



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: VARIANTE N. 1/2021 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DEL COMPARTO "MANGANELLI", PORZIONE DI AMBITO "ARS.SG_XVIII" CAPOLOGO - CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE.

L'anno **DUEMILAVENTUNO**, addì **VENTIQUATTRO** del mese di **settembre**, alle ore **11:07** e **seguenti** nella sala della Giunta.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione e dallo Statuto comunale, vennero oggi convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

	Componente	Qualifica	Presente
1	PELLEGATTI LORENZO	Sindaco	Presente
2	CERCHIARI VALENTINA	Vice Sindaco	Assente
3	PAGNONI MAURA	Assessore	Assente
4	AIELLO ALESSANDRA	Assessore	Presente
5	BRACCIANI ALESSANDRO	Assessore	Presente
6	JAKELICH MASSIMO	Assessore	Presente

Partecipa il **SEGRETARIO GENERALE, DOTT.SSA NECCO STEFANIA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **PELLEGATTI LORENZO, SINDACO**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



OGGETTO:

VARIANTE N. 1/2021 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DEL COMPARTO "MANGANELLI", PORZIONE DI AMBITO "ARS.SG_XVIII" CAPOLOGO - CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE.

Si dà atto che:

- il Sindaco e l'Assessore A. Aiello sono presenti in seduta in sede, collegati telematicamente;
- gli Assessori A. Bracciani e M. Jakelich sono presenti in seduta in modalità a distanza, collegati telematicamente;
- verbalizza il Segretario Generale, Dott.ssa Stefania Necco, presente in seduta in sede, collegato telematicamente;
- gli atti oggetto della deliberazione sono stati trasmessi al Sindaco ed agli Assessori prima dell'inizio della seduta e che durante la seduta stessa tutti i componenti hanno avuto facoltà di intervenire contestualmente nella discussione.

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate:

- la Legge Regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la Legge Regionale n. 16/2012 "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e del 29 maggio 2012";
- la Legge Regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

premesse che:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di San Giovanni in Persiceto è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 07/04/2011;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di San Giovanni in Persiceto è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 07/04/2011;
- i citati strumenti urbanistici sono entrati in vigore il 11/05/2011, data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione E-R, Anno 42 n. 73, parte seconda n. 53;
- la Variante n. 1 al Piano Strutturale Comunale (PSC) è stata approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 26/04/2018 ed è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n°130 del 16/05/2018;

dato atto che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 26/07/2018 "Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Manganelli", porzione ambito "ARS.SG_XVIII", capoluogo. Controdeduzione alle osservazioni e approvazione del PUA ai sensi della L.R. 16/2012", è stato approvato il piano del comparto denominato "Manganelli";
- con Delibera di Giunta comunale n. 1 del 09/01/2019 "Piano Urbanistico attuativo "Manganelli" porzione di ambito "ARS.SG_XVIII", Capoluogo. Modifica allo schema di convenzione e correzione errori" è stata approvata la modifica allo schema di convenzione;
- con Delibera di Giunta comunale n. 60 del 19/04/2019 "Piano Urbanistico attuativo "Manganelli" porzione di ambito "ARS.SG_XVIII", Capoluogo. Seconda modifica allo schema di convenzione" è stata approvata la seconda modifica allo schema di convenzione;
- in data 13/05/2019 è stata sottoscritta la convenzione a firma del Notaio dott. Alberto Buldini, rep. 5243 racc. 3587;

dato inoltre atto che il PSC approvato classifica l'area in oggetto come "Ambito a destinazione residenziale in corso di attuazione – ARS.SG_XVIII", il RUE approvato classifica l'area in oggetto parte "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione - AC_2" e in parte "Attrezzature di servizio esistenti - DOT_S";

visto l'art. 4, comma 4, della nuova legge urbanistica L.R. 24/2017 e s.m.i., che disciplina le modalità di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e loro varianti nel regime transitorio coincidente con il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (01/01/2022) da parte dei Comuni;

dato atto che con delibera di Giunta Comunale n. 104 del 18/06/2021 è stata data l'autorizzazione all'avvio del procedimento e deposito della Variante n. 1/2021 al Piano Urbanistico Attuativo – PUA del comparto “Manganelli”;

verificato che le modifiche richieste nella proposta di variante non modificano gli indici ed i parametri urbanistici del piano attuativo, ma riguardano modifiche non sostanziali al piano attuativo come specificatamente richiamante nella delibera di Giunta n. 104 del 18/06/2021 sopra richiamata;

dato atto che:

- ai sensi della legislazione regionale la Variante ed i relativi allegati sono rimasti depositati presso il Servizio Urbanistica per la libera consultazione, per 60 giorni consecutivi dal 12/07/2021 fino al 10/09/2021, dandone notizia mediante avviso di deposito presso l'Albo Pretorio on-line (registro n. 938) e sul sito istituzionale del Comune;

- entro il termine di deposito è pervenuta n. 1 osservazione:

1. protocollo n. 35881 del 07/09/2021;

dato inoltre atto che, in merito alle osservazioni dei privati, sono state formulate le relative controdeduzioni riportate nell'Allegato A alla presente deliberazione;

ritenuto quindi di procedere all'approvazione della presente Variante n. 1/2021 al PUA “Manganelli” costituita dallo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione (Allegato B) e dai seguenti elaborati (conservati agli atti), i quali integrano e sostituiscono gli elaborati approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 26/07/2018:

1	1A.1 - Relazione relativa alla variante “1”	pg. 23382 del 17/06/2021
2	1B – Normativa	Aggiornata dall'UT
3	2 – Documentazione Catastale	pg. 23382 del 17/06/2021
4	7 – Relazione Idraulica – Relazione Opere di Urbanizzazione – relazione di valutazione energetico-ambientale	pg. 23382 del 17/06/2021
5	10.A – Planimetria di Progetto Generale	pg. 23382 del 17/06/2021
6	10.A1 – Planimetria Generale Passi Carrai	pg. 23382 del 17/06/2021
7	10.B – Ambito di attuazione in rapporto al PSC e al RUE-Superfici territoriali interessate-Tabella superfici di cessione-Standard parcheggi pubblici e verde pubblico	pg. 23382 del 17/06/2021
8	10.C – Planimetria generale – Tipologie di Riferimento	pg. 23382 del 17/06/2021
9	12 – Rete acqua potabile	pg. 23382 del 17/06/2021
10	15 – Sezioni stradali	pg. 23382 del 17/06/2021

Precisando che rimangono in vigore gli elaborati del PUA vigente non modificati dalla presente variante;

ritenuto di dichiarare l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 per accelerare le procedure di stipula della convenzione;

viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 30/12/2020 "Approvazione Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2017/2021 – Aggiornamento per il triennio 2021/2023 e approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2021/2023 e relativi allegati";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 216 del 31/12/2020 "Piano esecutivo di gestione 2021/2023 - Parte finanziaria. Affidamento delle risorse a Dirigenti e Responsabili di Servizio" e s.m.i.;

visti:

- il vigente Statuto comunale;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità;
- il D. Lgs. n. 267/2000;
- la L.R. 24/2017;

acquisito il parere favorevole, firmato digitalmente, espresso sulla proposta di deliberazione n. 182/2021, dal Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Tiziana Draghetti, in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

dato atto che il presente atto non ha riflessi contabili, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

per tutto quanto esposto in parte narrativa e qui integralmente richiamato:

1. di non accogliere l'osservazione presentata al prot. 35881 del 07/09/2021, così come riportato nell'allegato "Controdeduzioni all'osservazione" (Allegato A);
2. di approvare la variante n. 1/2021 al PUA "Manganelli" composta costituita da:
 - a) schema di convenzione allegato alla presente deliberazione (Allegato B), che sostituisce integralmente la convenzione sottoscritta in data 13/05/2019 a firma del Notaio dott. Alberto Buldini, rep. 5243 racc. 3587;
 - b) elaborati puntualmente individuati in premessa (conservati agli atti);
3. di confermare gli elaborati approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 26/07/2018 e non modificati dalla presente variante;
4. di dare mandato alla Dirigente dell'Area Tecnica alla stipula della convenzione oggetto della presente, approvazione (Allegato B), concedendo l'autorità di apportare le eventuali modifiche non sostanziali al testo qui approvato che si rendessero necessarie al fine di chiarire meglio alcuni aspetti, correggere errori materiali o inesattezze riscontrati.

Attesa l'urgenza, al fine di accelerare le procedure di stipula della convenzione, il presente provvedimento, col voto favorevole di tutti gli intervenuti, viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 151 DEL 24/09/2021

Allegati:

- *Controdeduzioni all'osservazione (Allegato A);*
- *Schema di convenzione (Allegato B).*

**Comune di San Giovanni in Persiceto**

AREA TECNICA SERVIZIO URBANISTICA	E-MAIL URBANISTICA@COMUNEPERSICETO.IT Fax 051-6812800 Sede Via D'Azeglio, 20 Ricevimento su appuntamento lunedì 9 - 13 giovedì 15 - 18
--	---

**VARIANTE N. 1 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "MANGANELLI" – PORZIONE AMBITO "ARS.SG_XVIII" DEL
CAPOLUOGO – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI****OSSERVAZIONE N. 1: pg.35881del 07/09/2021**

Punto n. 1 – "Come si è potuto rilasciare il Permesso di Costruire prima dell'approvazione di questa variante o con questa variante si vuole sanare quello che non era consentito?"

I permessi dei lotti del comparto denominato "Manganelli" rilasciati sono stati rilasciati conformi alle NTA del PUA vigente, lo scopo della presente variante non è quello di "sanare quello che non era consentito", infatti le parti del testo dell'art. 6 'Assetto fondiario del comparto e parametri urbanistico-edilizi' delle NTA del PUA che disciplinano le variazioni ammissibili non è stato modificato dalla presente variante.

Punto n. 2 – "Più volte nelle premesse della delibera di Giunta Comunale n. 104 del 18/06/2021 viene indicata la necessità di fissare un nuovo termine per l'ultimazione delle opere ma non è scritto in nessun elaborato quale sia il nuovo termine.

[...]Non vengono indicate le fidejussioni presentate per le opere di cui all'art. 10 Contributo di sostenibilità."

Il progetto per la realizzazione delle opere extra-comparto è stato rilasciato con Permesso di costruire rilasciato in data 21/01/2021, i tempi di realizzazione sono definiti dalla validità del titolo stesso, che comunque usufruiscono delle proroghe definite dallo stato di emergenza epidemiologico. La Garanzia fideiussoria per le opere extra-comparto è stata depositata al protocollo comunale in data 20/01/2021 n. 2098: polizza fideiussoriaUnipol Sai assicurazioni spa n. 178354926. La numerazione dei commi dell'art. 14 è corretta come scritta.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Il Dirigente dell'Area Tecnica
Arch. Tiziana Draghetti

Documento firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente

Il Tecnico del Servizio Urbanistica
Dott.ssa Urb. Emanuela Bison

Documento firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)
COMPARTO "MANGANELLI"
VARIANTE "1"

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.

**VERSIONE AGGIORNATA
DALL'UFFICIO TECNICO**

RICHIEDENTE

CONSORZIO AMBITO DI ESPANSIONE MANGANELLI
(c.f. 03794071203)

PROPRIETARI

Soc. ECOHOME Srl	.....	MUSIANI GIORDANO	.....
BERGONZONI MASSIMO	.....	PEDERZINI BRUNA	.....
FORNI FAUSTA	.....	GIOVANNINI LORIS	.....
BERGONZONI CHIARA	.....	BASTIA FERDINANDO	.....
BERGONZONI FRANCESCA	.....	BASTIA DANIELA	.....
Soc.Arteca Srl	.....	BASTIA ALESSANDRA	.....
MUSIANI ANGELO	.....	VECCHIO ROSALBA	.....

PROGETTISTA

ING. MASSIMO BERGONZONI
(c.f. BRG MSM 49T22 I191U)

DATA

NOVEMBRE 2019

AGGIORNAMENTI

LUGLIO 2020 10 GIUGNO 2021
 18 NOVEMBRE 2020
 14 DICEMBRE 2020
 30 DICEMBRE 2020
 08 APRILE 2021

ARCHIVIO

00282

DESCRIZIONE ELABORATO

SCALA

ELABORATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

8

VARIANTE 1

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AMBITO DI ESPANSIONE SITO IN SAN GIOVANNI IN PERSICETO, CAPOLUOGO, DENOMINATO "MANGANELLI" (PORZIONE AMBITO "ARS.SG_XVIII").

RepertorioNotarilen.

Raccoltan.

L'anno....., il giorno del mese di.....

In San Giovanni in Persiceto, nel mio studio posto in via davanti a medottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di con residenza in , senza assistenza di testimoni ai quali le persone inframenzionande, in possesso dei requisiti di legge hanno di comune accordo traloro e col mio consenso rinunciato, sonopresenti:

1)natoa il , domiciliato per la carica presso la Residenza municipale di San Giovanni in Persiceto, il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente dell'Area Governo del Territorio del Comune di San Giovanni in Persiceto, in seguito per brevità, denominato "Comune", con sede in San Giovanni in Persiceto, Corsoltalia70,codicefiscalenumero nel nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune predetto, autorizzato al presente atto con deliberazione del Consiglio Comunale n.....del ;

2)natoa il ,natoa il ,natoa il , in qualità di proprietari di aree poste all'interno della porzione di ambito in attuazione, domiciliati per la carica presso la Società di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente quale legale rappresentante e quindi nel nome e per conto della società "-----", in seguito per brevità, denominato "Attuatore" o "Proponente", con sede in-----, via ----- - n. ---, codice fiscale numero -----; in forza dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione in data ;

3)natoa il ,natoa il ,natoa il , in qualità di proprietari di aree poste all'interno della porzione di ambito in attuazione, ma non costituenti l' "Attuatore" o il "Proponente";

VISTE

- la Legge 17. 08. 1942 n. 1150 e successive modificazioni;
la Legge 28. 1. 1977 n. 10 e successive modificazioni;
la Legge Regionale 24. 3. 2000 n. 20 e successive modificazioni;

la Legge Regionale 21/ 12/ 2012 n. 16 e successive modificazioni;
la Legge Regionale 21/ 12/ 2017 n. 24 con particolare riferimento al regime transitorio di cui agli artt. 3, 4 e 29;

VISTA

la strumentazione urbanistica vigente ed in particolare:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/ 04/ 2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/ 05/ 2011 e successive varianti;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/ 04/ 2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/ 05/ 2011 e le successive varianti;

PREMESSO

che lo strumento urbanistico vigente del Comune di San Giovanni in Persiceto classifica l'area di intervento come porzione dell'ambito ARS.SG_XVIII (art.32 della norme tecniche di attuazione del PSC);

che la Superficie Territoriale (ST) dell'ambito di espansione così come perimetrato negli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo assomma a mq 85.380,00 e che le aree ricomprese nell'ambito stesso sono catastalmente allibrate al Foglio 90, Mappali 2322-2323 (ex mappale 2084), 2298-2299-2300 (ex mappale 1581), dal 2301 al 2320 compresi (ex mappale 2083), dal 2273 al 2290 (ex mappale 1037) 2295-2296-2297 (ex mappale 1201) dal 2249 al 2272 compresi, (ex mappale 384) ma con l'esclusione del 2.254 sostituito dalle particelle 2373 e 2374; 382,383, 381, 1000, 2324-2325-2326 (ex mappale 22301) , 2292-2293-2294 (ex mappale 1120) 379, 947, 999, del Comune di San Giovanni in Persiceto;

che gli Attuatori hanno presentato istanza al Comune di San Giovanni in Persiceto, assuntain atti il 28/ 12/ 2015 con prot. n. 52172, per essere autorizzati all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di espansione in argomento e successiva documentazione tecnica trasmessa come di seguito riportato:

- a) trasmissione avvenuta con prot. 54650 del 23 /12/ 2016 (la medesima documentazione viene trasmessa in formato digitale con prot. 54951, 54955, 54956 del 27/ 12/2016);
- b) trasmissione avvenuta con prot. 8591 del 27/ 02/ 2017;
- c) trasmissione avvenuta con prot. 22324 del 29/ 05/ 2017;
- d) trasmissione avvenuta con prot. 24709 del 12/ 06/ 2017;
- e) trasmissione avvenuta con prot. 50231 e 50232 del 11/ 12/ 2017;
- f) trasmissione completa di tutti gli elaborati sostitutivi ed integrativi a quelli già trasmessi, avvenuta con prot. 24823 del 07/ 06/ 2018;
- g) trasmissione ulteriore di elaborati sostitutivi, avvenuta con prot. 32647 del 20/07/2018.

RICHIAMATI:

- la Legge Regionale n. 20/ 2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" che dispone per i Comuni l'elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC) che, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA), nell' arco temporale di cinque anni;
- l'art. 18 della Legge Regionale n. 20/ 2000, che consente agli enti locali, qualora ricorrano le ragioni di rilevante interesse pubblico e sussista la compatibilità quanto

concordato con le scelte di pianificazione dettate dagli strumenti di pianificazione generale dell'ente, di concludere accordi con soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati e qualora tali accordi attengano al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica generali;

- la Legge Regionale n. 16/ 2012 “ Norme per la ricostruzione nei territori interessa - ti dal sisma del 20 e del 29 maggio 2012” che all'art. 4, comma 15, dispone per i Comuni di cui all'art. 1 della Legge 122/ 2012 la possibilità, allo scopo di favorire la ripresa dell' attività delle comunità insediate, di attuare le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), ancorché privo di Piano Operativo Comunale (POC), con la presentazione o l' adozione entro il 31/ 12/ 2015 di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26/ 03/ 2013 con la quale l'Amministrazione Comunale ha inteso avviare, ai sensi della normativa sopra richiamata, una procedura di consultazione pubblica al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad avanzare proposte di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), con lo scopo di procedere alla sottoscrizione di Accordi con il Privato, in ossequio al principio di parità di trattamento enunciato dal citato art. 18 della L. R. 20/ 00, indicando con la medesima deliberazione gli obiettivi strategici dei quali auspicava il raggiungimento;

- la determinazione dirigenziale n. 315 del 16 / 05/ 2013 con la quale si è dato avvio alla “Procedura Pubblica per la selezione di ambiti e immobili da attuazione agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di San Giovanni in Persiceto”;

- la determinazione dirigenziale n. 447 del 11/ 07/ 2013 con la quale sono stati prorogati i termini di presentazione delle proposte dal 18/7 / 2013 precedentemente stabilito, al 30/ 09/2013;

DATO ATTO che:

- nei tempi dettati dalla procedura sopra richiamata, è pervenuta, in data 18/07/2013, con prot. 33040, una domanda presentata dall'Ing. Bergonzoni Massimo che unitamente ad altri soggetti interessati, si propongono quali Soggetto Attuatore dell'intervento edilizio ivi descritto;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 27/03/2014 viene approvato lo Schema di Accordo ai sensi dell'art.8 L.R. 20/ 2000 e s.m.i., avente a oggetto l'attuazione dell'ambito denominato “Manganelli”;

- in data 06/06/2014, Rep. 17945, è stato sottoscritto l'Accordo con il Soggetto Attuatore per l'attuazione dell'ambito denominato “Manganelli”, ai cui contenuti interamente si rimanda e che diverrà efficace solo a seguito di approvazione, da parte dell'organo competente, del relativo Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le modalità previste dalla L.R. 16/2012;

- nei tempi dettati dall' art. 4, comma 15, della L.R. 16/2012, è pervenuta, in data 28/12/2015, con prot. n. 52172, una domanda presentata dal “Proponente”, relativa alla porzione dell'ambito ARS SG_XVIII denominata “MANGANELLI”, sita a San Giovanni in Persiceto, contenente una prima proposta progettuale, successivamente riformulata, sulla quale è stata condotta la concertazione con gli interessati, al fine di definire e condividere i termini e le condizioni di intervento sempre sulla base dei criteri approvati con la citata delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 16/06/2017 è stato dato l'avvio al deposito del Piano Urbanistico Attuativo denominato “MANGANELLI” (Porzione/ ambito “ARS SG_XVIII”, in San Giovanni in Persiceto);

- gli elaborati di PUA sono stati oggetto di deposito per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'Avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, parte seconda, avvenuta in data 12/07/2017, fino al 09/09/2017, affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare eventuali osservazioni, ai sensi della normativa vigente;
- l'Avviso di deposito del PUA, prot. n. 27104 del 23/06/2017, è stato affisso all'Albo pretorio comunale on-line con pubblicazione n. 1051 del 23/06/2017;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 134 del 27/10/2017 è stata controdedita l'unica osservazione pervenuta in data 06/09/2017, con prot. 36952 durante la fase di deposito e pubblicazione soprindicata;
- in data 12/09/2017, con prot. 37882 gli elaborati di piano sono stati trasmessi al Comitato Unico per la Ricostruzione (C.U.R.), alla Città Metropolitana di Bologna e agli altri enti competenti per l'espressione dei pareri di merito, con specifica richiesta di attivazione delle procedure per il rilascio dell'intesa unica prevista dall'art. 13, comma 5, della L.R. 16/2012;
- in data 18/10/2017, con prot. 42990 il Comitato Unico per la Ricostruzione (C.U.R.) ha fatto pervenire presso il Comune una nota di richiesta integrazioni, con la quale viene inoltre specificata la necessità di ottenere anticipatamente il rilascio di tutti i pareri in materia ambientale, per consentire l'espletamento dell'istruttoria in capo al Comitato stesso;
- in data 08/06/2018 con prot. 24932 il Comune provvede a integrare al Comitato Unico per la Ricostruzione (C.U.R.) e alla Città Metropolitana di Bologna tutto il materiale richiesto;
- con atto n. PG/2018/0494505 del 12/07/2018 è stata rilasciata dal Comitato Unico per la Ricostruzione (C.U.R.) l'intesa unica, sostitutiva delle riserve, intese, pareri e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, richiesto dalla legislazione vigente per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui alla citata L.R. n. 16/2012;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 26/07/2018 è stato approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto.
- l'avviso di approvazione del PUA è stato pubblicato nella parte seconda Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 263 del 08/08/2018, determinando l'efficacia del PUA stesso, ai sensi della normativa di riferimento;

DATO INOLTRE ATTO che:

- i soggetti attuatori hanno depositato una richiesta di Variante al PUA in data 05/12/2018, con prot. 51026, ovvero entro i termini di 120 giorni dalla vigenza del piano stesso, stabiliti all'art. 1 dello schema di convenzione approvato con delibera di consiglio comunale n. 32 del 26 / 07 / 2018;
- tale richiesta di Variante interessa esclusivamente lo Schema di Convenzione, in particolare le modalità di attuazione del PUA, ovvero argomenti che rientrano nelle competenze della Giunta Comunale;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 09/01/2019, è stato approvato il nuovo Schema di Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 19/ 04 / 2019, è stata approvata una ulteriore modifica allo Schema di Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto.
- in data 13/05/2019 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica con atto a rogito del Notaio Alberto Buldini, rep.5243, racc. 3587;

- in data 13/ 05 / 2019 si è costituito il Consorzio Manganelli (C. F. 03794071203) con atto del Notaio Alberto Buldini rep. 5246, racc. 3589, quale soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione del comparto;
- i soggetti attuatori hanno depositato richiesta di Variante n. 1 al PUA del comparto "Manganelli" con prot. 51081 del 03/ 12/ 2019;
- La Giunta Comunale ha autorizzato al deposito la suddetta Variante con deliberazione n. xxx del xxxxx, successivamente approvata con atto n. xxx del xxxxxx;

RITENUTO che per effetto dell'art. 28 della legge 17. 08. 1942 n.1150 e successive modificazioni e per effetto dell'art. 31 della L. R. 20/ 2000, sia necessario procedere alla stipula di apposita convenzione che specifichi gli obblighi e gli oneri tra coloro che detto Piano dovranno realizzare e l'Amministrazione comunale;

Tutto ciò premesso le parti, come sopra identificate, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

La presente convenzione sostituisce integralmente la prima convenzione urbanistica sottoscritta in data 13/ 05/ 2019 a rogito del Notaio Alberto Buldini rep. 5243, racc. 3587 e disciplina l'attuazione degli interventi trasformativi sulle aree catastalmente identificate al Foglio 90, Mappali 2322-2323 (ex mappale 2084), 2298-2299-2300 ex mappale 1581), dal 2301 al 2320 compresi (ex mappale 2083), dal 2273 al 2290 (ex mappale 1037) 2295-2296-2297 (ex mappale 1201) dal 2249 al 2272 compresi (ex mappale 384) ma con l'esclusione del 2.254 sostituito dalle particelle 2373 e 2374; 382,383, 381, 1000, 2324-2325-2326 (ex mappale 22301) , 2292-2293-2294 (ex mappale 1120) 379, 947, 999, del Comune di San Giovanni in Persiceto attestate tra Via Castagnolo e Via Castelfranco.

I proponenti, già costituiti in Consorzio prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione legate al Piano approvato, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante, fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente Convenzione. Il Consorzio Manganelli (C.F. 03794071203) si è costituito in data 13/ 05/ 2019.

Le parti convengono che **la stipula della presente Convenzione deve avvenire entro 30 giorni dalla data di approvazione della Variante n. 1 al PUA**, pena la decadenza dell'atto di approvazione della suddetta Variante.

Con l'atto di stipula sottoscritto in data 13/ 05/ 2019 a rogito del Notaio Alberto Buldini, rep. 5245, racc. 3588 si è provveduto a tutti i passaggi di proprietà tra Attuatore e Comune così come indicati al successivo art. 10 e conformemente a quanto rappresentato nella planimetria allegata alla prima Convenzione sottoscritta in data 13/ 05 /2019 a rogito del Notaio Alberto Buldini rep. 5243, racc. 3587.

ART. 2 – ELABORATI PROGETTUALI

L'intervento urbanistico di cui trattasi sarà realizzato secondo gli schemi e con le modalità descritte nelle seguenti planimetrie ed elaborati tecnici, costituenti parte integrante e sostanziale del Piano Urbanistico Attuativo:

Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	n. protocollo
1A.	Relazione Generale – Dati di base	20/07/2018	32647
1A.1	Relazione relativa alla Variante n.1	xxxxxxx	xxxxxxx
1B	Normativa	xxxxxxx	xxxxxxx
2	Documentazione catastale	08.04.2021.	32647
3	Documentazione fotografica	07/06/2018	24823
3A	Documentazione fotografica integrativa	07/06/2018	24823
4	Relazione geologica, geotecnica e sismica	07/06/2018	24823
5	Relazione Archeologica	07/06/2018	24823
6	Studio previsionale di impatto o clima acustico	07/06/2018	24823

7	Relazione idraulica Relazione Opere di Urbanizzazione Relazione di valutazione energetico – ambientale	Xxxxxxx	xxxxxx
8	Schema di Convenzione	Xxxxxxx	xxxxxx
9	Stato di fatto planimetrico e altimetrico Vincoli esistenti	07/06/2018	24823
10.A	Planimetria generale di progetto	Xxxxxxx	xxxxxx
10.A.1.	Planimetria Generale Passi Carrai		
10.B	Ambito di attuazione in rapporto al PSC e al RUE – superfici territoriali interessate – Adeguamento cartografico – Tabella superfici oggetto di cessione - Standard parcheggi pubblici e verde pubblico	Xxxxxxx	xxxxxx
10.C	Planimetria generale Tipologie di riferimento	Xxxxxxx	xxxxxx
10.D	Profilo di progetto	20/07/2018	32647
11	Rete acque meteoriche Rete acque reflue	07/06/2018	24823
12	Rete gas metano Rete acqua potabile	Xxxxxxx	xxxxxx
13	Rete energia elettrica Rete telefonia trasmissioni	07/06/2018	24823
14	Impianto illuminazione pubblica Segnaletica stradale	07/06/2018	24823
15	Sezioni stradali rappresentative	Xxxxxxx	xxxxxx
16	VAS – Valutazione Ambientale Strategica	07/06/2018	24823

a firma del tecnico incaricato dalla committenza, Ing. Massimo Bergonzoni, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Bologna con il n. 2698/ A.

Agli elaborati sopraccitati si aggiunge il seguente elaborato, anch'esso costituente parte integrante sostanziale del Piano Urbanistico Attuativo, redatto a cura del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni del Comune di San Giovanni in Persiceto:

“Tavola Unica – Individuazione dell'area di espansione del centro sportivo e relativa viabilità” aggiornata al Aprile 2018.

ART. 3 – OBBLIGHI GENERALI DEL SOGGETTO ATTUATORE

L'Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per le parti vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

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

Gli obblighi assunti dall'Attuatore, con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

E'fatto divieto di costituire ipoteca o qualsiasi altra forma di garanzia reale sulle aree di sedime destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

E'fatto divieto di frazionare e trasferire agli acquirenti dei lotti e/ o degli alloggi, in tutto o in parte, la titolarità del bene o l'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto segue. In caso di trasferimento ad altro soggetto dell'obbligazione dell'originario sottoscrittore della presente convenzione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, le garanzie già prestate dall'Attuatore 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 e che il Comune le abbia accettate.

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.

ART. 4 - PARAMETRI DIMENSIONALI DELL' INTERVENTO

I dati dimensionali caratterizzanti l'intervento sono:

-Superficie territoriale – St		Mq 85. 380,00
	di cui: St di proprietà del Comune	Mq 6. 466,00
- Indice di utilizzazione territoriale generale – Ut (SU/ St)		0, 15
SUB. AMBITO R		
-Superficie fondiaria – Sf:		Mq 21. 973,00
-Superficie utile – SU:		Mq. 7. 960,00
a)	Di cui: Edilizia residenziale libera	Mq. 5. 541,00
b)	Di cui: ERS (Edilizia Residenziale Sociale) – 27% SU	Mq. 2. 130,00
c)	Di cui: SU di trasferimento da fabbricato esistente oggetto di demolizione	Mq. 289, 00
SUB. AMBITO R1		
- Superficie utile – SU per Edilizia residenziale libera:		Mq 220
SUB. AMBITO S		
-Superficie fondiaria – Sf: come da normativa vigente		
-Superficie utile –SU: come da normativa vigente		

Le superfici utili (SU) indicate al precedente punto c), non derivano dall' assegnazione di ulteriori diritti edificatori connaturati all'ambito ARS oggetto della presente convenzione, bensì da diritti riconosciuti da titoli abilitativi acquisiti, ovvero dalla destinazione urbanistica vigente. Tali superfici non contribuiscono alla determinazione delle dotazioni territoriali complessive del comparto.

La capacità edificatoria in capo al Comune, maturata sulle aree in proprietà e acquisite ai sensi della presente Convenzione, così come stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 16/06/2017, è finalizzata alla realizzazione sulle medesime aree, di interventi di pubblica utilità, per una superficie utile massima pari a 5000mq.

ART. 5 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) - CRITERI GENERALI DI ATTUAZIONE

1. Gli interventi da realizzarsi nelle forme dell'edilizia residenziale convenzionata sono disciplinati ai sensi degli artt. 17- 18 del DPR 380/ 2001, degli artt. 32 e 33 della L. R. 15/ 2013 e del paragrafo 6 dell'allegato A denominato "Contributo di costruzione", pertanto ad essi si riferiscono per tutto quanto non specificato nel presente atto.

2. Ai sensi dell'art.2, punto 5, dell'Accordo sottoscritto in data 06/ 06/ 2014, il 27% dei nuovi alloggi maturati dall'edificabilità attribuita all'ambito ARS di che trattasi, con le modalità previste dall'art. 2, comma 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), corrispondente a 2. 130, 00mq di SU, sarà così ripartito:

2a) il 50% degli alloggi previsti per l'Edilizia Residenziale Sociale, per una superficie pari ad almeno a 1.065,00 mq di SU, dovrà essere destinato obbligatoriamente all'assolvimento della quota di ERS in affitto a canone concordato o sociale, per le finalità e con le modalità di cui al successivo art.6;

2b) la restante quota del 50% degli alloggi (per una superficie pari ad almeno 1065,00 mq di SU) dovrà essere destinata all'assolvimento della quota di ERS da cedersi in proprietà, per le finalità e con le modalità di cui al successivo art. 7.

3. Le superfici destinate ad edilizia residenziale ERS, da realizzarsi all'interno del Sub Ambito R, verranno localizzate nelle Unità Edilizie indicate nell'elaborato "Planimetria generale di progetto" Tav. n. 10. A del Piano Urbanistico Attuativo, fatte salve le possibilità di realizzazione di tali superfici nell'ambito consolidato, come precisamente specificato ai successivi art. 6 e 7.

4. La realizzazione dell'ERS, secondo le modalità sopra richiamate, avverrà con le seguenti tempistiche:

4 a) **entro 6 anni** dalla data del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (avvenuto in data 28/11/ 2019, con prot. 50428) l'Attuatore ha l'obbligo di adempiere a quanto stabilito dalla presente convenzione in relazione all'ERS nella misura del 100 % dell'intera ERS dovuta. Laddove non sia rispettato l'obbligo il Comune potrà disporre della garanzia depositata.

5. La realizzazione dell'edilizia residenziale sociale ERS e l'osservanza di tutti gli obblighi assunti nel merito, ai sensi degli articoli 5, 6 e 7 della presente Convenzione, vengono garantiti dall'Attuatore con il deposito a favore del Comune di una specifica garanzia fideiussoria, il cui importo e caratteristiche sono stabilite al successivo art. 14. Tale garanzia fideiussoria è stata depositata a protocollo comunale in data 13/05/2019 con n. 19296: polizza fideiussoria di Unipol Sai assicurazioni, agenzia di San Giovanni in Persiceto, n. 167192827, per la somma garantita di euro 1.265.220,00.

ART. 6 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) – AFFITTO. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. I requisiti per le assegnazioni e le procedure di locazione sono definite dall'**Allegato A** della presente convenzione.

2. Come previsto dal comma 10, art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), e così come riportato nell' art. 2, punto 5, dell'Accordo sottoscritto in data 06/ 06/ 2014 , in attuazione del comma 12 dello stesso art. 2 NTA del PSC, il vincolo di destinazione alla locazione degli alloggi (a canone concordato o sociale) dovrà avere durata pari ad almeno **10 (dieci) anni dalla sottoscrizione del primo contratto di affitto**, nell'ambito del quale l'Attuatore potrà anche prevedere il patto di futura vendita/ acquisto. Successivamente gli immobili accederanno al libero mercato.

3. L'Attuatore ha l'obbligo di **stipulare il contratto di affitto entro 10 (dieci) anni** dalla sottoscrizione della presente prima Convenzione avvenuta in data 13/ 05 /2019 a rogito del Notaio Alberto Buldini rep. 5243, racc. 3587, prorogabile con atto espresso della Giunta comunale solo a seguito di motivata richiesta. Decorsi inutilmente i suddetti termini, l'Amministrazione comunale provvederà ad escutere le relative garanzie di cui all'art.14.

4. Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato sulla base dell'ultimo Accordo del Territorio metropolitano di Bologna (Rif.prot. n. 100742/ 2014 del 24/ 06/ 2014 – Accordo applicabile nel Territorio Metropolitano di Bologna in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 30.12. 2002 e successive modifiche).

Per la determinazione dei prezzi di affitto a canone concordato andrà utilizzata la tabella di cui al sopra citato Accordo.

Il canone così determinato non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.

5. Tutte le verifiche/ controlli assunti dal Comune ai sensi dell'Allegato A alla presente Convenzione, dovranno essere effettuati dal Servizio competente in materia di edilizia sociale del Comune di San Giovanni in Persiceto.

6. L' Attuatore dovrà soddisfare la quota di ERS in affitto a canone convenzionato di cui al presente articolo, in alloggi che dovranno essere situati nel comparto di intervento, o, in alternativa, nell'ambito storico o consolidato residenziale del capoluogo, aventi pari (o superiore) superficie utile calpestabile (ciascuno dei quali non inferiore a mq. 40 di SU), dotati di certificati di conformità edilizia e agibilità di epoca costruttiva (o verodi ristrutturazione) non inferiore al 1990.

ART. 7 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) – VENDITA. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le unità immobiliari destinate all' ERS, di cui al presente articolo, devono essere oggetto di vendita a prezzo convenzionato, la cui determinazione è di seguito indicata.

2. La determinazione del **prezzo massimo complessivo** per mq di superficie complessiva (SC), determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M.801/ 77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è basata sugli importi relativi alle seguenti voci, tutti riferiti all'anno di stipula della convenzione:

a) Euro 250 quale valore reale dell'area;

- b) Euro 1.240 per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come computo estimativo di massima applicato alla tipologia edilizia prevista per l'edilizia convenzionata del PUA;
- c) Euro 410 quale costo delle dotazioni territoriali determinato, con riferimento alla normativa regionale così come recepita dal RUE, sulla base del computo estimativo di massima presentato in sede di PUA;
- d) Euro 300 per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., non superiore al 20% di cui ai punti precedenti.

Pertanto il prezzo di cessione massimo di ogni singolo alloggio di cui al presente articolo è ottenuto moltiplicando il prezzo massimo complessivo (determinato dalla somma dei punti 1, 2, 3 e 4 sopraelencati, determinato quindi in **Euro 2. 200,00 al mq di SC**, IVA esclusa), per la superficie complessiva SC (secondo i parametrifissati dall'art. 2 del D. M. 801/ 77) di ogni alloggio.

3. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.

4. Relativamente ai costi di cui ai punti precedenti è consentito all'Attuatore presentare richiesta di aggiornamento degli importi, con scadenza biennale, sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione. Tale richiesta sarà vagliata da parte dei competenti uffici comunali sulla base della documentazione fornita dall'Attuatore, ed in caso di esito favorevole, approvata con provvedimento di Giunta Municipale.

5. I requisiti per le assegnazioni, i prezzi e le procedure di vendita sono definite dall'**Allegato B** della presente convenzione.

6. Gli alloggi assegnati e venduti nel rispetto delle presenti prescrizioni dovranno mantenere la qualificazione di ERS, così come definita nella presente convenzione, per un periodo di **30 (trenta) anni dalla data della prima vendita**, ai sensi dell'art. 18 del DPR 380 /2001. Successivamente gli immobili accederanno al libero mercato.

7. Per le vendite successive alla prima dovranno essere rispettate le disposizioni fissate nell' Allegato B della presente Convenzione,

8. Tutte le verifiche/ controlli assunti dal Comune ai sensi dell'Allegato B alla presente Convenzione, dovranno essere effettuati dal Servizio competente in materia di edilizia sociale del Comune di San Giovanni in Persiceto.

9. In alternativa al precedente comma 1, è concesso all' Attuatore di convertire la quota di ERS in vendita a prezzo convenzionato di cui al presente articolo, in alloggi da cedere gratuitamente al Comune, per una superficie corrispondente a un rapporto di 5: 1 (arrotondato per eccesso), rispetto all' obbligo sopra richiamato. A tal fine l'Amministrazione Comunale fissa le seguenti modalità:

9A) L'Attuatore si obbliga alla cessione gratuita, secondo le tempistiche stabilite al precedente art. 5, di alloggi fino al raggiungimento della SU convertita, risultante pari a 213 mq di SU;

9B) Gli alloggi dovranno essere situati nel comparto di intervento, o, in alternativa, nell'ambito storico o consolidato residenziale del capoluogo, aventi pari (o superiore) superficie utile calpestabile (ciascuno dei quali non inferiore a mq. 40 di SU), dotati di certificato di conformità edilizia e agibilità e di epoca costruttiva (ovvero di ristrutturazione) non inferiore al 1990;

9C) Gli alloggi dovranno rispettare le seguenti tipologie: bilocali di superficie utile non inferiore a 40 mq di SU, trilocali di superficie utile non inferiore a 60 mq di SU, quadrilocali

li di superficie non inferiore a 80 mq di SU, garantendo la proporzione tra le diverse tipologie di 15 % di bilocali, 50% di trilocali e 35% di quadrilocali, comunque privilegiando bilocali e trilocali.

10. Le disposizioni del presente articolo potranno essere riviste con specifica variante, su richiesta motivata del Soggetto Attuatore, in ordine a modifiche normative - ve sopravvenute successivamente alla stipula della presente convenzione. Inoltre le disposizioni relative alla ERS potranno essere riviste, con specifica variante, su richiesta motivata del Soggetto Attuatore, nel caso in cui, successivamente alla stipula della presente Convenzione, intervenissero modifiche normative relativamente alla ERS stessa.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SISTEMA DELLE DOTAZIONI-TERRITORIALI

Ai sensi dell'art. 16 del D. P. R. 380/ 2001 l'attuatore si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo, secondo le modalità e con le garanzie di seguito indicate, senz'altro pretendere dall'Amministrazione Comunale.

Non dovranno essere eseguite direttamente dall'attuatore invece le opere 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 II, Titolo VI, Capo I, Sezione II- III del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D. Lgs. 50/2016.

All'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi per gli interventi da eseguire, dovrà essere corrisposto al Comune il contributo relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione secondaria di cui agli artt. 30 e successivi della L. R. 30 luglio 2013 n. 15, secondo gli importi e le modalità vigenti alla data di rilascio del titolo stesso.

8.1 1 Elenco e descrizione

L'Attuatore si impegna a realizzare e collaudare a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria che insisteranno sulle aree individuate, nella tavola "Ambito di attuazione in rapporto al PSC e al RUE - superfici territoriali interessate - Adeguamento cartografico - Tabella superfici oggetto di cessione - Standard parcheggi pubblici e verde pubblico" Tav. 10. B del PUA. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si riporta di seguito un elenco sommario delle opere di urbanizzazione primaria:

- Costruzione delle strade, nuove od oggetto di adeguamento, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica, nonché gli spazi di sosta per parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento;
- costruzione della rete di fognatura ricadente in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni;
- Costruzione della rete di illuminazione pubblica compresi gli oneri di allacciamento e consegna dell'impianto all'Amministrazione Comunale per l'esercizio;
- costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia (fino al limite della proprietà pubblica), impianti e reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni (fino al limite della proprietà pubblica), acquedotto (fino al limite della proprietà pubblica), da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle Società concessionarie e secondo i progetti esecutivi approvati;
- costruzione dei pedonali e/ o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate;

- ogni altro tipo di rete o cablaggio richiesta dal Comune in sede di rilascio di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;
- realizzazione e attrezzatura delle aree di verde pubblico (sistemate verde prato) poste al diretto servizio dell'insediamento;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi (eventuale, in relazione alla modifica delle modalità di raccolta assunte dal gestore);

I lotti realizzati in seno al comparto "Manganelli", oggetto della presente convenzione, vengono realizzati privi dell'adduzione della rete, gas sulla base di una specifica scelta promossa dal Soggetto Attuatore.

Rispetto all'elenco indicativo sopra- fornito, si precisa che è da considerarsi compresa tra le opere di urbanizzazione primaria la realizzazione del tratto di pista ciclabile, la cui area di sedime (della consistenza di circa 187 mq) è oggetto di cessione gratuita ai sensi del successivo art. 10, punto c), in continuità funzionale e materica con la pista ciclabile posta nel Sub Ambito R, rispetto alla quale costituisce il necessario collegamento con la via Castagnolo e la rete esistente delle ciclabili del territorio.

Le dotazioni territoriali di pertinenza dell'ambito in attuazione sono quantificate ed articolate nell'art. 3 – Dati urbanistici delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano (elaborato "Normativa- 1B") e nella tavola "Ambito di attuazione in rapporto al PSC e al RUE – superfici territoriali interessate – Adeguamento cartografico – Tav. 10. B del PUA. Di queste dotazioni territoriali, i Parcheggi pubblici posti al diretto servizio dell'insediamento costituiscono parte integrante delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'area, ai sensi dell'art. A23 della L. R.20/ 2000.

A tal proposito si riporta l'indicazione della **superficie minima da soddisfare**:

- **verde pubblico = 5. 523, 70mq**

- **parcheeggi pubblici di urbanizzazione (PU) = 3. 156, 40mq**

In applicazione dell'Accordo ex art. 18 LR 20/ 2000 tra Attuatore e Comune sottoscritto in data 06/ 06/ 2014, Rep. 17945 ed in attuazione del PUA approvato, a servizio della lottizzazione verrà realizzata una porzione dello **standard di verde pubblico** soprindicato, per una superficie pari a 2.741,00 mq; la parte rimanente, fino al raggiungimento totale dello standard, per una superficie pari a 2.795, 00 mq, sarà ceduta al Comune ai sensi del successivo articolo 10, lettera a), con le modalità ivi indicate.

In applicazione dell'Accordo ex art. 18 LR 20/ 2000 tra Attuatore e Comune, sottoscritto in data 06/ 06/ 2014, Rep. 17945 ed in attuazione del PUA approvato, a servizio del Sub. Ambito R verrà realizzata una porzione dello **standard di parcheggio pubblico**, per una superficie pari a 2.550,77mq; la parte rimanente, fino al raggiungimento totale dello standard, per una superficie pari a 606,00 mq, sarà realizzata al di fuori dell'intero ambito interessato dal PUA, ma in prossimità e comunque a servizio dell'ampliamento del centrosportivo, su di un'area di proprietà comunale distinta al Foglio 90, particelle n. 1781, 1783 e 801, secondo le indicazioni esecutive fornite dal competente servizio comunale nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione/infrastrutturazione extra comparto. La realizzazione del parcheggio fuori comparto deve avvenire con le stesse modalità previste nel SubAmbito R.

82 2 Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e rilascio dei titoli abilitativi edilizi

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinata all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. 25 novembre 2002 n.31 e della L. R. 15/ 2013 e successive integrazioni e modifiche.

Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo per la realizzazione della capacità edificatoria contenuta nel Sub Ambito R e nei relativi stralci di attuazione (qualora individuati), prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria contenute all'interno dello stesso stralcio.

Le parti concordano rispettivamente che al momento della cessione/ presa in carico delle opere di urbanizzazione, le aree e le opere sopra descritte dovranno essere libere da oneri fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, servitù in favore di privati e contratti agrari. In caso contrario il Comune si riserva di non accettarne l'acquisizione, rivalendosi sull'Attuatore nelle sedi opportune, ovvero avvalendosi delle garanzie prestate dal Soggetto Attuatore ai sensi del successivo art.14.

83 3 Esecuzione per stralci funzionali

Qualora l'Attuatore intenda dare corso all'intervento edificatorio ed alla realizzazione delle precitate opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali, dovrà inoltrare domanda per ottenere titoli autorizzativi di urbanizzazione sui singoli stralci anziché sull'intero Comparto, allegando alla domanda stessa una planimetria ove sia chiaramente delimitata la zona relativa allo stralcio. Per "stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione" si intende una parte delle opere che garantisce la funzionalità degli allacci alle reti di servizio (acqua, elettricità, fognie, telecomunicazioni, ecc.) e l'accessibilità carrabile e pedonale e la ciclabilità e la viabilità pubblica esistente, delle lottiche si intendono in inclusione nello stralcio stesso.

ART. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

A carico dell'ambito di espansione oggetto della presente convenzione non sono previste opere di urbanizzazione secondaria, pertanto non è previsto lo computo dei relativi oneri dovuti all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi per gli interventi diretti sui lotti edificabili.

ART. 10 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE

In applicazione dell'Accordo ex art. 18 LR 20/ 2000 tra Attuatore e Comune sottoscritto in data 06/ 06/2014, Rep. 17945, a fronte dell'assegnazione dei diritti edificatori e in attuazione del PUA approvato, l'Attuatore si impegna ad accettare i seguenti obblighi in relazione al contributo di sostenibilità:

a) Cedere gratuitamente al Comune, avvenuto con atto sottoscritto in data 13/ 05 /2019 a rogito del Notaio Buldini Alberto, rep. 5245, racc. 3588, un'area da destinare all'espansione del centro sportivo esistente, corrispondente al Sub. Ambito S e parte del Sub Ambito R, così come rappresentato negli elaborati di PUA e così come precisamente individuato nella planimetria allegata alla prima Convenzione sottoscritta in data 13/05/2019 a rogito del Notaio Alberto Buldini rep. 5243, racc.3587, la cui consistenza territoriale totale è raggiunta dalla sommatoria delle seguenti porzioni:

A1) la quota pari al 30 % della Superficie Territoriale in proprietà all'Attuatore e facente parte dell'ambito di espansione oggetto della presente Convenzione, corrispondente a mq 23.674;

A2) la quota della Superficie Territoriale in proprietà all' Attuatore e facente parte dell'ambito di espansione oggetto della presente Convenzione, pari a 20. 758 mq (congruenti ai 20. 758 mq stabiliti nell'Ambito dell'Accordo sopraccitato);

A3) la quota della Superficie Territoriale in proprietà all' Attuatore e facente parte dell'ambito di espansione oggetto della presente Convenzione, pari a 6.466 mq. Tale superficie vale quale permuta delle aree di proprietà comunale, attualmente identificate al foglio 90, mappali n. 1201 e n. 1581, che il Comune contestualmente si impegna a cedere all'Attuatore medesimo.

A4) la quota della Superficie Territoriale in proprietà all'Attuatore e facente parte dell'ambito di espansione oggetto della presente Convenzione, pari a 2.795,00 mq in qualità di porzione dello standard di verde pubblico, afferente la SU maturata dalle aree ARS di proprietà del Soggetto Attuatore, non realizzato a servizio diretto del Sub Ambito R, bensì ceduto a servizio del Sub. Ambito S;

b) Progettare, realizzare e collaudare una quota dello **standard di parcheggio pubblico**, per una superficie pari a 606,00 mq, al di fuori dell'intero ambito interessato dal PUA, in applicazione della possibilità prevista dall'Accordo ex art. 18 L. R. 20/ 2000 sottoscritto tra Attuatore e Comune in data 06 / 06/ 2014, Rep.17945, all' art. 2, comma 5, lettera f), con la quale si ammetteva la realizzazione del 50% dei parcheggi pubblici sull'area oggetto di cessione al Comune. Il Comune, avendo ritenuto che la collocazione di questa quota di standard a parcheggio, sia maggiormente funzionale non nell'ambito delle aree cedute dall'Attuatore al momento della sottoscrizione della presente convenzione, bensì su aree già di proprietà comunale, distinte al Foglio 90, particelle n. 1781, 1783 e 801, in quanto le stesse saranno a diretto servizio della riorganizzazione del centro sportivo attuale in vista dell'espansione dello stesso, così come meglio indicato negli elaborati di PUA.

c) Cedere gratuitamente al Comune l'area corrispondente al percorso pedonale/ carrabile attualmente esistente (non già compreso in ambito ARS, bensì nel territorio consolidato), al fine di consentire il futuro completamento del percorso ciclo- pedonale previsto all'interno del nuovo ambito di espansione e il suo collegamento alla via Castagnolo, identificata nella planimetria allegata alla presente (Allegato C). L'area sarà acquisita al patrimonio comunale al momento della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, così come definito al successivo art. 13.5, previo apposito frazionamento, unitamente a tutte le opere di urbanizzazione previste dal PUA. La superficie dell'area in questione contribuisce alla quantificazione dello standard di verde pubblico a servizio del Sub.Ambito R, realizzato fuori comparto.

d) Il concorso alla realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali, definite **opere di infrastrutturazione, per un ammontare totale pari a 565 .000 euro (comprensivo di IVA)**, secondo le modalità di seguito stabilite:

D1) progettazione, realizzazione e collaudo delle opere di miglioramento/ adeguamento dell'incrocio esistente posto in via Castel Franco a servizio del civico n. 16/ F e 16/ G ricompreso nel centro sportivo esistente, in funzione degli afflussi di traffico, prediligendo la soluzione progettuale di una rotatoria;

D2) progettazione, realizzazione e collaudo della viabilità e di un ponte carrabile sul Canale di San Giovanni, funzionali alla connessione tra il parcheggio fuori comparto, da realizzarsi ai sensi del precedente art. 8, e il sub. Ambito S.

D3) le opere indicate ai precedenti punti d1) e d2), la cui localizzazione dimassima è individuata nell'elaborato di PUA denominato "Tavola Unica - Individuazione dell'area di espansione del centro sportivo e relativa viabilità", dovranno essere progettate nell'ambito del titolo abilitativo delle opere di infrastrutturazione extra-comparto, indipendente rispetto al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria e in quella sede saranno precisamente quantificate. L'Attuatore è quindi autorizzato a realizzare tali opere sulle aree di proprietà del Comune, previo ottenimento del titolo abilitativo, per il quale il presente atto costituisce anche titolo ad intervenire. Qualora, in sede di adeguata definizione progettuale esecutiva, l'onere economico occorrente alla realizzazione compiuta di tali opere dovesse eccedere l'importo del "contributo di sostenibilità" di cui sopra, tale maggior onere, per la cifra eccedente il contributo stesso, potrà essere scomputato da altri oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, con modalità da definirsi con apposito provvedimento di Giunta comunale. Nelle more della definizione di tale provvedimento di Giunta Comunale, nel caso in cui l'ammontare complessivo ecceda l'importo sopra stabilito, l'Attuatore procederà all'appalto della quota parte di opere così come approvato dall'amministrazione comunale, tali da determinare la concorrenza di un importo pari a 565.000 euro (comprensivo di IVA).

Il collaudo delle opere elencate ai precedenti punti b, d1, d 2 sarà effettuato a carico del Servizio Comunale competente in materia di lavori pubblici.

Tutte le aree oggetto di cessione, così come sopra elencate, dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti in favore di privati (a esclusione delle servitù esistenti se e in quanto abbiano ragione legale di esistere), da usufrutti e usi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie, oneri fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione e contratti agrari. Gli atti di acquisizione/ cessione delle aree sopraindicate saranno a completo carico del Soggetto Attuatore.

L'esecuzione delle opere è subordinato all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L. R. 30 luglio 2013 n. 15 e successive integrazioni e modifiche.

Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo per la realizzazione della capacità edificatoria maturata nel comparto prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e prima della presentazione completa, provvista di tutta la documentazione necessaria, del titolo abilitativo relativo alle opere di infrastrutturazione previste nell'ambito dello stesso e comunque a esso funzionali per effetto dell'Accordo ex art. 18, più volte citato.

ART. 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI

A carico dell'ambito di espansione oggetto della presente convenzione non sono previste opere di urbanizzazione primaria, secondaria e a contributo di sostenibilità tali che determinino lo scomputo totale degli oneri dovuti, pertanto vige la disciplina già dettata ai precedenti articoli 8, 9 e 10;

ART. 12 – ADEMPIMENTI ANTECEDENTI LA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In considerazione della precedente destinazione dell'area, condotta a usi agricoli, in capo all'Attuatore non sussistono obblighi, riferibili a situazioni di contaminazione dei suoli, ai sensi del Titolo V del D.Lgs. 03 / 04/ 2006 n. 152 e s.m.i.

ART. 13 – NORME GENERALI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INFRASTRUTTURAZIONE

131 1 Termini di attuazione

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al Piano Urbanistico Attuativo solo dopo la stipula della Convenzione urbanistica, che dovrà avvenire secondo le tempistiche dettate all' art.1.

La presentazione dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutturazione deve avvenire esclusivamente a nome del Consorzio di cui al precedente art. 1 e deve essere effettuata **entro 6 mesi dalla data di stipula della prima Convenzione sottoscritta in data 13/ 05 /2019 a rogito del Notaio Alberto Buldini rep. 5243, racc. 3587**, penal'applicazione della clausola risolutiva espressa di cui all' art. 1456 del Codice Civile.

L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o di infrastrutturazione previste nel Piano è subordinato all'ottenimento del relativo titolo abilitativo ai sensi della L. R. 15/ 2013 e successive integrazioni e modifiche.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria o di infrastrutturazione è subordinato:

1. All'avvenuta presentazione del frazionamento all'Agenzia delle entrate, con identificazione delle aree di urbanizzazione o oggetto di cessione e delle aree edificabili coerentemente con il piano urbanistico attuativo e con il progetto delle opere di infrastrutturazione/urbanizzazione;
2. All'avvenuto deposito delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art.14.

Fatti salvi i termini sopraindicati per la loro presentazione, **i titoli abilitativi** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutturazione devono essere **rilasciati entro 75 (settantacinque) giorni** dalla data di presentazione, a corredo del titolo abilitativo, di tutti gli elaborati necessari e completi.

Tutte le opere di cui ai precedenti artt. 8 e 9 dovranno essere completate e positivamente collaudate entro **6 (sei) anni** dalla stipula della prima convenzione sottoscritta in data 13/05/2019 a rogito del Notaio Alberto Buldini rep. 5243, racc. 3587, fatto salvo quanto previsto al successivo paragrafo 13.4 .

Tutte le opere di cui al precedente art. 10 dovranno essere completate e positivamente collaudate entro **il 31/12/2021** fatto salvo quanto previsto al successivo paragrafo 13.4.

Trascorsi inutilmente i suddetti termini per la realizzazione e il collaudo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o a correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sull'Attuatore, o aventi causa, le eventuali maggiori spese, secondo le procedure indicate al successivo art. 21 e all'art. 14.

Nel pieno rispetto di quanto precede il Soggetto Attuatore ha già dato attuazione al Piano Urbanistico Attuativo e ha in particolare dato corso alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria sulla base del Permesso di Costruire n° 400/2019/SUE del 27.11.2019

132 2 Esecuzione delle opere

L'esecuzione dei lavori legati alle opere di cui alla presente Convenzione dovrà rispettare le procedure di cui al D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e relative direttive di attuazione e successive modifiche o integrazioni.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione saranno presentati **in formato sia digitale che cartaceo** come specifica richiesta di Permesso di Costruire; il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato a una valutazione preventiva da parte del settore comunale competente in materia di opere pubbliche. In particolare dovrà essere assicurato il raccordo con le opere, impianti e reti esistenti anche tramite interventi di miglioria su questi ultimi così come eventualmente richiesto dagli enti gestori delle reti, previo coordinamento con i competenti uffici comunali.

Per quanto riguarda la realizzazione dei nuovi impianti di Illuminazione Pubblica, gli stessi dovranno essere corredati di certificazione di conformità in riferimento alla Legge Regionale n. 19 del 29 settembre 2003 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e successive modificazioni, e alla Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, con particolare riferimento all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico dei sistemi e apparecchi illuminanti.

Le richieste di permesso di costruire relative a opere ricadenti, anche in parte, su aree non attualmente nella disponibilità del Comune di San Giovanni in Persiceto o del soggetto attuatore, potranno essere presentate solo dopo l'avvenuta acquisizione delle aree. Qualora ne sia previsto l'esproprio, il Comune, in qualità di espropriante, dovrà curarne tutti gli adempimenti amministrativi, ma tutti gli oneri economici relativi dovranno essere sostenuti dall'attuatore.

L'Attuatore si impegna altresì ad acquisire le dovute autorizzazioni e concessioni, anche onerose, da parte di Enti terzi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione/infrastrutturazione.

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione/ infrastrutturazione e di arredo urbano, rimane a carico degli Attuatori dell'intervento sino all'avvenuto favorevole collaudo, fatta eccezione per le opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune, il tutto come precisato al successivo art. 13.4. 8.

133 3 Controllo sulla esecuzione delle opere

La Direzione dei lavori per la realizzazione delle opere sarà affidata a tecnici abilitati individuati dall'Attuatore, mentre spetterà al settore comunale competente in materia di opere pubbliche la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori stessi. Al fine di attuare concretamente la sorveglianza comunale sulla realizzazione delle opere, sarà obbligato affidare un **incarico di collaudo in corso d'opera** a un tecnico/professionista individuato dall'Amministrazione. Il costo relativo alla prestazione professionale sarà a totale carico degli attuatori e la prestazione verrà assegnata sulla base di un disciplinare stabilito dalla Amministrazione comunale. In particolare l'Amministrazione individuerà a suo insindacabile giudizio una **terna** di professionisti tra i quali l'Attuatore dovrà scegliere un collaudatore. L'incarico al collaudatore dovrà essere sottoscritto congiuntamente dall'Amministrazione e dall'Attuatore prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione. Qualora l'Attuatore non provveda entro tre mesi dalla comunicazione di inizio lavori, alla sottoscrizione dell'incarico al collaudatore, salvo impedimenti imputabili all'Amministrazione, quest'ultima potrà procedere utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sull'Attuatore, o aventi causa, le spese sostenute, a sensi per con le modalità di cui ai successivi artt. 14 e 21. Il costo relativo alla prestazione professionale sarà a totale carico dell'Attuatore, mentre il disciplinare d'incarico sarà fornito dall'Amministrazione comunale.

134 4Collaudo delleopere

Ultimate tutte le opere di urbanizzazione, o di loro eventuali stralci, funzionali alla cessione in uso anticipato al Comune, da individuarsi prima del rilascio del permesso di costruire, l'Attuatore presenta la dichiarazione di fine lavori con contestuale richiesta di collaudo.

1341. 1. Contestualmente alla prima comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore dovrà comunicare il nominativo del Collaudatore incaricato per il collaudo tecnico delle stesse, diversamente non si potrà procedere alla realizzazione delle opere. Il collaudatore viene scelto in base alla terna indicata dall'Amministrazione comunale, i costi della prestazione sono a totale carico dell'Attuatore. Il Collaudatore in corso d'operadovrà in ogni caso fissare le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni e in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art. 194 del DPR. n.554/1999.
1342. 2. Sono comunque a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi a:
- Prove, di laboratorio e in sito, di carico e quant' altro previsto nei capitolati e/o richiesti dalCollaudatore.
 - Esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di pubblicointeresse.
 - Oneri professionali relativi alCollaudatore.
 - Progettazione, Direzione lavori e collaudo di eventuali opere in c.c.a. emetalliche.
 - In generale, tutti gli oneri e le spese necessarie a rendere le opere collaudabili e funzionali.
1343. 3. Per motivate ragioni può essere disposto il **collaudo parziale** di un complesso unitario di opere o di un sub –comparto/ stralcio autonomamente funzionale, provvisto di tutti i servizi a rete primari, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al presente paragrafo.
1344. 4. IlSoggetto Attuatore si obbliga a **comunicare la data di fine lavori**, anche riferita a singoli stralci funzionali, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione energia elettrica, acqua, illuminazione pubblica, ecc.).
Il collaudo tecnico di porzioni delle opere diurbanizzazione darà diritto al Soggetto Attuatore di richiedere la riduzione proporzionale dell'importo delle fidejussioni prestate, comunque non a meno del 10% del valore totale.
1345. 5. Entro e non oltre **90 (novanta) giorni dalla comunicazione di fine lavori** di cui sopra, il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare alComune:
- Ilcertificato di collaudo tecnico di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, comprensivo di: certificazioni, dichiarazioni di conformità degli impianti, ecc.
 - Frazionamentocatastale debitamente approvato, con l'identificazione delle aree oggetto di cessione, coerentemente con ilprogetto delle opere per l'infrastrutturazione/urbanizzazione dell'insediamento;
1346. 6. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione "as built" di cui al punto successivo e, se necessari, della presenza dei collaudatecnici e funzionali. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti o mediante l'utilizzo delle somme versate a garanzia.
1347. 7. Il collaudo è subordinato alla presentazione al Comune, dopo

l'ultimazione dei lavori, degli elaborati "as built" (1 copia cartacea + file in formato dwg e pdf) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

1348. 8. **Entro 180** (novanta) giorni dalla consegna della documentazione completa di cui ai precedenti punti, **il certificato di collaudo tecnico** di tutte le opere di urbanizzazione **dovrà essere approvato** secondo le procedure previste in capo al Servizio comunale competente in materia di Lavori Pubblici. Resta in ogni caso pattuito che trascorso il termine di cui sopra le opere di urbanizzazione saranno da considerare a ogni effetto in carico all'Amministrazione comunale e la fidejussione prestata sarà da considerare estinta a ogni effetto anche in mancanza del relativo originale. Contestualmente, in considerazione del fatto che nel Sub Ambito R non è prevista la piantumazione di essenze, bensì l'esclusiva realizzazione di verde a prato, è ammessa la estinzione della garanzia tramite apposito atto e secondo le procedure previste. Come meglio specificato al successivo punto 13.7, fino alla data di approvazione del collaudo, e comunque entro 90 giorni dal suodeposito, la manutenzione delle opere deve essere fatta a cura e spese dell'Attuatore.
1349. 9. Dal momento dell'approvazione del collaudo, e comunque entro le tempistiche di cui al precedente punto 13.4.8, tutte le infrastrutture e le opere per l'urbanizzazione realizzate saranno da considerare come consegnate allo stesso Comune.
13410. 10. Nel caso in cui, nei dieci anni successivi alla data dei collaudi, il Comune accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere, il Soggetto Attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, a provvedere alla loro eliminazione, a propria cura e spese. Resta in ogni caso ferma la responsabilità del Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile.
13411. 11. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il titolare del Permesso di costruire è tenuto, entro il termine che verrà richiesto dall'Amministrazione a completare le opere o a versare all'Amministrazione l'onere monetizzato per la realizzazione delle stesse, secondo quanto previsto e disciplinato dagli artt. 14 e 21 della presente convenzione.

135 5 Cessione delle aree e delle opere

Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere sopra realizzate, di cui ai precedenti artt. 8, 9 e 10, saranno cedute in forma gratuita al Comune, successivamente all'approvazione del positivo collaudo delle stesse ai sensi del precedente comma 13.4.8, con atto apposito, il cui onere sarà a completo carico del Soggetto Attuatore e sulla base di frazionamenti conformi ai titoli edilizi rilasciati, risultanti già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

Fatto salvo tutto quanto contenuto nel precedente articolato, all'atto della cessione, le aree in oggetto dovranno essere definitivamente individuate mediante tipo di frazionamento da redigersi a cura e spese dell'Attuatore.

Al momento dell'acquisizione a patrimonio pubblico tali aree dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti a favore di privati (a esclusione delle servitù esistenti se e in quanto abbiano ragione legale di esistere), da usufrutti eusi, da oneri, gravami e vincoli di ogni specie.

Il Soggetto Attuatore si impegna a includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.

L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese del Soggetto Attuatore.

L'Attuatore si impegna, e a tal fine assume 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; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

136 6 Uso anticipato delle aree e delle opere

È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci funzionali di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di accertamento (come previsto dall'art. 200 del D.P.R. 554 del 21 dicembre 1999). L'approvazione del verbale costituisce condizione necessaria per procedere alla riduzione della fidejussione di cui al successivo art. 14. L'uso delle opere come sopra convenuto comporta l'integrale assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità conseguente all'uso medesimo.

137 7 Manutenzione delle aree e delle opere

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche o di uso pubblico, la conservazione delle aree, la gestione degli impianti compresi nel comparto e relativi costi di fornitura, avverrà a cura e spese dell'Attuatore fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; l'Attuatore dovrà consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

Fanno eccezione gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dall'Attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti anche successivamente al positivo collaudo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 14.

Fino all'approvazione del collaudo finale ai sensi del precedente comma 13.4.8, e comunque entro le tempistiche fissate dal comma 13.4.8, l'Attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, restano capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 14 – IMPORTI E GARANZIE PER L' ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

1. Le parti concordano che, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione, l'Attuatore dovrà prestare:

1a- prima parte) prima del rilascio del titolo abilitativo per le opere di cui all'art. 8 – Opere di urba-

nizzazione primaria e sistema delle dotazioni territoriali” congrua garanzia fideiussoria a **garanzia delle opere** stesse con scadenza incondizionata fino allarestituzione dell'originale, che avverrà con apposito provvedimento amministrativo del Comune, oppure fino al formarsi delle condizioni descritte all'art. 13.4.8 e all'art. 15. Tale garanzia è stata depositata a protocollo comunale in data 29/11/2019, con n. 50610: polizza fideiussoriadi Unipol Sai assicurazioni n. 171520649, rilasciatadall'agenzia di San Giovanni in Persiceto, a garanzia dell'importodieuro1.599.771,15.

1a- seconda parte) prima del rilascio del titolo abilitativo per le opere di cui all'art. 10 – Contributo di sostenibilità e opere di infrastrutturazione” e comunque entro la data di firma della presente convenzione congrua garanzia fideiussoria a **garanzia delle opere** stesse con scadenza incondizionata fino allarestituzione dell'originale, che avverrà con apposito provvedimento amministrativo del Comune, oppure fino al formarsi delle condizioni descritte all'art. 13.4.8 e all'art.15.

1b) all'atto della sottoscrizione della prima Convenzione sottoscritta in data 13/05/2019 a rogito del Notaio Alberto Buldini rep. 5243, racc. 3587, una garanzia fideiussoria, in favore del Comune a copertura degli impegni assuntidall'Attuatore in merito all'attuazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS), così come declinata ai precedenti art. 5, 6 e 7. Tale garanzia fideiussoriaè stata depositata a protocollo comunale in data 13/05/2019 con n. 19296: polizza fideiussoriadi Unipol Saiassicurazioni, agenzia di SanGiovanni in Persiceto, n. 167192827, per la somma garantito di euro 1.265.220,00.

2. Tali fidejussioni dovranno essere uniche, bancarie o assicurative di primaria compagnia; sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso sia il soggetto attuatore che i fideiussori sono obbligati tra diloro. Le fideiussioni sono operative e soggette aescussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

3. La quantificazione della **garanzia di cui al precedente punto 1a)** dovrà essere commisurata alla somma delle seguentivoci:

- 100% del costo complessivo delle opere destinate a diventare patrimonio pubblico di cui agli artt. 8 e10;
- Acui aggiungere IVA, spese tecniche, imprevisti (5%) e ogni altro onere necessario per la progettazione, l'appalto, la realizzazione, il collaudo, la sicurezza e la cessione al Comune delle opere;
- L'importosarà desunto dagli elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire per tali opere, oppure da valutazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale qualora alcune informazioni risultino carenti.

Ancorché la fideiussione sia commisurata ai costi di cui 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 itrasferimenti 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 dal soggetto attuatore o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, dicui all'art. 13, paragrafo 13.7.

La garanzia non potrà essere estinta se non previa acquisizione a patrimonio pubblico delle opere garantite e comunque nel rispetto delle procedure e delle tempistiche previste al precedente art. 13, comma 13.4.8. Potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza dell'Attuatore, nel caso in cui si collaudi positivamente uno stralcio funzionale delle opere, così come definito all'art. 8.3, o nel caso in cui si accerti il positivo adempimento di un impegno convenzionale, in ogni caso non potrà comunque ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale.

4. Per quanto riguarda la quantificazione della **garanzia di cui al precedente punto 1 c)**, l'Attuatore si impegna a prestare idonea garanzia fideiussoria in misura pari all'applicazione del prezzo massimo complessivo definito al precedente art. 7 (convertito in euro/mq, con l'applicazione del parametro di conversione $SC = 1,35$ SU) all'ammontare della ERS nell'ipotesi di trasformazione totale in alloggi da cedersi in proprietà al Comune (pari a 426 mq di SU), per una cifra complessiva pari a 1.265.220 euro. Pertanto le garanzie di cui al precedente punto 1c) dovrà essere di importo pari a 1.265.220 euro. Tale fidejussione avrà scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. Tale fidejussione potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza del Soggetto Attuatore a seguito della stipula di ogni rogito di compravendita, o a seguito di ogni cessione in favore del Comune, secondo quanto disposto dal precedente art. 7. Tale fideiussione potrà inoltre essere proporzionalmente ridotta su istanza del soggetto Attuatore, a fronte della stipula di contratti di affitto, mantenendo comunque una quota minima a garanzia di quanto stabilito dal comma 2 del precedente art. 6, fino all'assolvimento dell'impegno. Il Comune potrà disporre della suddetta cauzione in caso di mancato rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti art. 5, 6 e 7 e relativi allegati A e B, riferiti alla attuazione dell'ERS.

5. L'Attuatore, così come già indicato al precedente art. 3, si obbliga a inserire in tutte le polizze fideiussorie prestate a garanzia del corretto adempimento degli obblighi convenzionali la seguente dicitura: *“le garanzie già prestate dall'Attuatore 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”*.

ART. 15 – NORME SPECIFICHE PER IL VERDE A DESTINAZIONE PUBBLICA

Il presente articolo si applica a tutte le aree contenenti specie erbacee, arbustive e arboree destinate a verde pubblico da realizzarsi a servizio del Sub Ambito R.

In considerazione del fatto che nelle aree a verde pubblico in realizzazione è prevista la definizione a verde prato, senza la piantumazione di essenze, la realizzazione delle stesse dovrà rispettare tutto quanto stabilito dal vigente Regolamento Comunale del Verde.

La corretta realizzazione e manutenzione delle opere di cui al presente articolo è garantita dalla polizza fideiussoria di cui all'art. 14, prestata e commisurata in adempimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Qualora il soggetto Attuatore desiderasse cedere anzitempo le aree e le opere di verde all'Amministrazione Comunale, potrà farlo trasferendo al Comune anche un regolare contratto di manutenzione (fino allo scadere delle tempistiche sopraindicate), stipulato con una Ditta specializzata di gradimento del Comune e redatto in base al disciplinare tecnico approvato dai competenti uffici comunali. Rimane a carico dell'Attuatore l'onere economico del contratto di manutenzione stesso.

ART. 16 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, tutte le predisposizioni degli allacci fino al confine di proprietà tra i lotti privati e le aree destinate a ospitare le urbanizzazioni pubbliche, le installazioni dei contatori e delle apparecchiature inerenti leutenze private. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alle opere di urbanizzazione e comunque prima della loro ultimazione.

ART. 17 - RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E AGIBILITÀ DELLE NUOVE COSTRUZIONI.

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. 30 luglio 2013 n. 15 e successive integrazioni e modifiche.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi privati potrà avvenire solo a seguito di:

- a) Avvenutorilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8;
- b) Avvenutopagamento del contributo di costruzione con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, tenuto conto degli scomputi previsti ai precedenti art. 8, 9 e 10;

La realizzazione degli edifici deve avvenire contestualmente o successivamente alla realizzazione delle opere di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8, secondo le specificità ivi previste. Nessun edificio potrà essere usato o ritenuto agibile qualora non sia allacciato o servito a tutti i pubblici servizi/ infrastrutture qualificati come reti di urbanizzazione primaria.

Si conviene pertanto che i Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità (CCEA) delle nuove costruzioni non potranno essere rilasciati prima dell'avvenuto collaudo di tutte le opere di infrastrutturazione generale e prima dell'avvenuto collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione previste sull'area oggetto della presente Convenzione. In caso di collaudo parziale, al fine del rilascio dei CCEA, dovranno essere collaudate tutte le reti di distribuzione (energia elettrica, telefono, adduzione acqua, smaltimento reflui, smaltimento acque meteoriche), nonché le aree destinate a parcheggio pubblico e a strada. Solo per queste ultime è ammesso, per gli stessi fini di cui sopra, la mancata realizzazione del tappeto d'usura.

Il rilascio dei titoli abilitativi delle nuove costruzioni previste all'interno dell'area è assoggettato alla normativa vigente in materia, sia per gli aspetti procedurali, sia per quelli relativi alle caratteristiche dei manufatti. Pertanto, per tutto quanto non esplicitamente oggetto della presente Convenzione, si rimanda al RUE e alle disposizioni regionali e nazionali vigenti in materia.

ART. 18 - TRASFERIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di atti di trasferimento della proprietà, riguardanti le seguenti fattispecie:

- a) aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione;
- b) Aree destinate alla realizzazione di SU per edilizia ERS, di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7;
- c) Aree destinate alla realizzazione di lotti privati unitamente al trasferimento dell'obbligo a realizzare anche porzione delle opere di urbanizzazione/infrastrutturazione;

L'Attuatore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri di cui alla presente Convenzione, che dovrà essere espressamente richiamata negli atti di acquisto.

L'impegno a fornire la fidejussione a garanzia della realizzazione dell'ERS, di cui al precedente articolo 14, comma 1c), farà carico esclusivamente all'Attuatore e ai soggetti proprietari dei lotti sui quali è prevista la realizzazione della ERS.

Negli atti di trasferimento della titolarità delle aree sopra indicate, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna fin d'ora a riportare tutte le clausole contenute nella presente Convenzione, con particolare riferimento a quelle costitutive di oneri e/o obbligazioni.

Le fidejussioni ancora operanti all'atto del trasferimento dovranno essere volturate al soggetto acquirente. Qualora ciò non avvenga, le parti concordano che il trasferimento non sia efficace e la parte acquirente non potrà acquisire i diritti previsti dalla presente convenzione. In questo caso la parte cedente rimarrà garantita degli obblighi di cui alla presente convenzione e la relativa fidejussione potrà essere immediatamente incamerata da parte del Comune di San Giovanni in Persiceto senza ulteriori adempimenti.

In caso di cessione del titolo a intervenire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la voltura al nuovo soggetto potrà avvenire solo dopo l'intestazione, al nuovo soggetto, delle garanzie di cui all'art. 14 o a seguito della produzione di nuove garanzie del medesimo valore. L'attuatore rimane impegnato a tale obbligo prima della presentazione della domanda di voltura.

ART. 19 – TERMINI DI ATTUAZIONE

In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il **termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della prima convenzione urbanistica** sottoscritta in data 13/05/2019 a rogito del Notaio Alberto Buldini rep. 5243, racc.3587. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

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 valida, salvo che per quanto riguarda l'operatività delle garanzie di cui all'art. 14 e non potranno più essere rilasciati titoli abilitativi relativamente all'attuazione del comparto.

Laddove il Comune verifici il sopraggiungere di una informazione antimafia interdittiva inerente soggetti interessati dalla presente Convenzione, lo stesso procederà all'applicazione della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile, ovvero alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

ART. 20 – VARIANTI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Qualsiasi variante che modifichi, 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. 19, salvo che ciò non dipenda da volontà motivata espressa dal Comune nell'apposito atto autorizzativo della variante.

ART. 21 - SANZIONI

In caso di inadempimento delle obbligazioni e degli oneri assunti con la presente Convenzione, non altrimenti disciplinato, l'Amministrazione comunale procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di 120 giorni, accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, la stessa Amministrazione potrà procedere alla cosiddetta «esecuzione in danno», intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.

I soggetti Attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/ 2001 e successive modificazioni.

ART. 22 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti l'aredazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

Segue:

ALLEGATO A - “CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI ALLOGGI A CANONE CONCORDATO DA REALIZZARE NEL COMPARTO”

ALLEGATO B – “CRITERI PER L' ASSEGNAZIONE IN PIENA PROPRIETÀ DI ALLOGGI A PREZZO CONVENZIONATO DA REALIZZARE NEL COMPARTO”

ALLEGATO A

CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI ALLOGGI A CANONE CONCORDATO AFFERENTI IL COMPARTO

Art. 1 – REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI

I requisiti necessari dei componenti il nucleo familiare ai fini dell'assegnazione di alloggi destinati a edilizia convenzionata sono:

1. Averela cittadinanza Italiana o altra condizione a essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
2. Nonessere titolari di diritti esclusivi di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato (ai sensi degli standard abitativi del Regolamento ERP comunale vigente) al nucleo familiare richiedente, di cui si ha piena disponibilità, ubicato nell'ambito regionale;
3. Avereun reddito ISEE (calcolato ai sensi del DPCM 159/2013 e successive modifiche e integrazioni) riferito all'interonucleo familiare inferiore a 30.000Euro;
4. Nonaver ottenuto la proprietà con assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso/contributo pubblico o finanziamento agevolato – in qualunque forma concesso dallo stato o dalla Regione, salvo quanto disposto dalle specifiche disposizioni in materia;
5. Nonaver ottenuto la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentano l'alienazione del patrimonio ERP.

Si deroga a quanto sopra indicato al punto 2. Nel caso in cui il soggetto interessato si trovi in uno dei seguenti casi:

- a) Siacomproprietario di non più di un alloggio con soggetti terzi non appartenenti al nucleo familiare;
- b) Siaproprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto gli specifici diritti reali sono attribuiti ad altri;
- c) Siaproprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti non utilizzabile a fini abitativi da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o dall'autorità competente;
- d) Siaproprietario o comproprietario di non più di un alloggio non adattabile secondo i parametri della L. 13/ 89 qualora anche solo uno dei componenti il nucleo familiare del titolare sia portatore di handicap con problemi di deambulazione;
- e) Siaproprietario di non più di un alloggio non adeguato (ai sensi degli standard abitativi del Regolamento ERP comunale vigente) alle esigenze del nucleo familiare;

Non è possibile ricevere l'assegnazione di più di un alloggio per nucleo familiare.

Art. 2 – ACCERTAMENTO DEI REQUISITI SOGGETTIVI

1) Ogniquale volta l'Attuatore individui un soggetto a cui assegnare un alloggio a canone convenzionato, dovrà darne immediata comunicazione al servizio comunale competente in materia di edilizia sociale del Comune di San Giovanni in Persiceto, che avrà 30 giorni per effettuare le eventuali verifiche in merito al possesso dei requisiti di cui al precedente art. 1 del presente allegato A. Tale comunicazione dovrà essere accompagnata da autocertificazione sottoscritta dal potenziale assegnatario relativa al rispetto dei requisiti di cui all'art.1.

Solo trascorso questo periodo e in assenza di comunicazioni contrarie da parte del Comune di San Giovanni in Persiceto, l'Attuatore potrà procedere con la stipula del contratto di affitto al soggetto individuato, una copia del quale dovrà essere trasmessa al Comune entro 30 giorni.

2) Nel caso di locazione successiva alla prima nell'ambito del regime convenzionato (10 anni) l'Attuatore ha l'obbligo di comunicare al Comune:

- Tutto quanto necessario per le verifiche dei requisiti di cui al precedente art. 1 in riferimento al futuro soggetto locatario;

- Il canone di locazione, determinato ai sensi dell'art. 6 della presente Convenzione e dell'Accordo Territoriale metropolitano di Bologna (Rif. prot. n. 100742/2014 del 24/06/2014 – Accordo applicabile nel Territorio Metropolitano di Bologna in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D. M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 30.12.2002), per le opportune verifiche del valore così calcolato.

Il Comune di San Giovanni in Persiceto avrà 30 giorni per effettuare le verifiche in merito al possesso dei requisiti di cui ai punti precedenti del presente Allegato A. Solo trascorso questo periodo e in assenza di comunicazioni contrarie da parte del Comune di San Giovanni in Persiceto, gli interessati potranno procedere all'affitto dell'immobile.

3) Qualsiasi assegnazione a soggetti che non abbiano i requisiti di cui al precedente art. 1 ed eseguite con modalità difformi da quelle stabilite dai precedenti commi 1 e 2 saranno comunque da ritenersi effettuate in violazione della presente convenzione e comporteranno l'applicazione delle misure previste dall'art. "21 - Sanzioni" e dall'art. "14 – Importi e Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali" della convenzione stessa e dalle norme vigenti in materia di contratti.

ALLEGATO B

CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE IN PIENA PROPRIETÀ DI ALLOGGI A PREZZO CONVENZIONATO AFFERENTI IL COMPARTO

Art. 1 – REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ASSEGNATARI

I requisiti necessari dei componenti il nucleo familiare ai fini dell'assegnazione di alloggi destinati a edilizia convenzionata sono:

1. Avere la cittadinanza Italiana o altra condizione a essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
2. Non essere titolari di diritti esclusivi di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato (ai sensi degli standard abitativi del Regolamento ERP comunale vigente) al nucleo familiare richiedente, di cui si ha piena disponibilità, ubicato nell'ambito regionale;
3. Avere un reddito ISEE (calcolato ai sensi del DPCM 159/ 2013 e successive modifiche e integrazioni) riferito all'intero nucleo familiare inferiore a 35.000 Euro;
4. Non aver ottenuto la proprietà con assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso/ contributo pubblico o finanziamento agevolato – in qualunque forma concesso – dallo stato o dalla Regione, salvo quanto disposto dalle specifiche disposizioni in materia;

5. Nonaver ottenuto la proprietà di un alloggio in forza di leggi che consentano l'alienazione del patrimonio ERP.

Si deroga a quanto sopra indicato al punto 2 nel caso in cui il soggetto interessato si trovi in uno dei seguenti casi:

- a) Siacomproprietario di non più di un alloggio con soggetti terzi nonappartenenti al nucleofamiliare;
- b) Siaproprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto gli specifici diritti reali sono attribuiti ad altri;
- c) Siaproprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti non utilizzabile a fini abitativi dacertificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o dall'autorità competente;
- d) Siaproprietario o comproprietario di non più di un alloggio non adattabile secondo i parametri della L. 13/ 89 qualora anche solo uno dei componenti il nucleo familiare del titolare sia portatore di handicap con problemi di deambulazione;
- e) Siaproprietario di non più di un alloggio non adeguato (ai sensi degli standard abitativi del Regolamento ERP comunale vigente) alle esigenze del nucleo familiare;

Art. 2 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Non è possibile acquistare più di un alloggio per nucleo familiare.

2) Il soggetto attuatore, in collaborazione con il servizio comunale competente in materia di edilizia sociale del Comune di San Giovanni in Persiceto, predisporrà dei bandi della durata minima di sei mesi al fine di procedere alla assegnazione degli alloggi. Tali bandi dovranno essere indetti già a partire dal rilascio del titolo abilitativo afferente la realizzazione degli alloggi; in caso contrario la durata di sei mesi decorrerà comunque dalla data del rilascio del titolo abilitativo.

3) Nel caso in cui al momento della chiusura del bando rimangano delle Unità Immobiliari invendute, per queste, il soggetto attuatore ne darà comunicazione a mezzo raccomandata pec o raccomandata con a/r al Comune.

Nei 60 (sessanta) giorni successivi al ricevimento della suddetta comunicazione il Comune avrà la facoltà di individuare dei soggetti che soddisfino i requisiti di cui all'art. 1, utilizzando specifiche graduatorie, segnalandoli all'attuatore il quale avrà ulteriori 30 giorni per raggiungere un accordo con tali soggetti. Decorso tale termine senza che il Comune abbia individuato alcun soggetto, l'attuatore potrà cedere liberamente gli alloggi a chi ne farà richiesta a condizione si tratti di un Soggetto in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 del presente Allegato.

4) Il prezzo di cessione delle unità immobiliari successive al primo acquisto, entro il termine di validità del regime convenzionato (30 anni), è determinato secondo i criteri di cui all'art. 7 della presente convenzione e verificato ai sensi del successivo art. 3 del presente allegato. Tale prezzo di cessione è da intendersi al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale.

Art. 3 – ACCERTAMENTO DEI REQUISITI SOGGETTIVI E VERIFICA PREZZO DI VENDITA

1) Ogni qualvolta l'Attuatore individui un soggetto a cui assegnare un alloggio a prezzo convenzionato, dovrà darne immediata comunicazione al servizio comunale competente in materia di edilizia sociale del Comune di San Giovanni in Persiceto, che avrà 30 giorni per effettuare le eventuali verifiche in merito al possesso dei requisiti di cui al precedente art. 1 del presente Allegato B. Solo trascorso questo periodo e in assenza di comunicazioni contrarie da parte del Comune di San Giovanni in Persiceto, l'Attuatore potrà procedere alla vendita al soggetto individuato.

2) Qualsiasi assegnazione a soggetti che non abbiano i requisiti di cui al precedente art. 1 saranno comunque da ritenersi effettuate in violazione della presente convenzione e comporteranno l'applicazione delle misure previste dall'art. "21 - Sanzioni" e dall'art. "14 – Importi e Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali" della convenzione stessa e dalle norme vigenti in materia di contratti.

3) Nel caso di vendita successiva alla prima nell'ambito del regime convenzionato (30 anni) il venditore ha l'obbligo di comunicare al Comune:

- Tutto quanto necessario per le verifiche dei requisiti di cui al precedente art. 1 in riferimento al futuro soggetto acquirente;
- Il prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente art. 2, comma 4, per le opportune verifiche del valore così determinato.

Il Comune avrà 30 giorni per effettuare le verifiche in merito al possesso dei requisiti e dei valori di cui ai punti precedenti del presente allegato B. Solo trascorso questo periodo e in assenza di comunicazioni contrarie da parte del Comune, gli interessati potranno procedere alla compravendita dell'immobile.

4) Qualsiasi assegnazione a soggetti che non abbiano i requisiti di cui al precedente art. 1 ed eseguite con modalità difformi da quelle stabilite dai precedenti commi 1 e 2 saranno comunque da ritenersi effettuate in violazione della presente convenzione e comporteranno l'applicazione delle misure previste dall'art. "21 - Sanzioni" e dall'art. "14 – Importi e Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali" della convenzione stessa e dalle norme vigenti in materia di contratti.



COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**DELIBERA GIUNTA COMUNALE
N. 151 del 24/09/2021**

OGGETTO:

VARIANTE N. 1/2021 AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DEL COMPARTO "MANGANELLI", PORZIONE DI AMBITO "ARS.SG_XVIII" CAPOLOGO - CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE.

Letto, approvato e sottoscritto.

FIRMATO
IL SINDACO
Ing. PELLEGGATI LORENZO

FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA NECCO STEFANIA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

