto nella Relazione Generale del Piano Urbanistico Attuativo della Tavola 1, nonché, per quanto non specificato nel PUA, delle Norme del PSC, POC e RUE vigenti, oltre agli altri regolamenti vigenti all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Si da atto che, gli interventi edilizi rimangono assoggettati agli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2), Costo di Costruzione (CC) e contributi (D + S) se dovuti, che dovranno essere versati al ritiro dei singoli titoli abilitativi secondo i parametri comunali vigenti alla data di presentazione delle singole istanze, salvo possibilità di monetizzazione secondo le deliberazioni comunali vigenti alla data di presentazione dell'istanza. Per quanto attiene alle urbanizzazioni primarie si rimanda a quanto indicato nel successivo art. 4.

ART. 4

Monetizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. Art. A-24 comma 3 della L.R. n. 20/2000 – opere di urbanizzazione primaria

A)- SUB-COMPARTO A

Le dotazioni territoriali pubbliche, del presente PUA, calcolati sulla base di quanto disposto dall'art. A-24, comma 3, lettera c) della L.R. n. 20/2000, ammontano complessivamente a mq. 3.618,00, i quali vengono ceduti al Comune di Valsamoggia ed individuati nel lotto 3, tavola n. 6 del PUA. La superficie è comprensiva della proprietà del 15% (pari a mq. 66,00), della strada privata di accesso ai lotti 2 e 3, la stessa rimane gravata da servitù di pubblico passaggio a favore del Comune di Valsamoggia per l'accesso al lotto 3. L'area dovrà essere ceduta al Comune di Valsamoggia entro un anno dalla data della relativa richiesta scritta da parte dello stesso. Il Comune si riserva tuttavia la possibilità di non procedere alla acquisizione di tale area già identificata nella tavola n. 6 di progetto; nel caso che il Comune volesse procedere in tal senso sarà possibile monetizzare tali dotazioni, su richiesta del Comune stesso nel periodo di validità del presente PUA. Con la presente convenzione si concorda che tale area potrà essere edificabile solo per la realizzazione di dotazioni territoriali delle pubbliche amministrazioni; in caso di alienazione o monetizzazione da parte del Soggetto Attuatore A l'area dovrà essere considerata come inedificabile. Viene fissato in € 10,00 il valore al mq. di questa area per il caso di monetizzazione da parte del Soggetto Attuatore A; tale soggetto attuatore versa al Comune in data odierna la cifra di Euro 36.180,00 (trentaseimilacentottanta) pari all'intera cifra di monetizzazione di detta area, che resta così in sua esclusiva proprietà e senza obbligo di futura cessione al Comune.

B)- SUB-COMPARTO B

Gli standard pubblici, del presente PUA, calcolati sulla base di quanto disposto dall'art. A-24, comma 3, lettera b) della L.R. n. 20/2000 e di quanto definito all'art. 3.1.6, comma 5 del RUE vigente, ammontano a mq. 613,25 i quali vengono monetizzati come segue:

1)- mq. 111,50, sulla base delle tabelle vigenti alla data di presentazione dell'istanza per la monetizzazione delle quote di parcheggio pubblico "P1" (area);

2)- mq. 501,75, sulla base delle tabelle vigenti alla data di presentazione dell'istanza per la monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi "U" (area);

Gli importi di cui ai precedenti punti 1) e 2) dovranno essere versati in proporzione alla nuova Su di progetto, senza possibilità di rateizzazione, fin dal rilascio del primo titolo abilitativo relativo alla costruzione/ristrutturazione/ampliamento degli edifici.

Per entrambi i comparti la realizzazione delle opere pubbliche di cui al successivo art.5 lettere a), b) e f) si intende a scomputo della quota *opere* delle dotazioni territoriali descritte ai precedenti punti A) e B).

ART. 5

Opere di urbanizzazione previste nel PUA, garanzie, collaudo e presa a carico delle opere e delle aree

I soggetti attuatori s'impegnano, per se stessi e loro successori o aventi causa, a costruire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione connesse alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo, così come individuate nelle specifiche tavole di progetto e più precisamente:

a) adeguamento viario dei due accessi al comparto e della fermata bus già esistenti lungo la Via Cassola all'altezza del civico n. 25, nonché adeguamento viario di progetto della via Cassola e della Via Abitazione ricadenti all'interno del comparto;

b) adeguamento viario della intersezione di Via Cassola con Via Abitazione e la Via Di Vittorio, sui tre lati esterni al comparto. Le presenti opere compensano le *opere* di cui al precedente art. 4 lettera A);

c) strade di urbanizzazione interne al comparto, con accesso da Via Abitazione per l'accesso con mezzi pesanti al sub-comparto A e con accesso da Via Cassola per l'accesso principale al sub-comparto B e solo mezzi leggeri al sub-comparto A (strade private);

d) reti di urbanizzazione e allacciamenti alle reti: idrica, elettrica, gas, telefonica fognature acque reflue, conformi alle indicazioni impartite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari;

e) rete di raccolta acque meteoriche, impianto di raccolta e di laminazione per la riduzione dei tempi di corrivazione delle acque nei corsi d'acqua;

f) realizzazione di condotte interrato e fondazioni di predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica sul fronte del sub comparto A nonché la predisposizione di condotte interrato e fondazioni dell'impianto semaforico a chiamata per l'attraversamento pedonale per il collegamento della fermata dell'autobus;

g) quinte verdi di mitigazione ambientale sul perimetro del comparto;

h) opere ed impianti complementari interni ai lotti.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà a carico dei Soggetti Attuatori o degli aventi causa, con interventi coordinati fra loro o riuniti in Consorzio, nei termini e con le modalità più avanti indicate.

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione Comunale le opere pubbliche e da cedere al Comune di Valsamoggia, secondo un progetto esecutivo per gli interventi su aree pubbliche, esistenti e di progetto, eventualmente contenuto nello

stesso permesso di costruire su aree di proprietà, da presentarsi prima della richiesta di permesso di costruire dei singoli edifici. La loro esecuzione potrà avvenire per stralci (A e B), secondo le rispettive proprietà dei due comparti, in concomitanza con la realizzazione del primo titolo abilitativo per i nuovi edifici, salvo le opere di cui alla precedente lettera a). Le opere da realizzarsi dovranno rispettare i canoni imposti dall'Amministrazione Comunale e sottoposti alla sua approvazione. I Soggetti Attuatori garantiscono che le opere verranno effettuate a regola d'arte, nel pieno rispetto del progetto e delle eventuali prescrizioni e regolamenti comunali, con tutti gli impianti in perfetta regola d'arte ed efficienza, tenendo sin d'ora il Comune di Valsamoggia sollevato da qualsiasi danno, lite, molestia o evizione.

Le opere di cui sopra saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale dopo il collaudo finale con esito positivo. Il collaudo finale sarà effettuato da un libero professionista scelto dai Soggetti Attuatori sulla base di una terna di nominativi proposti dall'Amministrazione Comunale ed a spese dei Soggetti Attuatori. Tale terna sarà fornita dall'Amministrazione entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione.

Il collaudo dovrà essere iniziato con l'inizio dei lavori del titolo abilitativo delle stesse e l'atto finale dovrà essere redatto entro sessanta giorni mesi dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di inerzia del Comune riguardo le aree da espropriare per gli adeguamenti di cui alla lettera b) dell'art.5 il primo Collaudo potrà riguardare le restanti opere pubbliche previste in convenzione la cui realizzazione è prevista a carico dei soggetti attuatori, con equivalente riduzione della garanzia fidejussoria.

Il collaudo dovrà riguardare il complesso delle opere eseguite, comprese quelle strutturali, qualora presenti, e conterrà la verifica di rispondenza dei lavori svolti anche in conformità ai requisiti eventualmente imposti dagli Enti esterni.

Il verbale di collaudo dovrà essere consegnato ai soggetti attuatori e/o suoi aventi causa entro 15 (quindici) giorni dalla data di ultimazione del collaudo stesso.

Le opere dovranno essere prese in carico, quindi trasferite in proprietà all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione entro e non oltre tre mesi dalla consegna al Comune del verbale di collaudo che verrà effettuata a cura del soggetto attuatore.

Il Servizio Pianificazione Urbanistica e Mobilità del comune di Valsamoggia - acquisito il parere della Provincia di Bologna in fase di pubblicazione del PUA, il quale già contiene le prescrizioni esecutive in ordine all'utilizzo di materiali o tecnologie adeguate e prescrizioni relative alle esigenze manutentive e gestionali per gli interventi sulla Via Cassola, che saranno parte integrante del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione - potrà anche eseguire, a proprie spese, controlli o ulteriori collaudi in corso d'opera. Allo scopo di consentire il completamento funzionale e la messa in sicurezza della viabilità, i soggetti attuatori s'impegnano a realizzare completamente a propria cura e spese le opere di cui alla precedente lettera a), ognuno per le opere ricadenti nel proprio sub-comparto oppure ad esso frontistante, entro sei mesi dal rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio; tale pratica edilizia, oppure il Permesso di Costruire di tutte le opere di urbanizzazione queste opere comprese, dovrà essere presentata completa al Servizio Pianificazione Urbanistica e Mobilità entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione. Queste opere di adeguamento viario dovranno comunque essere realizzate e ultimate prima del rilascio dei Permessi di

Costruire relativi alle nuove superfici utili previste dal PUA nei due sub-comparti. Allo scopo di garantire tempestiva e sicura la realizzazione delle opere di cui alla lettera a) i Soggetti Attuatori si impegnano anche reciprocamente, l'uno nei confronti dell'altro, al rispetto delle azioni concordate nei tempi qui definiti, al fine di evitare danni per il ritardo nell'attuazione del PUA dovuti a colpevole ritardo nella conclusione di dette opere.

La realizzazione dell'intervento di adeguamento viario e il relativo collaudo di cui alla lettera b) sarà realizzato pro-quota dei due soggetti attuatori in rapporto alle rispettive capacità edificatorie assegnate (68,4% sub-comparto A e 31,6% sub-comparto B); tale intervento dovrà essere realizzato e completo entro sei mesi dalla consegna delle aree e delle prescrizioni esecutive da parte dell'Amministrazione comunale e dell'Amministrazione provinciale. Le aree quantificate in mq. 223,00 (adeguamento incrocio e pista ciclo-pedonale), saranno soggette ad esproprio da parte della Comune di Valsamoggia con onere finanziario a carico del Soggetto Attuatore A, il quale in data odierna versa anticipatamente al Comune gli oneri finanziari di cui alla stima sintetica riportata nella Tavola 1, pari a Euro 5.575,00 (cinquemilacinquecentosettantacinque), assolvendo in questo caso completamente tale obbligo, senza alcuna ulteriore e futura spesa aggiuntiva per l'esproprio.

La richiesta del titolo abilitativo edilizio per il primo stralcio delle previsioni edificatorie si estenderà al progetto delle opere di urbanizzazione ad esso corrispondenti, funzionali e commisurate in termini di standard minimi, definendo, al contempo, lo stralcio di immediata attuazione oggetto di titolo abilitativo edilizio.

Tutti gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione di cui all'elenco del presente articolo dovranno essere completati entro il termine indicato nel rispettivo titolo abilitativo edilizio e comunque entro il termine di validità del PUA di cui al successivo art.13.

L'ottenimento del titolo abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione, pur secondo la modalità di cui al precedente comma, costituisce presupposto fondamentale per il rilascio del titolo abilitativo per la costruzioni dei singoli fabbricati, i cui lavori non potranno avere inizio se non a seguito della realizzazione dei sottofondi e delle opere di allestimento generale delle urbanizzazioni ad essi corrispondenti nonché del completamento delle opere di cui alla precedente lettera a).

L'ultimazione sostanziale e il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione interne al comparto secondo le modalità e stralci funzionali sopra descritti, costituiscono presupposto per l'utilizzo degli immobili, nonché per il rilascio del rispettivo certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati.

Si intendono a carico dei Soggetti Attuatori l'ottenimento di Autorizzazioni, Nulla Osta, Pareri e Concessioni di competenza degli Enti gestori o titolari di reti, impianti, corpi idrici e servizi interessati dalle opere di cui al presente articolo. I suddetti titoli o pareri dovranno essere ottenuti preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Le opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi non di competenza comunale saranno cedute, se e nella misura in cui necessario, agli Enti interessati. Tali opere dovranno essere, se e dove necessario, più esattamente e catastalmente individuate, mediante tipo di frazionamento, da redigersi e da approvarsi entro la

data di ultimazione delle opere stesse, in modo propedeutico ai successivi collaudi delle opere e stipulazione dell'atto di cessione gratuita delle aree e delle opere.

Detti impegni dovranno essere esplicitamente riportati in tutti gli eventuali atti notarili di vendita di lotti di terreno eseguiti dal soggetto attuatore nell'ambito del suddetto ambito edificatorio, come meglio specificato al successivo art. 7.

ART. 6

Clausole specifiche del piano urbanistico attuativo PUA

REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE IN LOCALITA' MONTEVEGLIO – STIORE

Il presente PUA, quale contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 4.7 del PSC Associato Area Bazzanese, conformemente al POC 2009-2014 del Comune di Monteveglio, prevede la realizzazione di un tratto della pista ciclopedonale in adiacenza alla Via Cassola, in posizione fronti stante il presente comparto (area industriale Sveglia – Corallo), per un importo di €50.000,00 (Euro cinquantamila/00). A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dal presente articolo 6, i Soggetti Attuatori, secondo rispettiva competenza, consegneranno al Comune di Valsamoggia (BO), idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia di €50.000,00 (Euro cinquantamila/00) pari al 100% della spesa prevista. La fidejussione dovrà essere a tempo indeterminato o rinnovabile automaticamente e potrà essere estinta o ridotta solo con lettera di assenso del legale rappresentante del Comune. L'importo della garanzia sarà ripartito in proporzione alla rispettiva capacità edificatoria assegnata ai due sub-comparti (68,4% sub-comparto A e 31,6% sub-comparto B), e dovrà essere depositato alla presentazione del primo permesso di costruire, esso sia per opere di urbanizzazione o edifici. E' facoltà dei singoli soggetti attuatori di versare in qualunque momento al Comune il proprio importo per intero, con equivalente riduzione della rispettiva quota di garanzia fidejussoria. L'amministrazione Comunale provvederà alla progettazione e alla realizzazione del tratto di pista ciclabile, stimata al momento della stipula della presente convenzione in €. 50.000 (Euro cinquantamila/00), senza ulteriori oneri a carico del soggetti attuatori. Tale valore dovrà essere aggiornato con cadenza biennale in relazione all'indice ISTAT dei fabbricati.

ART. 7

Trasferimento degli impegni ed oneri in caso di alienazione

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del PUA, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna a riportare precisi richiami a tutte le clausole contenute nella presente convenzione, riportandovi per intero anche l'indice degli articoli della presente convenzione, nonché l'elenco di tutti gli elaborati del PUA.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza pubblica, anche nel caso di

realizzazioni consorziate di più proprietari delle diverse aree e fabbricati, e fino al completamento delle opere stesse e del relativo collaudo, dovrà rimanere un unico il soggetto attuatore per ognuno dei due sub-comparti ed un unico il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione su aree pubbliche o previste tali dal PUA sull'intero comparto, come interlocutori della Amministrazione Pubblica, al fine di evitare frammentazioni nell'esecuzione dei lavori di urbanizzazione e rendere meglio percorribili eventuali varianti migliorative in corso d'opera, rispetto alle quali gli eventuali nuovi proprietari rilasceranno in sede di acquisto ampia delega al Soggetto Attuatore del rispettivo sub-comparto, nel rispetto dei patti fondamentali contenuti nella presente convenzione.

I soggetti attuatori s'impegnano ad introdurre le norme e prescrizioni di cui sopra nei rogiti di vendita che eventualmente venissero stipulati prima della trascrizione del presente atto.

ART. 8

Sanzioni a carico della proprietà inadempiente

L'Amministrazione comunale, in caso d'inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso. Se l'inadempienza desse luogo a controversia, sarà definita secondo quanto previsto dall'art.9.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per l'imposizione della servitù permanente di uso pubblico gratuita oppure di esproprio per pubblica utilità, da parte dell'Amministrazione comunale, delle aree sede di opere di urbanizzazione pubblica, anche in caso di mancata concessione volontaria.

ART. 9

Varie e fiscali

Le spese del presente atto e ogni altra spesa inerente e conseguente sono a carico dei soggetti attuatori esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsivoglia spesa inerente e conseguente.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del Notaio rogante ed a spese del soggetto attuatore.

Per qualsiasi controversia che insorga tra le parti relativamente alla interpretazione o all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione sarà competente il foro di Bologna.

Si è omessa la lettura degli allegati per concorde volontà dei comparenti.

Io notaio ho letto ai comparenti che lo approvano e lo dichiarano conforme alla loro volontà il presente atto scritto per la maggior parte da persona di mia fiducia e sotto la mia direzione ed in parte da me in fogli su pagine per intero e parte della fino qui.

ALLEGATO A.1 - tabella schematica dei costi di urbanizzazione e contributo di sostenibilità.