

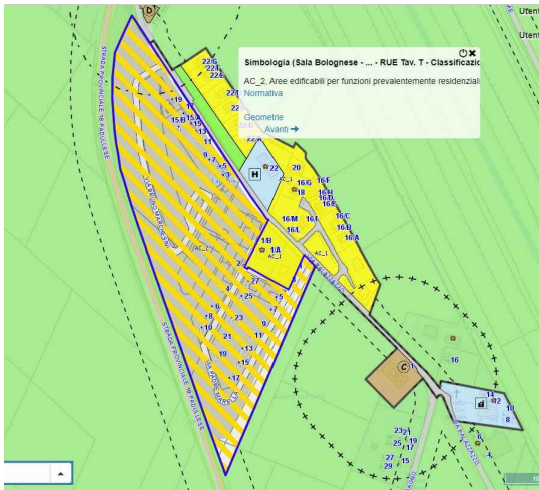


MAURIZIO MAGGI ARCHITETTO – VIA VITTORIO VENETO 27 40131 BOLOGNA – TEL 335 322271



COMUNE DI SALA BOLOGNESE

VARIANTE AL POC CON VALENZA DI PUA
COMPARTO AC_2 (ex C1.8-B1)
FRAZIONE BAGNO DI PIANO, VIA PALAZZAZZO



PROPRIETA'
DOMUS HOLDING S.r.l.
Bologna, Via dei Poeti 1/2

PROGETTO
Arch. MAURIZIO MAGGI

Oggetto tavola

SCHEMA DI CONVENZIONE

Elaborato
Ex AR03a **VAR02**

Data
01/12/2021

Scala
—

CONVENZIONE

Repertorio

Raccolta

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

Ambito C1.8 – AC-2 Bagno di Piano – Via Palazzazzo

Alla presente scrittura privata da conservare nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticherà 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

- **DOMUS HOLDING s.r.l.** (C.F. e Partita IVA 01916361205) con sede in Bologna, Via Dei Poeti n. 1/2, in persona dell'Amministratore Unico sig.(C.F.) nato ail, residente per la carica presso la sede legale della società, capitale sociale euro 10.000,00 i.v, che agisce in nome e per conto e nell'interesse della società in virtù dei poteri conferiti dallo Statuto sociale, di seguito per brevità denominata "Concessionario",

PREMESSO CHE:

- DOMUS HOLDING srl è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Sala Bolognese (Bologna) – frazione Bagno di Piano, censiti al catasto terreni del suddetto Comune al foglio 14, mappali 195, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 237, 238, 241, 242, 243, 244, 245, 246 ed al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese, al Foglio 14, mappali 197, 198, 199, 209, 203, 204, 233 e 234, della superficie territoriale di mq. 70.242,00.

- l'intera area in oggetto era classificata nelle tavole di zonizzazione del previgente PRG come segue:

a) "zona residenziale di espansione", comparto C1.8 (Bagno) con SU assentita di mq. 3.060;

b) "zona residenziale di completamento" B1, con SU assentita di mq. 3.941,00

- la proprietà, sentite le esigenze del Comune, al fine di limitare le altezze dei fabbricati e potenziare la dotazione a verde ha predisposto un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PIIP) esteso oltre che alle arre in parola anche a quelle limitrofe di proprietà, mantenendo inalterata la SU massima prevista dal PRG, nel proseguo per semplicità denominato complessivamente "Comparto C1.8".

- il Comune ha adottato il PIIP del Comparto C1.8 con delibera del Consiglio Comunale n.71 del 30.11.2004 ed ha approvato il medesimo con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 26.05.2005.

- sull'area in era presente un complesso immobiliare, demolito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 2573/2005 del 03.05.2005, PG. 5743;

- il Concessionario, in adempimento delle previsioni del PRG, ha realizzato l'ampliamento del depuratore della frazione Bagno di Piano, regolarmente collaudato e

preso in carico dal Comune come da Delibera della Giunta Comunale n. 115 del 27.10.2004;

- per il Comparto C1.8 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica con firme autenticate dal notaio V.M. Santoro di Bologna in data 27.06.2005, rep. 113061/21629.

- la Convenzione Urbanistica succitata prevedeva, per il Comparto C1.8, la realizzazione di 7.001 mq di SU;

- in data 13.10.2005, PG 13970, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 2579/2005 relativo alle opere di urbanizzazione primaria del Comparto C1.8;

- al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, il Concessionario ha consegnato al Comune, a garanzia della corretta esecuzione delle opere stesse, la fideiussione dell'importo di euro 901.436,00 rilasciata da Zurich International Italia SpA avente n. 950E4133 del 15.11.2005;

- il Concessionario a seguito di specifici accordi con il Comune ed Hera Bologna srl (come da nota del 16.05.2007 PG 23690) ha progettato una ulteriore sezione del depuratore (sollevamento e grigliatura) della frazione Bagno di Piano consegnando i progetti relativi in data 25.09.2007;

- il Concessionario ha eseguito buona parte delle opere di U1 e che a seguito delle risultanze del Collaudatore, nominato dal Comune, la fideiussione di cui sopra, è stata ridotta ad euro 450.718,00 con nota del Comune del 31.03.2009, PG 3454;

- nel Comparto C1.8 è già stata realizzata la cabina Enel, censita al catasto fabbricati del Comune di Sala Bolognese al foglio 14, particella 209, cat. D/1, e che la stessa è già stata consegnata ad Enel a seguito della sottoscrizione dell'atto a ministero del notaio Giorgio Forni del 07.06.2007 rep. 58497/26855;

- nel Comparto in parola sono state realizzate tre unità abitative per un totale di 266 mq di SU;

- a seguito della grave crisi che ha interessato il comparto edilizio buona parte dell'edificabilità non si è potuta realizzare nei termini previsti dalla Convenzione Urbanistica del 2005, ad oggi scaduta;

- la capacità edificatoria residua del Comparto C1.8, ad oggi, risulta di mq 6.735,00 di SU

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. 28 del 03.06.2021 è stata adottata la 1° Variante al POC con valenza ed effetti di PUA per l'Ambito ARS.SB_VIII di Sala, ai sensi degli artt. 30 co. 4, 34 e 35 della L.R. 20/2000;
- con successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 17.06.2021 è stata adottata la 2° variante al POC per l'Ambito produttivo APR-SB_II "Tavernelle" Fase II dell'Accordo Territoriale del 2005, con valenza di PUA per i soli terreni ricadenti nella Fase A, ai sensi degli artt. 30 co. 4, 34 e 35 della L.R. 20/2000;
- Il PTM approvato con Delibera di Consiglio Metropolitanano n. 16 del 12.05.2021 ha recepito il Comparto in parola nel Territorio Urbanizzato;
- il PSC vigente individua il Comparto in oggetto all'interno del centro abitato della frazione di Bagno di Piano, di cui all'art. 30 della NTA "Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione" ;
- il RUE vigente identifica l'Ambito come AC_2 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione" di cui all'art. 39 delle norme di RUE;

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;

- che in data 05.05.2021, prot. 6870 il “Concessionario” ha inoltrato la propria richiesta di autorizzazione al completamento del Comparto C1.8, in quanto le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate al 70% circa;
- che il Comune, per le vie brevi, ha rappresentato al Concessionario Privato il desiderio di delocalizzare una parte della capacità edificatoria ancora presente nel Comparto in oggetto, su altra parte del territorio comunale, più idonea ad ospitare nella nuova edificazione, da prevedere attraverso un successivo procedimento di cui all’art. 61 della LR n. 24/2017;
- che il Concessionario, in accordo con il Comune, ha accettato di trasferire una capacità edificatoria di mq. 1.000 di SU sull’area posta nella frazione Osteria Nuova, distinta al catasto terreni del Comune di Sala Bolognese al foglio 57, mappali 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, e 908, della superficie territoriale di mq 15.534,00, avente attualmente destinazione DOT E di proprietà della Reno srl con sede in Bologna, Via L.C. Farini n. 6, codice fiscale 03383561200;
- che il Comune con Delibera della Giunta Comunale n. 103 del 30.09.2021 ha approvato lo schema di Accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000.
- che l’Accordo ex art. 18 di cui sopra è stato sottoscritto dal Comune e dal Concessionario in dataRep. n.
- che l’Amministrazione comunale ha adottato la variante al POC con valore ed effetti di PUA relativo al completamento del Comparto in oggetto con Delibera del Consiglio Comunale n.del;
- che l’avviso relativo all’adozione della variante al POC con valenza di PUA Ambito C1.8 – AC-2 Bagno di Piano – Via Palazzazzo, è stato pubblica sul BURERT in data XX;
- che i documenti relativi all’adozione della variante al POC con valenza di PUA sono stati depositati per 60 giorni presso il Comune di Sala Bolognese e che durante il periodo di demoposino non sono/sono pervenute osservazioni;
- che in data xx/xx/xxxx è stata convocata la Conferenza dei Servizi ai sensi della Legge 241/90 e che sono stati richiesti i pareri di competenza ai seguenti enti;
- che durante il procedimento sono pervenuti i seguenti parere;
- che tutta la documentazione è stata trasmessa alla Città Metropolitana di Bologna in data xx/xx/xxxx con prot. Xx e che la Città Metropolitan, in qualità di Autorità si è espressa con atto n. xx del xx/xx/xxxx;
- che l’Amministrazione comunale ha approvato la variante al POC con valore ed effetti di PUA relativo al completamento del Comparto in oggetto con Delibera del Consiglio Comunale n.del;

VISTO

- La Variante al POC con valenza di PUA, completo degli elaborati previsti dalla Legge e dal Regolamento Edilizio vigente e più precisamente:

ELENCO ELABORATI VARIANTE AL POC

- VP01 Lettera di trasmissione Variante POC
- VP02 Accordo ai sensi dell’art. 18
- VP03 Norme di attuazione
- VP04 Rapporto ambientale di VAS/VALSAT
- VP05 Sintesi non tecnica di VAS/VALSAT

ELENCO ELABORATI PUA

- AR01 Lettera di Trasmissione PUA
- AR02 Procura Speciale
- AR03_A Schema di Convenzione
- AR04_B Estratto Catastale

AR05_C	Stato di fatto Planimetrico
AR06_D	Stato di fatto (Verde, Infrastrutture, viabilità, toponomastica)
AR07_E	Documentazione fotografica
AR08_F	Planimetria di Progetto (quote, lotti, strade)
AR09_F.1	Planimetrie di Progetto (Segnaletica, strade, parcheggi, piazza, verde, particolari)
AR10_G	Sezioni profili e tipologie edifici
AR11_H	Schema delle reti infrastrutturali
AR12_I	Norme Urbanistiche ed Edilizie
AR13_L	Relazione illustrativa e previsione di spesa
AR14_M	Relazione Geologica
AR15_N.1	Progetto sistemazione Paesaggistica
AR16_N.2	Relazione archeologica
AR17_N.3	Studio previsionale di impatto o clima acustico
AR18_N.4	Relazione idraulica
AR19_N.5	Relazione di valutazione energetico ambientale

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 Concessionario, a completo scomputo 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 e di collegamento alla via Palazzazzo, è costituita da una strada della larghezza di mt. 7, con colmo centrale, fiancheggiata da marciapiedi della larghezza di mt. 1,50.

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 granito, mentre la pavimentazione sarà realizzata con conglomerato bituminoso posato su massetto armato in conglomerato cementizio.

b) parcheggi

I parcheggi pubblici, previsti a ridosso della viabilità, 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) piazza e percorsi ciclopedonali

La zona destinata a piazza ed i percorsi ciclopedonali verranno realizzati così come sarà definito nel progetto esecutivo.

d) depuratore

Il P.R.G. vigente pone a carico del comparto in oggetto la realizzazione del Depuratore delle acque nere. In ottemperanza alla suddetta prescrizione la società, nelle more di approvazione del progetto urbanistico del comparto ha realizzato, collaudato e consegnato all'Amministrazione comunale il suddetto depuratore.

e) fognature

Il sistema fognario a servizio della lottizzazione, diviso per acque bianche e nere, sarà posizionato al centro della viabilità di progetto.

Saranno utilizzate tubazioni in P.V.C. e/o cemento, del diametro adeguato, che si collegheranno, per quanto riguarda le acque nere al nuovo depuratore realizzato alla fine di via Palazzazzo, per quanto riguarda le acque bianche al fosso esistente.

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 e gas

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

L'attacco alle reti idrica e del gas, esistenti, avverrà su Via Palazzazzo.

Le nuove reti seguiranno l'andamento della viabilità di progetto.

g) rete energia elettrica

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

Le linee di distribuzione dell'energia elettrica saranno posizionate sulla strada, nel lato opposto alle linee di acqua e gas.

h) rete telefonica

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

i) illuminazione pubblica

L'illuminazione pubblica sarà realizzata con pali in acciaio e corpi illuminanti "alti". 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"

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 il pagamento di € al mq 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.

L'importo di € al mq risulta determinato dalla quota complessiva di €, 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. 4.275,00 viene assolto dal concessionario mediante la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a verde attrezzato posta in fregio alla SP 18 "Padullese" della superficie di mq. 19.970,00

ART.5 - Le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione verranno cedute gratuitamente al Comune, direttamente dal Concessionario, 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 Concessionario ha già prestato idonea fidejussione assicurativa di primaria compagnia, pari alla spesa prevista per le opere da realizzare ed al valore delle aree da cedere a titolo gratuito, oltre alle spese tecniche ed IVA come per legge.

L'ammontare complessivo iniziale di detta fidejussione è di € 901.436,00 , rilasciata da Zurich International Italia SpA avente n. 950E4133 del 15.11.2005;

Il Concessionario ha eseguito buona parte delle opere di U1 e che a seguito delle risultanze del Collaudatore, nominato dal Comune, la fideiussione di cui sopra, è stata ridotta ad euro 450.718,00 con nota del Comune del 31.03.2009.

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.

ART.6 - Dietro richiesta del Concessionario 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 riduzione della fidejussione a garanzia di cui al precedente Art. 5 avverrà su autorizzazione del Responsabile IV° Area Tecnica del Comune di Sala Bolognese nella misura del 50% dell'ammontare totale, ad avvenuta ultimazione delle reti di servizio e delle massicciate stradali (escluso manto bituminoso).

Il restante 50% della fidejussione sarà svincolato sempre su autorizzazione del Responsabile IV° Area Tecnica a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

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 Concessionario.

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

La determinazione dell'accettabilità o meno delle opere verrà notificata al Concessionario 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 Concessionario l'eventuale maggiore spesa.

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

Sono a carico del Concessionario 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.

La manutenzione della vasca di laminazione sarà effettuata da HERA S.pa.

Le essenze arboree, previste nell'ambito del verde pubblico, dovranno essere state piantumate ed avere superato un periodo di attecchimento di almeno un periodo estivo prima del loro collaudo. Resta inteso che il collaudo delle opere di urbanizzazione potrà essere comunque effettuato indipendentemente dall'attecchimento delle alberature. Il proponente dovrà lasciare a garanzia dell'attecchimento delle alberature parte della fidejussione depositata per le opere di urbanizzazione relativa all'importo delle alberature stesse.

ART.10 - Il Concessionario 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. 70.242
- b) Superficie utile edificabile (Su) complessiva mq. 5.735;
- c) Verde Pubblico e attrezzato mq. 11.847
- d) Parcheggi Pubblici mq. 2.170
- e) Area per verde pubblico extra standard mq. 19.970;

ART.14 - Le tipologie edilizie previste nel PUA sono vincolanti e inderogabili, fatta salva autorizzazione scritta del Comune sentito il parere del progettista del PUA stesso.

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

Ai sensi dell'art. 4, co. 5 della LR 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica dovrà avvenire entro il termine perentorio del 01.01.2024 pena di perdita di efficacia dei contenuti del PUA.

La validità della presente Convenzione è fissata in anni 10 dalla data della stipula della stessa.

I Titoli edilizi abilitativi per le opere di cui alla preente convenzione (urbanizzazione e fabbricati) dovranno essere presentati entro 2 anni dalla data di stipula delle preente Convenzione.

ART. 17

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

ART. 18

Il Concessionario si obbliga a trasferire i patti della presente convenzione negli eventuali atti di compravendita, stipulati successivamente alla presente convenzione, delle aree edificabili comprese nel Piano in parola. E' vietata comunque la vendita pro quota delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione da cedere al Comune, per le quali l'eventuale cessione deve comprendere la totalità delle medesime.

ART. 19 - 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.

Uguualmente 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 Concessionario.