

Repertorio Raccolta  
CONVENZIONE URBANISTICA  
regolante i rapporti tra il Comune di Sala Bolognese e i soggetti attuatori per  
l'esecuzione del  
PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE  
P.U.A. SUB AMBITO ARS.SB I Località Padulle  
denominato "Comparto **GLI OLMI**"  
Comune di Sala Bolognese, Via della Pace - Via Viazza Padulle

ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 giugno 1942 n. 1150, Art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'Art. 31 Legge Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni.

**REPUBBLICA ITALIANA**

\*\*\*

L'anno... il giorno... del mese di .... in .... davanti a me .... Notaio in .... iscritto nel ruolo del Collegio notarile del Distretto di Bologna, sono comparsi:

- Arch. ALIMONTI GIULIANA, nata a Bazzano (Bo) il giorno 20 gennaio 1982, nella qualità di Direttore dell'Area Tecnica, domiciliata per la carica presso l'infra specificata sede del Comune, la quale agisce in nome e per conto del "**COMUNE DI SALA BOLOGNESE**", con sede in Sala Bolognese (Bo), P.zza Marconi 1, codice fiscale 80014630372, in forza dell'incarico conferitogli dal Sindaco del Comune di Sala Bolognese (Bo) con proprio Decreto n. 6 in data 30 aprile 2021, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", di seguito, per brevità, denominato anche "**Comune**";

- **FRABETTI MARINA**, nata a Sala Bolognese (Bo) il giorno 23 gennaio 1966, residente a Sala Bolognese (Bo), Via Viazza Padulle n.2/A, codice fiscale FRB MRN 66A63 H678Q;

- **FRABETTI DIVA**, nata a Sala Bolognese (Bo) il giorno 3 giugno 1951, residente a Bologna, Via di Corticella n. 207/2, codice fiscale FRB DVI 51 H43 H678L;

- **GRANDI IVANNA**, nata a Cento (Fe) il giorno 7 dicembre 1928, residente a Sala Bolognese (Bo), Via Viazza Padulle n. 2, codice fiscale GRN VNN 28T47 C469K;

- **FRABETTI ANNA**, nata a Sala Bolognese (BO) il giorno 15 dicembre 1953, residente a Sala Bolognese (BO) in Via A. Zaccarelli n. 10, Codice Fiscale FRBNNA53T55H678D;

- **FRABETTI MARISA**, nata a Bologna il giorno 7 marzo 1950, residente a Calderara di Reno (Bo), Via Roma n. 48, codice fiscale FRB MRS 50C47 A944L, di seguito congiuntamente denominate, per brevità, "**soggetti attuatori**".

Dette parti parenti, di cittadinanza italiana, della cui identità io Notaio sono certo, Premesso che:

**a)** il COMUNE DI SALA BOLOGNESE è dotato di un P.S.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. [\*] del [\*], di un R.U.E. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. [\*] del [\*] e di un P.O.C. [\*] approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. [\*] del [\*];

**b)** FRABETTI DIVA, FRABETTI MARINA e GRANDI IVANNA sono proprietarie, le prime due per il diritto di nuda proprietà in ragione di 1/2 ciascuna e la terza per il diritto di usufrutto, sulle aree di terreno site in Comune di Sala Bolognese (Bo), località Padulle della superficie complessiva di mq 26.038 catastali, identificate al catasto terreni del Comune di **Sala Bolognese (Bo)** al **foglio 20:**

\* **particella 589**, SEMINATIVO, cl. 1, mq. 22.257, R.D. euro 293,12, R.A. euro 120,70;

\* **particella 590**, SEMINATIVO, cl. 1, mq. 1.301, R.D. euro 17,13, R.A. euro 7,06;

\* **particella 591**, SEMINATIVO, cl. 1, mq. 1.280, R.D. euro 16,86, R.A. euro 6,94;

\* **particella 592**, SEMINATIVO, cl. 1, mq. 519, R.D. euro 6,84, R.A. euro 2,81;

\* **particella 593**, SEMINATIVO, cl. 1, mq. 681, R.D. euro 8,97, R.A. euro 3,69.

In confine con:

il tutto salvi altri e più precisi;

**c)** FRABETTI ANNA e FRABETTI MARISA sono proprietarie, rispettivamente per la quota indivisa di 2/3 e di 1/3, del diritto di piena proprietà sull'area di terreno sita in Comune di Sala Bolognese (Bo), località Padulle della superficie complessiva di mq 3.575 catastali, identificata al catasto terreni del Comune di **Sala Bolognese (Bo)** al **foglio 20:**

**\* particella 131**, SEMINATIVO, cl. 1, mq. 3.575, R.D. euro 47,08, R.A. euro 19,39.

In confine con:

il tutto salvi altri e più precisi;

**d)** il terreno predetto costituisce il SUB AMBITO ARS.SB I previsto dal POC [\*];

**e)** il Comune e i soggetti attuatori hanno sottoscritto in data [\*] un Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 per l'attuazione di quanto previsto dal PSC mediante Progetto Urbanistico di Attuazione (PUA);

**f)** per la predetta area è stato depositato un PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE - SUB AMBITO ARS.SB I in data [\*] con prot. n. [\*] costituito dagli elaborati previsti dalla L.R. n. 20/2000, e più precisamente:

TAV. 01. Planimetrie di inquadramento, scala 1:1000/2000;

TAV. 02. Rilievo piano - altimetrico, scala 1:1000;

TAV. 03. Documentazione fotografica ;

TAV. 04. Planivolumetrico, COPERTURA scala 1:500

TAV. 05. Pianta Piano Terra, scala 1:500/250/200;

TAV. 06. Pianta Piano 1° scala 1:500/250/200;

TAV. 07. Pianta Piano 2° scala 1:500/250/200;

TAV. 08. Schema fognatura acque bianche/acque nere/ acquedotto Schema rete gas

TAV. 09. Schema rete telefonica/ENEL/Illuminazione Pubblica

TAV. 10. Progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale

11. Relazione geologica e geotecnica

12. Relazione VAS

13. Norme tecniche di attuazione

14. Relazione tecnico illustrativa / catasto;

15. Relazione di Valutazione Archeologica Preventiva

16. Studio previsionale di impatto clima acustico

17. Relazione idraulica

18. Relazione di Valutazione energetico - ambientale

.....

**g)** il P.U.A. predetto è stato sottoposto al deposito di eventuali osservazioni e opposizioni e non sono state prodotte osservazioni od opposizioni;

**h)** [\*] ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, assunta agli atti del Comune in data [\*] prot. [\*] e che il SUE ha indetto la conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/1990 con prot. [\*] per reperire i pareri di [\*] [indicare gli enti erogatori/interessati] necessari al rilascio del suddetto PdC;

Visti:

- il parere di congruità tecnica - favorevole condizionato espresso in data [\*] prot. [\*] da [\*] in merito alla rete idrica - fognature acque bianche e nere depurate;

- il parere favorevole espresso in data [\*] da [\*] [indicare gli enti erogatori/interessati];

Considerato\_

- la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

- la legge 6 agosto 1967 n. 795 art. 8;

- il D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;

- la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

- la legge regionale 12 gennaio 1978 n. 2;

- la legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni (L.R. 23/80 - L.R. 6/85);
- la legge 25 marzo 1982 n. 94 art. 6;
- la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 art. 31 comma 6 ed art. 38;
- la delibera di Giunta Comunale n. [\*] del [\*] avente a oggetto "Contributo di Costruzione - Determinazioni in merito" vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati esaminati gli oneri di urbanizzazione e i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, agricolo-industriale, commerciale, direzionale, turistica, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e la delibera di Consiglio Comunale n. [\*] del [\*] avente oggetto "Recepimento della delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna n.186 del 20.12.2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione";
- che il PUA del SUB AMBITO ARS.SBI è in variante al POC [\*] e il relativo procedimento di approvazione è disciplinato dall'art. 34 della L.R. 20/2000;
- che l'attuazione del P.U.A. Piano Urbanistico di Attuazione è subordinata alla stipulazione di una convenzione atta a disciplinare i rapporti fra il Comune e i soggetti attuatori, previa delibera del Consiglio Comunale, acquisita con delibera di Consiglio Comunale n. [\*] del [\*];
- che con delibera di Giunta Comunale n. [\*] del [\*], è stato approvato uno nuovo schema di convenzione con alcune modifiche allo schema di convenzione precedente;
- che con delibera di Giunta Comunale n. [\*] del [\*] è stato approvato uno schema di modifica alla convenzione sottoscritta.

Tanto premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, I soggetti attuatori si obbligano espressamente per sé o per gli aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del COMUNE DI SALA BOLOGNESE, che a mezzo come sopra accetta, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del piano particolareggiato così come meglio sotto descritte.

#### **ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Le premesse e le considerazioni costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il soggetto attuatore si obbliga ad attuare il contenuto della presente convenzione per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **ART. 2 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente Convenzione, come già descritta in premessa, è disciplinata dalla Variante del P.O.C. [\*] del COMUNE DI SALA BOLOGNESE e più precisamente dall'art. [\*] che prevede:

- presentazione del Piano Urbanistico Attuativo in modo unitario delle aree distinte al foglio 20, particelle 589, 590, 591, 592, 593 e 131 che preveda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare a regola d'arte, nel rispetto della procedura prevista dal D.Lgs. 50/2016, e cessione gratuita al COMUNE DI SALA BOLOGNESE di:

- \* verde pubblico: dotazione minima mq [2.072,91 VP];

- \* parcheggi pubblici: dotazione minima mq [1184,40 mq];

- realizzazione dell'urbanizzazione relativa a tutte le reti e i sottoservizi del comparto in conformità alle prescrizioni degli enti gestori: tali opere sono a completo carico dei soggetti attuatori;

- monetizzazione a favore del COMUNE DI SALA BOLOGNESE, all'atto del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, l'importo necessario alla realizzazione di un impianto fotovoltaico, per un importo pari ad euro [\*] per ogni Kw di potenza necessaria;

- adempimento della perequazione urbanistica prevista dal PSC e dal POC del COMUNE DI SALA BOLOGNESE, monetizzando allo stesso, il Diritto Edificatorio Pubblico (DE)

con il versamento di una somma pari a euro [\*] garantita da fideiussione bancaria o assicurativa presso primario istituto da consegnare in sede di presentazione della domanda di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, con le seguenti tempistiche:

[\*]

La fideiussione (o polizza fideiussoria) verrà svincolata pro-quota a seguito dei pagamenti effettuati;

- previsione di fabbricati di altezza massima non superiore a m [\*]. Al nuovo comparto residenziale SUB AMBITO ARS.SB I è stato assegnato un diritto edificatorio corrispondente (DE) di mq [\*] di Superficie utile (Su), di cui il [\*] (mq [\*] - duecentoventicinque - di Su) da destinare ad ERS (proprietà privata la cui vendita o locazione con valori convenzionati, dovranno essere concordati preliminarmente con l'Amministrazione Comunale).

La superficie nominale catastale dell'intero comparto SUB AMBITO ARS.SB I di;

**mq. 29.613** e risulta suddivisa nel progetto di zonizzazione nel seguente modo:

\* Aree Pubbliche da cedere gratuitamente al Comune costituite da:

- verde pubblico di superficie catastale mq [\*] rilevata di **mq 3.460,59**;

- parcheggi pubblici di superficie **mq 1250**;

- strade di superficie **mq 3206,78**;

- percorsi pedonali di superficie **mq 1247,62**;

\* Aree private oggetto di edificazione con superficie territoriale pari a **mq 10.978,66** così suddivisi:

- **Lotto n. 1:** Superficie fondiaria lotto: **mq 1.091,35**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 90**, SA mq 60% della S.U. H max: ml 7,50; Piani: 2 fuori terra, 2 unità immobiliari.

.....

- **Lotto n. 2:** Superficie fondiaria lotto: **mq 965,78**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 180**, SA mq 60% della S.U. H max: **ml 7,50**; Piani: 2 fuori terra, 2 unità immobiliari.

.....

- **Lotto n. 3:** Superficie fondiaria lotto: **mq 965,78**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 180**, SA mq 60% della S.U. H max: **ml 7,50**; Piani: 2 fuori terra, 2 unità immobiliari.

.....

- **Lotto n. 4:** Superficie fondiaria lotto: **mq 965,78**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 180**, SA mq 60% della S.U. H max: **ml 7,50**; Piani: 2 fuori terra, 2 unità immobiliari.

.....

- **Lotto n. 5:** Superficie fondiaria lotto: **mq 965,78**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 180**, SA mq 60% della S.U. H max: **ml 7,50**; Piani: 2 fuori terra, 2 unità immobiliari.

.....

- **Lotto n. 6:** Superficie fondiaria lotto: **mq 965,78**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 180**, SA mq 60% della S.U. H max: **ml 7,50**; Piani: 2 fuori terra, 2 unità immobiliari.

.....

- **Lotto n. 7:** Superficie fondiaria lotto: **mq 965,78**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 180**, SA mq 60% della S.U. H max: **ml 7,50**; Piani: 2 fuori terra, 2 unità immobiliari.

.....

- **Lotto n. 8:** Superficie fondiaria lotto: **mq 965,78**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 180**, SA mq 60% della S.U. H max: **ml 7,50**; Piani: 2 fuori terra, 2 unità immobiliari.

.....

- **Lotto n. 9:** Superficie fondiaria lotto: **mq 965,78**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 180**, SA mq 60% della S.U. H max: **ml 7,50**; Piani: 2 fuori terra, 2 unità immobiliari.

.....  
- **Lotto n. 10:** Superficie fondiaria lotto: **mq 1.920,03**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 480**, SA mq 60% della S.U. H max: **ml 13,50**; Piani: 3 fuori terra, 6 unità immobiliari.

.....  
- **Lotto n. 11:** Superficie fondiaria lotto: **mq 1.968,32**; Destinazione d'uso: residenziale; capacità edificatoria lotto: SU **mq 480**, SA mq 60% della S.U. H max: **ml 13,50**; Piani: 3 fuori terra, 6 unità immobiliari.

.....  
Sui lotti è prevista la realizzazione delle quota ERS **8%** fino al raggiungimento dei complessivi **mq 240** di Su.

Per le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici si rimanda agli elaborati grafici qui richiamati, con la precisazione che tali tipologie non sono vincolanti ai fine dell'edificazione.

### **ART. 3 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La normativa urbanistica, distingue le opere di urbanizzazione in:

A - Opere di urbanizzazione primaria (U1) che comprendono:

le strade e gli spazi di sosta e parcheggio;

le fognature distinte per acque chiare e acque nere;

il sistema di distribuzione dell'acqua potabile;

il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas e telefo- no;

la pubblica illuminazione;

il verde attrezzato;

gli allacciamenti ai pubblici servizi (Hera Spa - Enel Spa - Telecom Italia Spa);

percorsi pedonali, ciclabili, aiuole, piazzole per contenitori delle immondi- zie, segnaletica stradale.

B - Opere di urbanizzazione secondaria (U2) che comprendono:

gli asili nido e le scuole materne;

le scuole dell'obbligo;

i mercati di quartiere;

le delegazioni comunali;

le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi;

i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;

gli spazi pubblici a verde e per lo sport;

i parcheggi pubblici.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione risulteranno definite dal progetto esecutivo sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse.

Tale progetto dovrà risultare conforme al Piano approvato, oltre che concordato e vistato da tutti gli enti gestori interessati, sia per gli impianti a rete, sia per le opere sistemate a verde, sia per l'ideale collocazione delle isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti (Hera, Enel, Telecom, Consorzio di Bonifica, etc.).

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde

attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Quando l'attuazione degli

interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopra citate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci.

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas – rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche e di cablatura telematica.
- impianto di illuminazione pubblica perfettamente funzionante;
- realizzazione e arredo delle aree a verde.

I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Gli stessi sono, altresì, tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi ciclo-pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- finiture e corredo accessori dell'impianto di illuminazione pubblica e degli ulteriori impianti;
- eventuali sostituzioni delle piantumazioni e definitiva sistemazione delle aree a verde.

Eventuali ritardi nella piantumazione delle aree a verde, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia (finanziaria e della ditta fornitrice del verde).

Al Comune non è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e usabilità degli edifici.

**ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite a cura e spese del soggetto attuatore, realizzate a regola d'arte, nel rispetto della procedura prevista dal D. Lgs. 50/2016 ed in conformità al progetto esecutivo delle opere U1, individuate negli elaborati di progetto del Comparto Gli Olmi, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. [\*] del [\*], già depositati agli atti del Comune e, pertanto, noti alle parti che concordemente dispensano il Notaio rogante dall'allegarli al presente atto, e di seguito descritte [se non si allegano gli elaborati, occorre precisare meglio]:

- strade carrabili
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- pista ciclabile;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- verde di arredo alla viabilità;
- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- almeno n. due idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di pubblica illuminazione;
- eventuale cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione se prescritta dall'ente gestore;
- rete telefonica fissa;
- allacciamenti e adeguamenti delle preesistenti pubbliche reti impiantistiche e stradali, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare funzionali e al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
- spazi di verde attrezzato e relative opere di arredo e piantumazioni.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50.

Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del soggetto attuatore.

## **ART. 5 - ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria sono a carico dei soggetti attuatori mentre le opere di urbanizzazione secondaria vengono realizzate direttamente dalla Pubblica Amministrazione.

La realizzazione delle predette opere a cura e spese del Concessionario andranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla L. 10/77 afferenti il rilascio dei permessi di costruire per gli edifici compresi nel PUA SUB AMBITO ARS.SB I.

I soggetti attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle

seguenti opere complementari:

- per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- impianto di irrigazione del verde attrezzato, connesso all'urbanizzazione, nonché degli

spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;

- piazzole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.

Il soggetto attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

Tutte le opere devono essere eseguite secondo le caratteristiche e prescrizioni tecniche indicate nelle disposizioni normative e regolamentari vigenti. (NTA, RUE).

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Fatti salvi termini temporali specifici diversamente indicati, la cessione in forma gratuita a favore del Comune, della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, le attrezzature e servizi pubblici, gli standard e, in generale, aree pubbliche comunque denominate, dovrà avvenire successivamente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e prima del rilascio del primo titolo edilizio relativo ad almeno uno dei fabbricati previsti nel Piano.

Il ritiro del Permesso di costruire per opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla stipulazione della presente convenzione;
- al versamento della garanzia di cui *infra*;
- all'avvenuta verifica tesa ad accertare che non sussistano contaminazioni del sito ai sensi del D.Lgs. 152/2006;

-all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato da parte dell'ufficio tecnico erariale, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione, di urbanizzazione secondaria e dei lotti edificabili, coerentemente con il PUA e con il progetto delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore avrà la facoltà di cedere le aree di cui sopra in unica soluzione o prima dell'inizio dei lavori di ogni singolo stralcio.

La cessione delle aree di cui sopra diventa condizione per il rilascio del suddetto titolo edilizio.

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

La cessione delle aree avverrà senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non avrà alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso potrà rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

Le parti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione.

L'esatta determinazione delle superfici delle aree per strade, marciapiedi, ciclopeditoni, delle aree per parcheggi e verde pubblico, avverrà in sede di frazionamento delle suddette aree, propedeutico alla loro cessione.

Il Comune si impegna a mettere a disposizione del soggetto attuatore, prima dell'inizio dei lavori, ovvero su richiesta dell'interessato, il terreno destinato agli accessi del Comparto, il primo perpendicolare a Via della Pace ubicato in prossimità della trattoria il Gallo, la fermata ed il parcheggio degli autobus, il secondo posto su Via Viazza Padulle in prossimità dei civici n. 1A e n.2/A.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla Parte III, Sezione II, Titolo III, Capi III e IV e all'allegato 5 degli allegati della Parte III del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

Il soggetto attuatore, per sé e per i propri aventi causa, si obbliga a:

- cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione. La costituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese dei soggetti attuatori.

## **ART. 6 - TEMPI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE E MANUTENZIONE**

Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di anni [\*] decorrenti da [\*].

Tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo; nessun permesso di costruire può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra descritte.

In ogni caso, fermi restando i termini specifici di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di anni [\*] decorrenti da [\*] salvo che non sopraggiungano variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare



una decadenza del Piano.

Eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente.

Il termine suindicato costituisce termine essenziale nell'interesse del Comune, salvo la possibilità per quest'ultimo di concedere una proroga, qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto di quanto sopra pattuito.

Decorso tale termine, la presente convenzione è da ritenersi non più operativa e non potranno più essere rilasciati titoli abilitativi relativamente all'attuazione del comparto.

La manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto avverrà a cura e spese del soggetto attuatore fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i soggetti attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

Gli oneri di gestione relativi alla vasca di laminazione, se prevista e realizzata nell'ambito del Piano, sono e rimangono totalmente a carico degli Attuatori e successivi aventi causa, stabilendo l'obbligo di trascrizione della clausola in tutti gli atti di vendita dei lotti edificabili.

## **ART. 7 – COLLAUDI**

L'Ufficio Tecnico Comunale avrà la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime di urbanizzazione, suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruendo per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.R.G.

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta a nulla-osta degli Enti competenti (Hera, Enel, Telecom, Consorzio, etc.); tali nulla-osta, relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire delle stesse.

Nello specifico dovranno essere realizzate e funzionanti, anche per stralci funzionali relativi agli immobili interessati, le reti di distribuzione Enel SpA, Telecom Italia SpA, Hera SpA (acqua), la rete fognaria, l'illuminazione pubblica (attivata) e le strade complete dello strato di usura.

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo, il soggetto attuatore dovrà presentare al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

Le opere saranno collaudate a cura e a spese del soggetto attuatore.

Alla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune di Sala Bolognese dal soggetto attuatore che assumerà a proprio carico le spese di collaudo una terna di nominativi di tecnici tra i quali l'amministrazione sceglierà colui che effettuerà il collaudo in corso d'opera.

Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 3 comma 3 della presente convenzione e della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata del soggetto attuatore o a richiesta del Comune.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere fornito entro 3 (tre) mesi dal deposito dell'ultimazione dei lavori.

Entro sei mesi dall'avvenuto collaudo il soggetto attuatore si obbliga irrevocabilmente per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere a titolo gratuito ai sensi della L. 1150/1942 e della L.R. 47/1978 e successive modificazioni al Comune di Sala Bolognese le aree e le opere di U1 eseguite e negli stessi termini temporali il Comune si obbliga a prenderle in carico.

Il soggetto attuatore si obbliga a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione come sopra realizzate, fino a quando tali

beni resteranno di sua proprietà.

Il soggetto attuatore si impegna alla manutenzione ordinaria del verde pubblico e ad attivare l'illuminazione stradale per i nuovi residenti anche se le opere di urbanizzazione non sono ancora state cedute al Comune di Sala Bolognese.

In ogni caso il soggetto attuatore è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia e agli obblighi disciplinari de- gli artt. 1667, 1668, 1669 cc.

## **ART. 8 - EDIFICAZIONE - ONERI DA CORRISPONDERE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE - DEPOSITO SCIA DEI SINGOLI EDIFICI**

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato:

- all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione;

- all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;

- all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione costituito da: costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Il rilascio del certificato di conformità edilizia/agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza, al perfetto funzionamento e all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione.

In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC e successivo ottenimento della autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'edificazione nei lotti potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di abitabilità e agibilità non potranno essere in ogni caso rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria ultimate.

Le opere di Urbanizzazione Primaria (U1) saranno realizzate direttamente dalla Proprietà, secondo tempi e modalità di cui ai paragrafi successivi. Dette opere corrispondono al 100% (cento per cento) del totale delle opere di Urbanizzazione Primaria, U1, ammesso dal POC..

Non è dovuto pertanto, al momento del rilascio del permesso di costruire di ogni singolo lotto, alcun onere a titolo di Urbanizzazione Primaria.

Oneri di Urbanizzazione secondaria (U2).

Al momento del rilascio dei permessi di costruire ovvero all'atto della presentazione delle SCIA - Segnalazione certificata Inizio Attività per ogni singolo lotto, dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera di giunta comunale, gli oneri corrispondenti alle U2 per Nuove Costruzioni pari al 100% (cento per cento) dell'aliquota in vigore al momento.

Costo di costruzione (CC).

Al momento del rilascio dei permessi di costruire ovvero all'atto della presentazione delle SCIA - Segnalazione certificata Inizio Attività per ogni singolo lotto, dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera di giunta comunale, gli oneri corrispondenti al costo di costruzione (CC) per Nuove Costruzioni pari al 100% (cento per cento) dell'aliquota in vigore al momento.

[modulare in relazione agli oneri di urbanizzazione previsti]

## **ART. 9 - GARANZIA E IMPEGNI - PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore, prima del rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, si obbliga a prestare

congrua garanzia fideiussoria con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La quantificazione della garanzia dovrà essere commisurata alla somma delle seguenti voci:

- 100% dell'importo complessivo delle opere destinate a diventare patrimonio pubblico come meglio sopra indicato;
- IVA "a forfait", nelle percentuali vigenti alla data di approvazione del piano;
- spese tecniche, imprevisti e di ogni altro onere necessario per la progettazione, l'appalto, la realizzazione, il collaudo e la cessione al Comune delle opere; Il tutto con riferimento al quadro economico allegato alla richiesta di permesso di costruire per tali opere.

Ancorché la fideiussione sia commisurata a quanto sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della convenzione, tra cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree, le spese tecniche, i collaudi, i frazionamenti, gli oneri per i trasferimenti patrimoniali, nonché gli inadempimenti che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente patrimoniale, sia come soggetto *iure privatorum*.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti, nonché i danni arrecati dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

**[INSERIRE ULTERIORI SPECIFICHE RELATIVE ALLA FIDEIUSSIONE]**

## **ART. 10- OBBLIGAZIONI**

Il soggetto attuatore si impegna a rispettare le destinazioni d'uso previste dal PUA e in particolare si obbliga a:

- ultimare le opere di urbanizzazione intraprese entro i termini sopra indicati
- realizzare le reti e i sottoservizi del comparto;
- cedere gratuitamente le aree interessate dalle opere di urbanizzazione al demanio comunale a collaudo avvenuto con esito favorevole;
- versare altresì al momento della presentazione di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione la prima rata della perequazione urbanistica pari a euro [\*].

Prima del rilascio delle singole concessioni relative agli interventi edilizi previsti, il soggetto attuatore dovrà:

- eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio e comunque di tutte le aree pubbliche con l'apposizione di picchetti amovibili;
- eseguire la costruzione delle massicciate stradali e degli impianti principali nelle rispettive sedi, anche limitatamente ad ogni singolo stralcio funzionale eventualmente previsto.

## **ART. 11 – VARIANTI**

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme previste dall'art. 31 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, il presente Piano, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte dell'organo competente nei modi e nelle forme di legge.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine che non incidano sugli standard urbanistici di progetto, o modifiche di minore entità (ad esempio la diversa distribuzione della edificabilità nell'ambito di quella massima ammessa dal Piano) la variante al Piano, pur necessaria, sarà formalizzata con Delibera di Giunta.

**A titolo esemplificativo non rientrano nella tipologia delle modifiche sostanziali i piccoli aggiustamenti dimensionali e la posizione o il numero dei passi carrai.**

Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico proposto.

In sede di procedura di attuazione del Piano Particolareggiato la SU e SA attribuita ad un singolo lotto potrà subire delle rimodulazioni non superiori al 20%.

Sono consentiti i trasferimenti di Su e conseguentemente di Snr da un lotto a un altro, previa presentazione a titolo dimostrativo della tabella riassuntiva aggiornata con lo spostamento di superficie.

I contratti che trasferiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati previsti dal presente P.U.A. si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione (ex art. 2643 comma 2 bis cc come modificato dall'art. 5 comma 3 della L. 106/2011). Tutti gli spostamenti devono essere compresi all'interno della superficie complessiva del Sub ambito.

In sede di procedura di attuazione del Piano Particolareggiato è altresì consentito modificare con la medesima modalità, da un lotto a un altro, la collocazione della porzione di Su (225 mq) destinata ad ERS. Tutti gli spostamenti devono essere compresi all'interno della superficie complessiva del Sub Ambito.

## **ART. 12 - TEMPI DI ATTUAZIONE**

L'esecuzione dell'intervento, sia in termini di opere di urbanizzazione che di specifica edificazione, potrà avvenire in contemporanea.

I relativi lavori potranno essere iniziati, previa comunicazione scritta al Comune, contestualmente all'inizio dei lavori dei relativi permessi di costruire o SCIA.

## **ART. 13 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

La presente convenzione deve intendersi valida per anni [\*] dalla data di sottoscrizione.

## **ART. 14 - ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI**

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA SUB AMBITO ARS.SB I, i patti qui sottoscritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune.

In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del concessionario, e quindi ai relativi patti, i concessionari medesimi verranno ritenuti responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e a eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune vengono assunte dal soggetto attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi

vigenti, ivi inclusi l'art. 20 L. 10/1977 e l'art. 32 comma 2 D.P.R. 601/1973.  
Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

#### **ART. 15 - DISPOSIZIONI FINALI**

E' fatto divieto di frazionare e trasferire agli acquirenti dei lotti e/o alloggi, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione.

In caso di alienazione delle aree che dovranno essere oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (strade, parcheggi, parchi/giardini, etc., ad esclusione dei lotti edificabili), gli obblighi assunti dai soggetti attuatori, con la presente convenzione, si possono trasferire, anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

In caso di trasferimento di cui al comma 3 le garanzie già prestate dagli Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato.

I sottoscrittori del presente atto e i loro aventi causa sono obbligati a riportare e riferire il contenuto della presente convenzione nei successivi atti di trasferimento dei lotti edificabili.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

#### **ART. 16 - CONTROVERSIE E SANZIONI**

Per quanto contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al RUE vigente del Comune di Sala Bolognese.

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Le parti espressamente pattuiscono che ogni controversia nascente da/o collegata al presente contratto, derivante dalla sua applicazione e interpretazione, dovrà essere preliminarmente oggetto di un tentativo di conciliazione.

La sede della mediazione sarà in Bologna.

Nel caso di esito negativo del tentativo di conciliazione, le parti espressamente pattuiscono che, in deroga ai principi di individuazione del Foro, per ogni controversia nascente da o collegata al presente disciplinare, derivante dalla sua applicazione e/o interpretazione, il Foro competente sarà in via esclusiva quello di Bologna e non altro, salve le norme inderogabili di legge.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di Sala Bolognese.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, da persona di mia fiducia sotto la mia direzione scritto a mezzo elaboratore elettronico, da me rivisitato e completato in parte con lo stesso mezzo ed in parte a mano, su fogli per pagine e fin qui della e di cui ho dato lettura ai comparenti i quali, approvandolo e trovandolo conforme alla loro comune volontà, con me Notaio lo sottoscrivono, **unitamente a quanto allegato**, alle ore