

COMUNE DI SALA BOLOGNESE

AMBITO ARS_SB.II - PARTE NORD

VARIANTE AL POC
CON VALENZA DI PUA

AI SENSI DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 57 DEL 30/09/2021

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

Proprietà:

Eros Marangoni
Silvia Marangoni
Gilberto Tabarini
Silvana Vignoli
Gianfranco Gualandi
Giorgio Gualandi
Reno srl

Progettista e D.L.

Ing. Mirco FANTONI

STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE

Ing. Mirco FANTONI

Ing. GIOVANNI MATTIOLI

Via Due Ponti, 11 - Argelato (Bo) - tel. 051/6637230 - E-mail studio@fantonimattioli.it - Pec mirco.fantoni@ingpec.eu

TAVOLA

A

SCHEMA DI CONVENZIONE

COLLABORATORI:

DATA
03/11/2021

AGG.

CONVENZIONE

Repertorio

Raccolta

(Legge 17.08.1932 n. 1150 e Legge Regionale 7.12.1978 n. 47)

Ambito ARS_SB.II - PARTE NORD

Alla presente scrittura privata da conservare nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni ed a cura del quale deve essere registrata e trascritta, intervengono come Parti interessate, i sottoscritti signori, in proprio e nelle vesti infraprecisate :

- il **COMUNE DI SALA BOLOGNESE** (C.F. 80014630372 - Part. IVA 00702211202), nella persona dell'Arch. GIULIANA ALIMONTI, nata a Bazzano (BO) il 20.01.1982, in qualità di Direttore della IV^a Area "Tecnica", domiciliata per la carica in Sala Bolognese presso la Residenza Municipale, Piazza Marconi, 1, che interviene ed agisce nel presente atto nella suddetta qualità e non altrimenti, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. del2021, dichiarata immediatamente eseguibile, di seguito per brevità denominato "Comune",

E

- Eros Marangoni, nato a Sala Bolognese il 03/04/1949, c.f. MRNRSE49D03H678M, residente a Sala Bolognese in via Forlai n. 8,

- Silvia Marangoni, nata a Sala Bolognese il 07/05/1963, c.f. MRNSLV63E57A944Z, residente a Sala Bolognese in via Forlai n. 8/A

- Gilberto Tabarini, nato a Sala Bolognese il 17/07/1929, c.f. TBRGBR29D19H678D residente a Sala Bolognese in via Forlai n. 10

- Silvana Vignoli, nata a Castelfranco Emilia il 28/08/1929, c.f. VGNSVN29M68C107X, residente a Sala Bolognese in via Forlai n. 10

Gianfranco Gualandi, nato a Sala Bolognese il 08/07/1944, c.f. GLNGFR44L08H678K, residente a Bologna in via C. Cignani n. 66

- Giorgio Gualandi, nato a Sala Bolognese il 01/01/1947, c.f. GLNGRG47A01H678B, residente a Sala Bolognese in via Forlai n. 12

- Alberta Mandrioli, nata a Sala Bolognese il 11/12/1950, c.f. MNDLRT50T51H678A, residente a Sala Bolognese in via Gramsci n. 24A, Legale Rappresentante della Reno srl, c.f. 03383561200, con sede a Bologna in via Farini n. 6

di seguito per brevità denominati "Soggetto attuatore",

PREMESSO CHE:

- Eros Marangoni è proprietario dei terreni siti nel Comune di Sala Bolognese (Bologna) frazione Padulle, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 26 Mappali 63, 72, 460, per una superficie territoriale di mq. 20.740 mq

- la sig.ra Silvia Marangoni è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Sala Bolognese (Bo) – frazione Padulle, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 26 Mappali 463, 472, per una superficie territoriale di mq. 18.078 mq

- i sigg.ri Gilberto Tabarini, Silvana Vignoli, Gilberto Gualandi e Giorgio Gualandi sono comproprietari dei terreni siti nel Comune di Sala Bolognese (Bo) – frazione Padulle, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 26 i mappali 526 e 596 per una superficie territoriale di mq. 19.210 mq

- la Reno srl è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Sala Bolognese (Bo) – frazione Padulle, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 26, mappali 76, 80 e 488 per una superficie territoriale di mq. 5.172 mq

La superficie territoriale complessiva è, pertanto, di 63.200 mq.

La superficie utile realizzabile nel comparto è di mq. 8.000,00 così ripartita:

- Eros Marangoni: mq 2.625,60, pari al 32,82%

- Silvia Marangoni: mq 2.288,00, pari al 28,60%

- Gilberto Tabarini, Silvana Vignoli, Giorgio e Gianfranco Gualandi: mq 2.432,00, pari al 30,40%

- Reno srl: mq 654,40, pari al 8,18%

PRESO ATTO CHE:

- con deliberazione consiliare n. 27 del 07.04.2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n. 15/2001;

- con deliberazione consiliare n. 28 del 07.04.2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.e i. e con successiva Delibera consiliare n. 4 del 31.01.2013 è stata approvata la variante al RUE di cui sopra;

- con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 160 del 21/12/2016 è stato approvato del Documento Programmatico della Qualità Urbana – DPQU;

- a seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici di cui sopra con successiva deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 23/11/2017 è stata adottata la Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. (successivamente riadottata con DCC n. 31 del 27.07.2018) e finalizzata ad effettuare modesti interventi di rettifica e di aggiornamento del Piano senza introdurre modifiche di tipo "sostanziale" al PSC approvato con DCC n. 27 del 7.04.2011;

- con deliberazione consiliare n. 59 del 23/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., successivamente riadottato con DCC n. 32 del 27.07.2018;

- con deliberazione consiliare n. 47 del 20/12/2018 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare immediata attuazione ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii – Atto di Indirizzo;

- l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione consiliare n. 30 del 02.04.2019 ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) elaborato ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i.;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 16.04.2021 è stata parzialmente rettificata la Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 20/12/2018, a seguito del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM), del 26.03.2021 per l'attuazione dell'Ambito ARS.SB_VIII di Sala attraverso l'Accordo Operativo, il cui verbale pervenuto in data 13/04/2021 con prot.5653, sottoscritto dai rappresentanti della Regione e dalla Città Metropolitana ha avuto il seguente esito: "In virtù di quanto sopra argomentato e visto l'esito dell'esame congiunto svolto dai membri del CUM, i rappresentanti del CUM concordano sulla necessità di procedere con l'attuazione dell'ambito in oggetto attraverso una variante al POC avente valore ed effetti di PUA, in coerenza con i disposti dell'art. 4 della LR 24/2017 e con le indicazioni contenute nella circolare "Prime

indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica regionale (LR n. 24/2017)” del 14.03.2018. Si conviene, inoltre, sulla necessità per il Comune di convocare il Consiglio Comunale per rettificare la delibera di indirizzo adottata ai sensi dell’art. 4 di cui sopra specificando che le previsioni selezionate andranno attuate mediante variante al POC come sopra meglio specificato. In tale sede, inoltre, l’amministrazione comunale potrà valutare se procedere con ulteriore avviso finalizzato alla selezione di ulteriori ambiti da attuare con variante al POC, nel rispetto del dimensionamento del PSC vigente”;

DATO ATTO CHE:

- l’Amministrazione Comunale ha avviato tale percorso attraverso la Delibera di Giunta Comunale n. 31 del 08.04.2021 con la quale ha approvato l’Avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia da programmare nella variante al Piano Operativo Comunale 2017-2022;
- all’interno dell’Avviso venivano indicati i criteri generali per la selezione degli ambiti per la redazione della variante al POC in riferimento alla cosiddetta ‘città pubblica’, ossia il sistema delle dotazioni territoriali pubbliche e sociali di interesse per la collettività ivi compresa l’edilizia residenziale sociale (ERS). Per la frazione di Padulle si era indicato l’intervento di miglioramento della viabilità locale (rotatoria sulla SP18/Via Forlai, rotatoria Via della Pace/Via F.lli Bastia, collegamento Via della Pace con Via Buonarroti e Via Cimabue) e di potenziamento del sistema dei servizi, all’interno di un contesto caratterizzato da una offerta quantitativamente più che adeguata ma che può richiedere interventi di qualificazione puntuale;
- a seguito della pubblicazione dell’Avviso di cui sopra sono pervenute n. 2 manifestazioni di interesse entro i termini e n. 1 manifestazione di interesse fuori termine;
- i Soggetti Privati hanno presentato la loro candidatura il 30/04/2021 con prot. 6609, relativa all’attuazione del comparto ARS_SB. Il posto nella frazione di Padulle;
- con deliberazione consigliere n. 57 del 30/09/2021 è stata approvata la selezione delle previsioni del PSC a cui dare attuazione ai sensi dell’art. 4 della LR n. 24/2017 e ss.mm.ii e degli artt. 30, 34 e 35 e della LR n. 20/2017 -Schede di indirizzo per la successiva presentazione di variante al POC con valenza di PUA e che l’Ambito in oggetto rientra tra quelli selezionati;
- il PSC vigente individua il Comparto in oggetto all’interno del centro abitato della frazione di Padulle, di cui all’art. 32 della NTA “Ambiti di possibile trasformazione urbana per uso residenziali e/o di servizio” ;

CONSIDERATO CHE:

- le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, oltre che del RUE approvato, del Piano Operativo Comunale (P.O.C.);

VISTA

- la nuova LR n. 24/2017 e ss.mm.. “Disciplina regionale sulla tutela e uso del suolo” la quale ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione territoriale e urbanistica prevedendo elaborazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) volto all’analisi, valutazione, programmazione, regolazione, controllo e monitoraggio degli usi e delle trasformazioni del territorio e degli effetti delle politiche socio – economiche su di esso incidenti;

CONSIDERATO CHE:

- la nuova legge regionale consente la possibilità di prevedere le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 4 co. 4 e ne stabilisce i termini all'art. 4, co. 5 e 7;

VISTO:

- la Legge Regionale "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e s.m. e i., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;

- che è interesse prioritario dell'Amministrazione attuare le previsioni del PSC perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale, sia nella programmazione di nuovi interventi, sia soprattutto attraverso azioni di riqualificazione dei tessuti esistenti, privilegiando, nella selezione da effettuare con il POC, un processo di miglioramento ambientale/paesaggistico del territorio e valorizzazione degli altri elementi di identità del territorio, riqualificazione/rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, miglioramento della viabilità locale e potenziamento del sistema dei servizi e incremento della sicurezza del territorio;

- con deliberazione consigliere n. 57 del 30/09/2021 il "Soggetto attuatore" è stato ammesso alla presentazione di una proposta di variante al POC con valenza di PUA per l'Ambito ARS_SB.II;

- che il "Soggetto attuatore" in questa sede dichiara di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per il riconoscimento dei diritti edificatori, meglio descritti negli allegati al presente atto;

- che il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi in oggetto sarà condizionato alla preventiva approvazione della variante al POC con valore ed effetti di PUA ed al relativo convenzionamento al fine di disciplinare, in tale sede, le cessioni ed opere da realizzare a carico del "Soggetto attuatore", individuate sulla base di una adeguata definizione progettuale dell'intervento stesso;

VISTO:

il PUA, completo degli elaborati previsti dalla Legge e dal Regolamento Edilizio vigente e più precisamente :

Fascicoli

- A- Schema di convenzione
- B- Relazione illustrativa generale
- C- Documentazione catastale
- D- Titoli di proprietà
- E- Documentazione fotografica
- F- Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano
- G- Valsat
- H- Relazione geologica
- I- Relazione archeologica
- J- Relazione idraulica
- K- Relazione di valutazione energetico-ambientale
- L- Relazione paesaggistica
- M- Relazione di valutazione previsionale di clima acustico
- N- Piano particellare di esproprio

- O- Relazione sui flussi veicolari
- P- Previsioni di spesa
- Elaborati grafici
- 01 Planimetria generale e sezione -Stato di fatto
- 02 Planimetria generale di progetto
- 03 Sezioni e profili di progetto
- 04 Schema rete idrica e fognature
- 05 Schema rete elettrica, telefonica e pubblica illuminazione
- 06 Progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale

VISTI:

- i seguenti pareri espressi in merito al progetto:
 - parere espresso da Azienda USL di Bologna – Dipartimento di Sanità Pubblica – sede di S. Giorgio di Piano, in data - prot., pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data - al Prot. Gen.:
 - parere espresso da ARPA – Sezione Provinciale di Bologna – Distretto Territoriale di Pianura in data - prot. - pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data - al Prot. Gen.
 - parere espresso da Hera Spa in data – prot. pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data - al Prot. Gen.
- che deve ora procedersi alla traduzione in apposita scrittura privata degli accordi presi in ordine al PUA in parola, per il quale si fa espresso riferimento ai documenti tecnici ed amministrativi che, tutti debitamente firmati dalle Parti per accettazione, sono posti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune con protocollo n.del, documenti che in seguito verranno citati come “atti di progetto”.

CIO' PREMESSO

e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i sottoscritti soggetti, in proprio e nelle vesti sopraindicate, quali titolari dei diritti delle proprietà sopraindicate, dichiarano di assumere per sé e per i propri aventi causa le seguenti obbligazioni, convenute in ordine all'intervento, alle condizioni tutte che vengono accettate pienamente e senza riserve.

ART.1 - L'attuazione del PUA è subordinata alla presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, fognature, impianti tecnici, verde pubblico e attrezzato).

Il rilascio dell'Autorizzazione per l'attuazione del PUA resta inoltre subordinata alla registrazione della presente Convenzione.

ART.2 - Sono a carico del Soggetto attuatore, a completo scemuto degli Oneri di Urbanizzazione primaria e parte della secondaria, le seguenti opere e spese, che saranno eseguite con le modalità ed in conformità agli elaborati del progetto esecutivo, di cui al precedente art. 1 ed in particolare:

a) viabilità

La viabilità interna, a servizio dei singoli lotti, di estensione delle vie Buonarroti e Cimabue, è costituita da una strada della larghezza di mt. 7, con colmo centrale, fiancheggiata da marciapiedi della larghezza di mt. 1,50, o da parcheggi, a loro volta fiancheggiati dal citato marciapiede; il marciapiede è sostituito da un percorso ciclopedonale, nei tratto indicato in progetto.

La strada è costituita da una massicciata realizzata con inerti di varia consistenza e granulometria e pavimentata con manto di conglomerato bituminoso, il tutto atto a sopportare il traffico veicolare previsto.

Il marciapiede, rialzato rispetto la sede stradale, sarà contenuto da un cordolo in cemento, mentre la pavimentazione sarà realizzata con masselli autobloccanti posati su massetto armato in conglomerato cementizio.

La viabilità esterna all'Ambito è data da una bretella stradale di collegamento fra la viabilità interna e l'intersezione fra le vie della Pace e F.lli Bastia; affiancata da un marciapiede ed un segmento di pista ciclabile; completa la viabilità esterna una nuova rotonda stradale, di razionalizzazione della citata intersezione stradale.

b) parcheggi

I parcheggi pubblici, previsti in parte a ridosso della viabilità ed in parte in aree dedicate, saranno realizzati su massicciata di inerti di varia consistenza e granulometria; la pavimentazione, del tipo permeabile, sarà costituita da masselli forati in conglomerato cementizio, da inerbire successivamente.

c) percorsi ciclopedonali

I percorsi ciclopedonali verranno realizzati così come sarà definito nel progetto esecutivo.

d) fognature

Il sistema fognario a servizio della lottizzazione, diviso per acque bianche e nere, sarà posizionato, per quanto possibile in corrispondenza della viabilità di progetto, diversamente in altre aree pubbliche.

Saranno utilizzate tubazioni in P.V.C. e/o cemento, del diametro adeguato, che si collegheranno, per quanto riguarda le acque nere, alle fognature di via della Pace, e per quanto riguarda le acque bianche, allo Scolo Caprara.

Al fine di raccogliere il maggiore quantitativo di acque meteoriche dovute all'urbanizzazione dell'area è prevista una vasca di laminazione dalla capacità adeguata a garantire uno smaltimento regolamentato delle acque.

Le acque stradali saranno raccolte in pozzetti muniti di botola a caditoia, posizionati ai bordi della strada.

f) rete idrica

La rete idrica, in accordo con HERA, sarà realizzata con tubazioni tipo PEDE del diametro necessario.

L'attacco alla rete idrica esistente avverrà sulle vie Buonarroti e Cimabue, o da via della Pace, secondo le disposizioni di Hera.

La nuova rete seguirà l'andamento della viabilità di progetto.

g) rete energia elettrica

La rete di distribuzione sarà collegata alla cabina esistente nel comparto.

Le linee di distribuzione dell'energia elettrica saranno posizionate sulle strade.

h) rete telefonica

In accordo con Telecom, sarà realizzata una linea di distribuzione della rete telefonica, posizionata parallelamente alla linea elettrica.

i) illuminazione pubblica

07 L'illuminazione pubblica sarà realizzata con pali in acciaio e corpi illuminanti "alti" (Vedi Tav. 05 – Schema rete elettrica, telefonica e pubblica illuminazione). I pali saranno posizionati sul marciapiede, nel numero e nella dislocazione necessaria a garantire l'illuminamento richiesto. La rete di distribuzione verrà posizionata sotto il marciapiede.

La zona a verde ed il collegamento pedonale saranno illuminati con idonei lampioni "bassi" (Vedi Tav. 05 – Schema rete elettrica, telefonica e pubblica illuminazione).

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato in conformità alle vigenti disposizioni per il contenimento dell'inquinamento da fonti luminose.

m) verde attrezzato

La zona destinata a verde sarà sistemata e piantumata così come sarà definito nel progetto esecutivo.

Gli arredi urbani quali panchine e giochi saranno posizionati nelle aree destinate alle attività ludiche.

ART.3 - Per quanto riguarda gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie, rimane convenuto che sarà corrisposto dai richiedenti le singole concessioni al Comune di Sala Bolognese nella misura e con le modalità stabilite dalle norme e leggi vigenti in materia, decurtata dalla percentuale del 7% relativa ai parcheggi pubblici che vengono realizzati direttamente dal Concessionario. Ogni modifica relativa agli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, quota parte da corrispondere in danaro, successiva alla stipula della presente convenzione sarà impegnativa per la Ditta Concessionaria o suoi aventi causa.

ART.4 L'onere di Urbanizzazione Generale, corrispondente ad uno standard per attrezzature collettive e per l'istruzione pari a 25 metri quadrati per abitante equivalente, pari a mq. 7.150 viene assolto dal concessionario mediante la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a verde attrezzato, nella misura eccedente lo standard di verde pubblico, per una superficie di mq. 19365.

ART.5 - Le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione verranno cedute gratuitamente al Comune, direttamente dal Soggetto attuatore, nel momento in cui questi ne farà richiesta e comunque entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione stesse.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di cui sopra, il Soggetto attuatore presta idonea fidejussione assicurativa di primaria compagnia, pari alla spesa prevista per le opere da realizzare, maggiorate del 20%.

La fidejussione dovrà essere aggiornata a cadenza biennale: in particolare quelle relative alle opere di urbanizzazione saranno aggiornate sulla base dell'aumento degli indici ISTAT dei costi di costruzione.

Tale fidejussione prevede il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito – ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito - dell'importo che il Comune beneficiario indichi dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fidejussore.

La fidejussione è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta dall'Amministrazione Comunale dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

L'ammontare complessivo iniziale di detta fidejussione è di € ***** rilasciata da ***** avente n. ***** del *****.

ART.6 - Dietro richiesta del Soggetto attuatore il Comune di Sala Bolognese, previa liberazione della garanzia, potrà prendere in carico le opere e le aree urbanizzate, anche a stralci funzionali, a condizione che le opere siano collaudate.

La costituita garanzia potrà essere ridotta fino al 90% in corso d'opera a seguito di parere favorevole del Collaudatore e di assenso da parte del Comune e svincolata definitivamente solo tramite comunicazione scritta del Comune da inviarsi a seguito

approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e/o certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate.

ART.7 - L'esecuzione completa e regolare delle opere di urbanizzazione dovrà risultare da apposito certificato di collaudo redatto da un tecnico abilitato incaricato a cura dell'Amministrazione Comunale, anche in corso d'opera.

Le spese ed oneri necessari al collaudo delle opere di urbanizzazione sono a carico del Soggetto attuatore.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro 120 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione scritta dell'avvenuto compimento delle opere, anche parziali.

La determinazione dell'accettabilità o meno delle opere verrà notificata al Soggetto attuatore entro 180 giorni naturali e consecutivi dalla data della comunicazione scritta dell'ultimazione lavori, il silenzio dell'Amministrazione Comunale oltre tale termine equivarrà a tacita accettazione ed approvazione delle opere in parola.

ART.8 – Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno risultare in ogni caso complete al momento della ultimazione della totalità degli edifici; in caso contrario, saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto e difettoso, utilizzando la somma versata a garanzia facendo gravare sul Soggetto attuatore l'eventuale maggiore spesa.

ART. 9 - La manutenzione delle aree ed opere realizzate dal Soggetto attuatore a scomputo degli Oneri di urbanizzazione, avverrà a cura e spese del Soggetto attuatore fino alla presa in consegna delle opere da parte del Comune.

Sono a carico del Soggetto attuatore le spese relative al frazionamento e notarili per il passaggio delle aree e delle opere di urbanizzazione al Demanio Comunale.

Il Comune accetta sin d'ora, sulle aree di futura cessione, la servitù di passaggio delle canalizzazioni elettriche, telefoniche, gas ed acqua ed altri impianti, nonché la servitù dei manufatti, necessari al collegamento del comparto in oggetto alle reti tecnologiche esistenti.

Si precisa inoltre che l'area su cui insisteranno le cabine elettriche di nuova costruzione non è compresa negli standard urbanistici della lottizzazione.

ART.10 - Il Soggetto attuatore dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice, nonché l'inizio delle opere di cui sopra, affinché possano essere effettuati i controlli da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale stesso.

ART.11 - Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche in stralci funzionali. Ogni singolo stralcio funzionale ad eccezione del tappeto di usura delle strade che potrà essere realizzato contemporaneamente alla ultimazione di tutti i fabbricati, dovrà essere avviato prima del rilascio del primo Permesso di Costruire relativo ad un lotto qualsiasi della lottizzazione e dovrà essere completato prima della richiesta dell'abitabilità dell'edificio realizzato sul lotto medesimo.

Tutte le opere di urbanizzazione, dovranno comunque essere realizzate entro il termine di validità della presente convenzione.

Per quanto riguarda la piantumazione delle essenze arboree previste nell'ambito del verde pubblico, essa dovrà essere iniziata entro la stagione autunnale e/o primaverile più prossima dopo la stipula della convenzione e completata nei successivi tre anni, salvo cause di forza maggiore.

ART. 12 – La validità della presente Convenzione è fissata in anni dodici dalla data della stipula della stessa.

ART. 13 - I dati metrici del Piano Particolareggiato sono i seguenti :

- a) Superficie Territoriale (St) mq. 63.200
- b) Superficie utile edificabile (Su) complessiva mq. 8.000;
- c) Verde Pubblico e attrezzato di standard mq. 5.600;
- d) Parcheggi Pubblici mq. 3.214
- e) Area per verde pubblico extra standard mq. 19.365.

ART. 14 - In sede di richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere previsto un numero minimo di autorimesse pari al numero degli alloggi.

Per quanto riguarda il contributo afferente ai Permessi di Costruire (costo di costruzione) esso sarà corrisposto dai singoli richiedenti al Comune di Sala Bolognese nella misura e con le modalità stabilite dalle norme e leggi vigenti in materia.

Ogni modifica successiva alla stipula della presente convenzione, sarà impegnativa per il concessionario o suoi aventi causa.

ART. 15 - Il Concessionario si obbliga a trasferire i patti della presente convenzione ed in particolare quelli relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria, da corrispondere in danaro, negli eventuali atti di compravendita delle aree edificabili comprese nel PUA.

Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con la presente Convenzione ed in caso di modifica di destinazione d'uso, rispetto a quelle previste si applicano le sanzioni previste dagli artt. 7,8,9,10,11,12,13 e 20 della Legge 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 16 - La risoluzione di qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti nell'esecuzione e/o interpretazione del presente atto, se non risolta in via amichevole sarà devoluta al giudizio di un Collegio Arbitrale il quale giudicherà secondo diritto e funzionerà secondo le norme dettate dal Codice di Procedura Civile in materia di arbitrato rituale.

Le parti all'insorgere di una controversia, nomineranno un Arbitro ciascuna, mentre il Presidente del Collegio sarà nominato di comune accordo dagli Arbitri indicati dalle Parti, o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Bologna.

Ugualmente al Presidente del Tribunale di Bologna sarà richiesta la nomina di quegli arbitri che le Parti convenute in giudizio arbitrale non abbiano provveduto a designare nei modi e nei termini di cui all'art. 810 c.p.c.

Le parti si obbligano ad accettare ed eseguire il lodo arbitrale emesso, anche in ordine alle relative spese ed agli onorari degli Arbitri.

La sede del collegio sarà Bologna.

Tutte le spese relative alla presente Convenzione, e formalità conseguenti, trascrizione compresa, se ed in quanto accettata dal Signor Conservatore competente, sono a carico esclusivo del Soggetto attuatore.