

PROVINCIA DI BOLOGNA  
COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

ACCORDO OPERATIVO  
ARS.SG\_XVIII  
Ambito Peschiere

PROPRIETARIO DELLE AREE



CONSORZIO DEI PARTECIPANTI  
DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO  
Corso Italia n.°45 - 40017 San Giovanni in Persiceto (BO)

PROGETTISTA GENERALE

**Ing. Paolo Martinelli**  
Via Nuova n.° 26 - 40017  
San Matteo della Decima (BO)

CONSULENZA TECNICA



**blb STUDIO s.r.l. s.t.p.**  
Ing. Benassi Mauro - Ing. Leprotti Linda - Ing. Bonzagni Lorenzo  
Corso Cavour 8 - 41034 Finale Emilia (MO)  
P.IVA: 03880650365 - REA: 425399 - SDI: 6JXPS2J  
e-mail: info@blbstudio.it - PEC: blbstudio@pec.it  
tel +39 0535 656005 - www.blbstudio.com

SPAZIO RISERVATO A UFFICIO TECNICO COMUNALE

Rev.	Data	Descrizione

**AO**

Scala:

Titolo:

**BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA  
con CRONOPROGRAMMA**

Tavola:

**36**

Redatto:  
PM

Verificato:  
PM

Approvato:  
PM

Data prima emissione:  
19/12/2020

N. Disegno/File:  
\\2020-12-19\_ARS\_XVIII\_bozza conv urb

**COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**INERENTE PORZIONE ARS.SG\_XVIII**  
**AMBITO PESCHIERE**  
**STRALCIO**

**- SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA-**

**regolante i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore per l'esecuzione di un Accordo Operativo, di seguito denominato A.O. Stralcio \_\_\_\_\_, ex artt. 38 della legge regionale 24/2017 e ss.mm.ii.**

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... in San Giovanni in Persiceto (BO) in via .....davanti a me dottor .....Notaio iscritto nel Distretto Notarile di .....con residenza in....., senza l'assistenza di testimoni ai quali le persone infra menzionande, in possesso dei requisiti di legge, hanno di comune accordo tra loro e con il mio consenso rinunciato,

tra

1. \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, legalmente rappresentata in questo atto da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. ...;

in qualità di proprietario di parte delle aree di seguito descritte e definito anche Soggetto Attuatore che assume tutti gli obblighi nascenti da questa convenzione;

e

2. il Sig. ...., il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio del Comune di San Giovanni in Persiceto, in conformità agli artt. 107 e 109 del d.lgs. n. 267/2000 e all'art. 79 dello Statuto del Comune di San Giovanni in Persiceto;

**Richiamato**

l'Accordo Operativo tra Comune di San Giovanni in Persiceto, il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 38 della l.r. n. 24/2017, approvato con Del. \_\_\_\_ C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e sottoscritto in data \_\_\_\_\_ di cui al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

**Premesso**

1. che l'Accordo Operativo prevede l'attuazione dell'Ambito Peschiere in quattro stralci funzionali di attuazione;
2. che l'area oggetto del presente atto è censita al C.T. del Comune di San Giovanni in Persiceto, Foglio \_\_\_\_\_ mappale/i \_\_\_\_\_ e costituisce l'intera superficie del Primo Stralcio di Attuazione dell'Ambito Peschiere;
3. Che i mappali identificati al Foglio \_\_\_\_ n. \_\_\_\_ sono di proprietà del Soggetto Attuatore;

4. che le aree oggetto di intervento risultano destinate dal PSC approvato con Del. C.C. n. 38 del 07/04/2011, ad "Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o servizi", da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo unitario o per singoli stralci;
5. che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 38 comma 3 lettera b) della l.r. n. 24/2017 e ss.mm.ii., l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e il Soggetto Attuatore del primo stralcio dell'Ambito Peschiere.

**Visti:**

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- la circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica del 28 ott 1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i decreti ministeriali 01 aprile 1968, n. 1404 e 02 aprile 1968, n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss.mm.ii.;
- la legge 25 marzo 1982, n. 94 ed in particolare l'art. 6;
- la legge 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 2, secondo comma;
- la legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 08 agosto 1994, n. 490 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 19 dicembre 2002, n.37 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. e la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;
- il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 06 luglio 2009, n. 6;
- la legge 12 luglio 2011, n. 106;
- la legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15;
- la legge regionale 21 dicembre 2017, n.24;
- lo Statuto del Comune di San Giovanni in Persiceto;
  
- la Del. C.C. n. 60 del 30/09/2019, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Disciplina del contributo di costruzione in recepimento della Delibera Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna N. 186/2018 e assunzione delle determinazioni comunali", con la quale è stata approvata la riforma della disciplina sul contributo di costruzione in coerenza e coordinamento con la nuova legge urbanistica regionale (L.R. 21 dicembre 2017, n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e con la legge edilizia regionale (L.R. 30 luglio 2013, n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia");
- il progetto di piano urbanistico attuativo (progetto urbano) relativo allo stralcio\_\_\_\_\_ costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva aggiornata al \_\_\_\_\_e che si intenderanno automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione da parte del competente organo comunale di successive varianti, nel caso queste, non variando né zonizzazione, né parametri urbanistici ed edilizi, né impegni relativi alle opere da realizzare, non varieranno i contenuti di questa convenzione:
  0. Elenco elaborati
  1. Relazione generale – Tabelle dati
  2. Norme tecniche di attuazione
  3. Documentazione Catastale
  4. Documentazione fotografica e punti presa
  5. Relazione geologica
  6. Relazione archeologica

7. Analisi flussi di traffico esistenti e attesi
8. Valutazione previsionale di clima acustico
9. Relazione invarianza idraulica – Scolo Muccinello
10. Rilievo planoaltimetrico dello stato di fatto
11. Estratti PSC-RUE e Vincoli
12. Planimetria di raccordo dei principali aspetti urbanistici tra Ambito Peschiere (ARS.SG\_ XVIII) ed Ambito Ca Basse (ARS.SG\_XVII)
13. Planimetria dell'assetto urbanistico con individuazione degli stralci funzionali di attuazione
14. Planivolumetrico dell'assetto edilizio e profili
15. Tipologia edilizia indicativa: plurifamiliare ad un piano
16. Tipologia edilizia indicativa: plurifamiliare a due piani
17. Tipologia edilizia indicativa: bifamiliare ad un piano
18. Tipologia edilizia indicativa: plurifamiliare ERS piante e render
19. Tipologia edilizia indicativa: plurifamiliare ERS prospetti e sezioni
20. Specie arboree: stato di fatto e di progetto
21. Dotazioni ecologiche e ambientali
22. Dotazioni territoriali: Verde pubblico
23. Dotazioni territoriali: Parcheggi pubblici
24. Classificazione Viabilità, rete ciclopedonale e segnaletica stradale
25. Rete di smaltimento delle acque reflue e meteoriche
26. Rete di adduzione acqua potabile
27. Rete telefonica , fibra ottica e canalizzazioni aggiuntive
28. Rete energia elettrica e cabina Enel
29. Rete pubblica illuminazione
30. Individuazione e Costi infrastrutturazioni
31. Cessioni gratuite di aree pubbliche

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati l'Accordo Operativo (che prevede quattro stralci di attuazione) costituito dal progetto urbano (piano urbanistico attuativo), la relazione economico-finanziaria e crono programma, il documento di Valsat-Vas con sintesi non tecnica e la bozza di convenzione con cronoprogramma.

### **Tutto ciò premesso**

Il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dallo stesso accettati senza alcuna riserva.

### **Art. 1 – Oggetto dell'intervento**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Ambito Peschiere – Stralcio \_\_\_\_" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 163.277 destinate dal PSC vigente ad "Ambiti di

possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o servizi”, individuati dal RUE vigente nella scheda "AMBITO ARS.SG\_ XVIII", da attuarsi previa approvazione dell'Accordo Operativo. La zonizzazione interna proposta dal progetto di piano urbanistico che attua lo stralcio \_\_\_\_ suddivide le destinazioni delle aree nel seguente modo:

- a) mq \_\_\_\_ per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq \_\_\_\_ per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq \_\_\_\_ per verde pubblico (standard);
- d) mq \_\_\_\_ di Sf per la realizzazione di \_\_\_\_ mq di SU per interventi privati di edilizia residenziale libera;
- e) mq \_\_\_\_ di Sf per la realizzazione di \_\_\_\_ mq di SU per interventi di edilizia residenziale sociale (ERS);
- f) mq \_\_\_\_ di ST da cedere al Comune come previsto dalle norme del PSC.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alle precedenti lettere d) ed e) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei singoli lotti, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 della legge n. 122/1989, nonché di quanto prescritto per le singole funzioni dal RUE vigente e dalle norme tecniche attuative del presente progetto di AO-

Il progetto del AO stralcio \_\_\_\_\_ prevede la realizzazione massima di mq \_\_\_\_\_ di SU esclusivamente residenziale.

Tale SU nel progetto dello stralcio è così suddivisa:

- mq \_\_\_\_ di SU con destinazione d'uso edilizia residenziale libera;
- mq \_\_\_\_ di SU con destinazione d'uso edilizia residenziale sociale (ERS).

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico-costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

## **Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del A.O.**

Per quanto riguarda la realizzazione degli interventi edilizi si dà atto che l'A.O. oggetto della presente convenzione non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentano il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione degli edifici, gli interventi edilizi previsti dovranno quindi essere autorizzati a seguito di presentazione di richiesta di Permesso di Costruire.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione previste, ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 38 comma 15 della l.r. n. 24/2017, la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione dell'A.O. non assume gli effetti di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione dello stralcio \_\_\_\_ che sarà quindi oggetto di specifica richiesta di rilascio del titolo abilitativo.

## **Art. 3 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione**

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 38 comma 3 lettera a) della l.r. n. 24/2017, il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di San Giovanni in Persiceto le aree per opere di interesse pubblico risultanti dal citato progetto di A.O. stralcio \_\_\_\_ nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b) c) ed f) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq \_\_\_\_\_ così come riportato nella Tav. 31 "Cessioni gratuite di aree pubbliche".

I mappali che vengono ceduti al Comune sono:

Fg. \_\_\_\_ Mp. \_\_\_\_

Le aree di cui sopra:

- sono trasferite gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, previo picchettamento delle stesse;
- vengono acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile;
- si stabilisce che per la durata della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi art. 5, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno per il Soggetto Attuatore, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti di urbanizzazione da parte del Comune i costi di manutenzione sono a carico del Soggetto Attuatore;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti di urbanizzazione da parte del Comune (come previsto ai successivi art. 5 la responsabilità sia civile che penale delle aree in oggetto è in capo al Soggetto Attuatore.

In ogni caso, qualora insorgano comprovate esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, il Soggetto Attuatore si impegna a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, a condizione che ciò non arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al A.O. stralcio \_\_\_\_\_, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri notarili della permuta dovranno gravare sul Soggetto Attuatore;
- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere, rispetto al A.O. stralcio \_\_\_\_ approvato, di estensione pari o superiore e di caratteristiche di qualità e valore nell'impianto urbanistico pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta al Soggetto Attuatore.
- le spese tecnico, amministrative e notarili sono a carico del Soggetto Attuatore.

#### **Art. 4 – Ricomposizione fondiaria delle aree al di fuori dell'A.O.**

Non sono previste cessioni di aree al di fuori dell'A.O..

#### **Art. 5 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dall'A.O. stralcio \_\_\_\_\_**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione ove previsto;
3. Verde pubblico
4. reti tecnologiche di impianti:
  - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
  - b) dell'energia elettrica;
  - c) di telefonia e di trasmissione dati;
  - d) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
5. Impianti di pubblica illuminazione;

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a realizzare, nel rispetto del codice degli appalti, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento

funzionale delle nuove opere di urbanizzazione e le connessioni urbane, così come desumibili dagli elaborati progettuali di A.O. stralcio \_\_\_\_\_.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate sulla base del progetto esecutivo il cui Permesso di Costruire dovrà essere richiesto dal Soggetto Attuatore entro novanta giorni dalla data di stipula della presente convenzione.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità:

- alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali e dagli enti gestori dei pubblici servizi in sede di verifica ed approvazione del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovranno rispondere a quanto indicato negli elaborati dell'A.O. e dovranno comunque risultare conformi a quanto prescritto dal RUE vigente.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali dello stralcio \_\_\_\_\_, all'interno dell'ambito Peschiere, è quantificato complessivamente in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) come da quantificazioni contenute nell'Accordo Operativo riassunte nella Tav. 30 "Individuazione e Costi Infrastrutturazioni"; tali importi vengono garantiti dalle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 16.

Il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva eccedenti l'ammontare totale degli scomputi di cui al successivo art. 10.

Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza alle norme del PSC, cede gratuitamente al Comune contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica:

1. area di mq \_\_\_\_\_ identificata al foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_
2. area di mq \_\_\_\_\_ identificata al foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_

per un totale di mq \_\_\_\_\_ destinati alla realizzazione di politiche pubbliche e strategiche.

#### **Art. 6 – Obbligazioni in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica**

Il Soggetto Attuatore, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo Operativo ex art. 38 della l.r. n. 24/2017 richiamato in premessa, cede gratuitamente al Comune contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica:

3. area di mq \_\_\_\_\_ identificata al foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_
4. area di mq \_\_\_\_\_ identificata al foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_

per un totale di mq \_\_\_\_\_ destinati alla realizzazione di politiche pubbliche e strategiche.

#### **Art. 7 – Realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), ai sensi dell'art. 2 comma 10 delle NTA del PSC**

La SU residenziale massima realizzabile nel presente A.O. stralcio \_\_\_\_\_ è pari a mq \_\_\_\_\_; in base alle norme del PSC la percentuale minima di alloggi ERS è pari al 27% e quindi ne deriva un obbligo di realizzazione di alloggi ERS per una SU pari a mq \_\_\_\_\_.

Nel presente A.O. stralcio \_\_\_\_\_ il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, nei lotti n. \_\_\_\_\_, alloggi ERS per una superficie totale pari a \_\_\_\_\_ mq di SU così suddivisa:

- a)..... almeno il 50% dovrà essere destinato all'affitto a canone concordato o sociale, per la durata di almeno anni 10, con eventuale patto di futura vendita.

Il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio sarà calcolato sulla base dell'Accordo del Territorio metropolitano di Bologna in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431 e ss.mm.ii vigente alla data di sottoscrizione del contratto di locazione e sarà disciplinato nelle singole convenzioni allegata ai Permessi di Costruire di ogni singola palazzina ERS. Le caratteristiche di maggior qualità dei fabbricati non saranno tenute in considerazione nella definizione del canone annuo;

a) ..... almeno il 50% dovrà essere destinato alla vendita a prezzo convenzionato. La definizione del prezzo convenzionale verrà disciplinata nelle singole convenzioni allegate ai Permessi di Costruire di ogni singola palazzina ERS. Il prezzo convenzionale potrà variare da un minimo di \_\_\_\_\_% ad un massimo di \_\_\_\_\_% in meno rispetto al prezzo medio di mercato fissato in 2.200 €/mq di SLV in base ai valori medi *approvati con D.G.C. n. 89 del 26/06/2020*. In sede di sottoscrizione delle singole convenzioni per gli alloggi ERS il prezzo medio di mercato potrà essere aggiornato, sulla base dei nuovi dati disponibili. La percentuale minima di diminuzione dovrà dal luogo ad una cifra di riduzione del prezzo convenzionale che dovrà comunque sempre essere superiore ai costi che il soggetto attuatore non sostiene nella realizzazione dell'ERS: contributo di sostenibilità, 20% degli oneri secondari, costo di costruzione, altre detrazioni che dovessero essere vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione. Il parametro SLV viene così definito:

- 1..... 100% della superficie netta (SU)
- 2..... 100% dei vani scale
- 3..... 100% dei muri esterni
- 4..... 50% dei muri in comunione
- 5..... 50% di balconi e terrazze
- 6..... 50% di garage ed autorimesse
- 7..... 50% di vani cantina

Gli alloggi ERS destinati alla vendita a prezzo convenzionato potranno essere convertiti in alloggi da cedersi gratuitamente al Comune, per una superficie corrispondente ad un rapporto 5:1 (arrotondato per eccesso), rispetto all'obbligo di cui al precedente punto b). Tali alloggi dovranno essere situati nell'ambito di intervento o, in alternativa, nell'ambito storico o consolidato residenziale del capoluogo ed essere dotati di certificato di conformità edilizia e agibilità e di epoca costruttiva (ovvero di ristrutturazione) non inferiore al 1990.

I permessi di costruire per la realizzazione degli alloggi ERS in ciascuno dei lotti \_\_\_\_\_ saranno soggetti alla stipula di apposite convenzioni in cui verranno disciplinati gli aspetti della tipologia di ERS (tipologia di progetto, alloggi per la vendita o per l'affitto con patto di futura vendita, prezzi o canoni, terreno in proprietà o in diritto di superficie ecc.). I titoli abilitativi dovranno essere richiesti al massimo entro quattro anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, le agibilità degli edifici dovranno essere richiesti entro tre anni dal rilascio del Permesso di Costruire.

#### **Art. 8 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione**

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale da sottoscrivere entro e non oltre novanta giorni dalla firma della presente convenzione. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Le opere di urbanizzazione potranno essere collaudate a stralci parziali di realizzazione, purchè funzionali. Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro novanta giorni dalla raccomandata a firma del Soggetto Attuatore attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 5.

Le opere elencate all'art. 5 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 9, al solo fine di poter depositare la Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle garanzie



fidejussorie di cui all'art. 16. I collaudi parziali non comportano necessariamente la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione.

Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo totale, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore (comprensive dei contributi della cassa nazionale di previdenza e assistenza e dell'iva di legge);
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra vengono garantiti come specificato al successivo art. 16.

## **Art. 9 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi**

Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesto solo successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione.

Tali titoli abilitativi potranno essere rilasciati solamente dopo la consegna da parte del Soggetto Attuatore della garanzia fideiussoria di cui all'art. 16.

La presentazione dei titoli abilitativi degli edifici potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta richiesta dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione ed i tempi di presentazione seguiranno il cronoprogramma di cui al successivo art.15.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici previsti dall'A.O. stralcio \_\_\_\_ potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione stralcio \_\_\_\_\_ interne all'ambito.

Nella realizzazione degli interventi sui singoli lotti potranno essere richiesti Permessi di Costruire separati per i singoli edifici.

Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile depositare la Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) per singoli lotti e/o singoli edifici e/o unità immobiliari a condizione che, da parte del collaudatore, siano già state dichiarate collaudabili e funzionali, anche per stralci parziali, le opere di urbanizzazione elencate all'art. 5 funzionali ai lotti di cui viene depositata la SCEA. La funzionalità e la collaudabilità, ai soli fini del deposito della SCEA, potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi, la cui realizzazione rispetterà i limiti temporali imposti dall'A.O. stralcio \_\_\_\_\_ o dal relativo Permesso di Costruire.

La dichiarazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio parziale funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della dichiarazione stessa. Dovranno inoltre essere indicati ed evidenziati eventuali stralci parziali oggetto di precedenti analoghe dichiarazioni;

- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

#### **Art. 10 – Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione**

I titolari di diritti reali sui singoli lotti edificabili corrisponderanno al Comune di San Giovanni in Persiceto, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire per gli edifici previsti dall'A.O. stralcio \_\_\_\_\_, gli oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione, di cui alla Legge 10/1977, di cui all' art. 16 del d.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013 e della L.R. n. 24/2017 se ed in quanto dovuto ai sensi della D.A.L. n. 186/2018, recepita dalla Del. C.C. n. 60 del 30/09/2019.

In particolare, per quanto riguarda il contributo di costruzione, il Soggetto Attuatore rimane obbligato nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto, ai sensi della Delibera C.C. n. 60 del 30/09/2019 in recepimento della D.A.L. n. 186/2018, nel seguente modo:

- preso atto che l'art. 5 prevedono che il Soggetto Attuatore realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali, è previsto lo scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1) che verrà calcolato con riferimento ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire;
- qualora l'importo delle opere realizzate dal Soggetto Attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere (U1), verrà applicato anche lo scomputo della quota di contributo U2 fino al raggiungimento di tale importo;
- la quota del costo di costruzione (QCC) è sempre escluso dallo scomputo per cui tale importo sarà sempre da corrispondere al Comune;
- qualora l'importo delle opere realizzate sia inferiore al contributo dovuto, il Soggetto Attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo;
- qualora l'importo delle opere realizzate risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa, fermo restando in tal caso l'obbligo del Soggetto Attuatore a completare le opere suddette;
- non è dovuta la quota sul costo di costruzione (QCC) per gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi del DL 22/04/2008;
- viene applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione U1 ed U2 pari al 20% per gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi del DL 22/04/2008, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq di SU;
- il contributo di costruzione è corrisposto al Comune con le modalità vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali sarà quantificato in apposito Computo Metrico Estimativo relativo al progetto esecutivo oggetto della richiesta di Permesso di Costruire, redatto applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A. di Bologna ultimo pubblicato alla data della richiesta del titolo abilitativo.

Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore sulla base di specifica rendicontazione delle spese sostenute, attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanziate.

#### **Art. 11 – Modalità attuative e varianti**

L' impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria,

l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento.

Sulla base della progettazione dei singoli lotti i passi carrai potranno essere spostati e/o modificati di numero, le aree di parcheggio dovranno comunque garantire un disegno coerente e funzionale e dovrà essere garantito lo standard minimo di parcheggio.

I lotti di intervento saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente nei limiti definiti nelle norme delle NTA dell'A.O., a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono comunque variante all'A.O. stralcio \_\_\_\_\_ le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti (qualora definiti) e delle altezze massime consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione o aumento della superficie lorda utile complessiva stabilita dall'A.O. stralcio \_\_\_\_\_ nella misura specificata al precedente art. 1 della presente convenzione.

Ulteriori criteri sulle eventuali varianti sono meglio descritti all'artt. 6, 8 e 13 della Tav. 2, denominata Norme Tecniche di Attuazione, parte integrante dell'A.O. stesso.

#### **Art. 12 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione**

Il Soggetto Attuatore si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per due anni dall'avvenuto collaudo delle stesse al fine di verificare l'attecchimento delle alberature. A tal proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

In fase di collaudo delle opere verrà richiesta una fideiussione al fine di garantire l'attecchimento del verde e delle piante.

#### **Art. 13 – Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione**

I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 5) seguono le procedure dettate dalla L.R. 15/2013.

#### **Art. 14 – Termini per l'attuazione dell'A.O.**

L'A.O. stralcio \_\_\_\_\_, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro \_\_\_\_\_ anni dall'approvazione dello stesso.

La realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

#### **Art. 15 – Cronoprogramma degli interventi**

Ai sensi dell'art.38, comma 3, lett. B) della L.R. n.24/2017 e per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano, vengono stabilite le seguenti tempistiche per la realizzazione degli interventi:

- a) il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto entro novanta giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione Urbanistica;

- b) la realizzazione delle opere di cui al precedente punto a) dovrà essere completata entro tre anni dal rilascio dei necessari titoli abilitativi;
- c) i collaudi funzionali delle opere di cui al punto precedente dovranno essere depositati entro novanta giorni dalla dichiarazione di fine lavori con successiva cessione gratuita di tali opere entro ulteriori novanta giorni;
- d) i Permessi di Costruire degli edifici privati dovranno essere richiesti solamente dopo la richiesta di cui al precedente punto a) ed entro il termine ultimo di 48 mesi dal rilascio dei titoli abilitativi di cui al precedente punto a);
- e) la realizzazione delle opere di cui al precedente punto d) dovrà essere completata entro tre anni dal rilascio dei necessari titoli abilitativi.

## **Art. 16 – Garanzie**

Il Soggetto Attuatore, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, presenterà, prima del ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, la fideiussione a favore del Comune di San Giovanni in Persiceto che potrà essere bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratte con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) relative alle:

opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali interne all'ambito descritte all'art.5 e quantificate nei computi metrici estimativi allegati alla richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Gli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 8 sono comprese nell'importo indicato.

La garanzia fidejussoria dovrà essere aggiornata ogni anno sulla base degli indici ISTAT.

Tale garanzia dovrà prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

In caso di varianti ai Permessi di Costruire delle opere che comportino aumento al valore delle stesse, la garanzia fidejussoria dovrà essere integrata.

Lo svincolo totale della garanzia fideiussoria relativa alle opere di urbanizzazione avverrà dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 8.

È facoltà del Comune di San Giovanni in Persiceto, su richiesta del Soggetto Attuatore, di procedere alla riduzione dell'entità di tale garanzia fideiussoria a seguito della presentazione della dichiarazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 8. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare iniziale della specifica garanzia fideiussoria.

## **Art. 17 – Sanzioni e penali**

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A. di Bologna;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.

Nei suddetti casi di inottemperanza, il Soggetto Attuatore dovrà inoltre corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardato esercizio delle opere di urbanizzazione, da calcolarsi a partire dalle scadenze determinate agli articoli precedenti. Sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del Soggetto Attuatore ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio, entro un massimo di \_\_\_\_\_ mesi.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla Del. G.C. n. 1111/60 del 29/08/2007.

## **Art. 18 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione**

Il Soggetto Attuatore dovrà richiamare, all'atto di trasferimento di diritti reali sulle aree e sugli immobili oggetto dell'A.O. stralcio \_\_\_\_ o di stralci parziali funzionali autorizzati, i patti qui descritti. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, il Soggetto Attuatore stesso verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto.

Il Soggetto Attuatore potrà trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti all'A.O. stralcio \_\_\_\_\_ che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo vengono assunte dal Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

## **Art. 19 – Definizione delle controversie e clausola risolutiva**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di San Giovanni in Persiceto.

In caso di emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti dei sottoscrittori dell'Accordo Operativo e/o della convenzione Urbanistica, il Comune di San Giovanni in Persiceto procederà alla immediata risoluzione dell'Accordo Operativo e della Convenzione Urbanistica nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso