

ALLEGATO 1

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO "C2.11 COLOMBARA", SITO IN LOCALITA' LE BUDRIE – SAN GIOVANNI IN PERSICETO**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

In data \_\_\_\_\_ in Bologna, nel mio studio in \_\_\_\_\_, innanzi a me dottor \_\_\_\_\_, Notaio in Bologna, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sono presenti i Signori:

- Sig. \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica alla sede del sotto-indicato Ente, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente dell'Area Tecnica e quindi in nome e per conto del: "COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO", con sede in San Giovanni in Persiceto (Bo), Corso Italia n.70, Codice fiscale 00874410376; in forza dei poteri conferiti a norma degli artt. 107 e 109 del D. Lgs. 267/2000, con Decreto del Sindaco \_\_\_\_\_, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed in esecuzione della delibera \_\_\_\_\_ della Giunta Comunale, di cui il verbale di deliberazione ed il certificato di pubblicazione si allegano in copia conforme al presente atto in unico inserto sotto la lettera "B"; di seguito anche indicato brevemente "COMUNE";

- Sig. Morsillo Emanuele,  
domiciliato per la carica presso la sede della sotto-indicata società, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico e quindi in nome e per conto della società EDILCER ITALIA SRL con sede a San Giovanni in Persiceto (Bo) Via Isaac Newton 20/A, C.F. e P.IVA 02221571207, di seguito indicata "Soggetto attuatore";

- Sig. CATTABRIGA MARCO, nato a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_;

- Sig. CATTABRIGA MAURIZIO, nato a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_;

- Sig. VIGNOLI MARCO, nato a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_;

**PREMESSO CHE**

- a) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 11/02/2005 è stato approvato il Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto denominato "C2.11 – Colombara";
- b) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 28/06/2007 è stata approvata la prima variante al piano particolareggiato di cui al precedente punto;
- c) con convenzione a rogito del Notaio Forni Giorgio in data 07/04/2011, repertorio n.64553, racc. 31107, registrata a Bologna il 20/04/2011 al n. 5409 serie 1T e trascritta a Bologna il giorno \_\_\_\_\_, sottoscritta tra il COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO, RESIDENCE LE BUDRIE SRL, MARCO E MAURIZIO CATTABRIGA SNC e il Sig. VIGNOLI MARCO, è stata disciplinata l'attuazione del piano particolareggiato di cui a precedenti punti;
- d) con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la seconda variante al piano particolareggiato, per la quale si provvede con questo atto alla sottoscrizione della Convenzione integralmente sostitutiva di quella citata al precedente punto c);

## PREMESSO ALTRESI' CHE

f) la strumentazione urbanistica generale vigente del Comune, ed in particolare:

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

classifica le aree oggetto del Piano particolareggiato e della sua Variante, relativi al comparto "C2.11-Colombara", come ambiti AC\_2 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base dei piani urbanistici attuativi in corso di attuazione";

g) con Del. C.C. n. 32 del 30 aprile 2019, recante "Indirizzi per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC (art. 4 comma 2 L.R. 24/2017), il Piano particolareggiato vigente di "Colombara" esso è stato inserito tra i P.U.A. in corso di attuazione convenzionati in data antecedente all'approvazione della L.R. 24/2017;

h) in data 02/04/2021 i soggetti attuatori hanno quindi presentato istanza al Comune di San Giovanni in Persiceto assunta in atti con prot. 12202/2021, successivamente integrata con la documentazione trasmessa in data 10/05/2022 assunta agli atti con prot. 18435 ed inoltre la documentazione trasmessa in data \_\_\_\_\_ con prot. \_\_\_\_\_;

i) con Delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato autorizzato l'avvio del procedimento di variante e il deposito della stessa;

j) a seguito del deposito e dell'esame delle osservazioni pervenute e delle conseguenti decisioni, con deliberazione di Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la Variante in argomento.

## TUTTO CIO' PREMESSO

Le Proprietà dichiarano e riconoscono di assumere i seguenti impegni in ordine all'attuazione del Comparto in menzione, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti.

### **Art. 1 – Disposizioni preliminari e obblighi generali**

1.1 La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

1.2 Il soggetto attuatore per le opere di urbanizzazione (anche a carattere privato) da realizzarsi in aree interne ed esterne al perimetro di comparto, così come disciplinato dal piano particolareggiato, è rappresentato dalla società \_\_\_\_\_.

1.3 Le Proprietà assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi e/o deliberativi.

1.4 Le Proprietà rimangono altresì obbligate per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

1.5 In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto della convenzione, o di loro stralci funzionali autorizzati, gli obblighi assunti dalle Proprietà si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione; le Proprietà sono tenute a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

1.6 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalle Proprietà verranno estinte dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

1.7 Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 13.

## **Art. 2 – Oggetto e Scopo dell'intervento**

1 La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programma di realizzazione degli interventi previsti nella Variante al piano particolareggiato di Iniziativa privata relativo al comparto denominato "C2.11 - Colombara", che insistono sui beni immobili catastalmente identificati nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_.

2 La presente convenzione sostituisce la convenzione originaria autenticata dal Notaio Giorgio Forni di San Giovanni in Persiceto (BO), in data 07/04/2011, repertorio n.64553, racc. 31107, meglio descritta al punto c) delle premesse;

3. Con l'atto di stipula delle presente Convenzione si provvede al passaggio di proprietà in favore del Comune di San Giovanni in Persiceto dell'immobile denominato "Casa podistica" sito nel Centro Sportivo del capoluogo in via Castelfranco n. 16/H, meglio individuato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "B". Il Soggetto attuatore dovrà provvedere a propria cura e spese al corretto frazionamento e alla corretta individuazione catastale dell'immobile prima della sottoscrizione della presente convenzione.

4. La stipula delle presente Convenzione è subordinata:

- alla presentazione, da parte dell'Attuatore, di tutte le garanzie fidejussorie meglio specificate all'art. 13;
- alla corresponsione al Comune di San Giovanni in Persiceto della cifra pari a 111.700 euro a titolo di monetizzazione di quota parte dell'edilizia residenziale sociale (ERS), così come meglio specificato nel successivo art. 7.

## **Art. 3 – Validità della Convenzione**

1. La presente convenzione ha una validità di anni cinque (**5 ANNI**) a decorrere dalla data della sua stipula, fatte salve possibili proroghe da autorizzarsi con atti a ciò deputati, in caso di motivate esigenze e su richiesta espressa del Soggetto attuatore.

2 Alla scadenza del periodo stabilito dal precedente comma 3.1 senza che le Opere di Urbanizzazione (OO.UU.) e gli impegni convenzionali abbiano avuto attuazione e siano stati completamente adempiuti, il Piano particolareggiato diventerà inefficace per la parte che non abbia avuto attuazione, fatte salve eventuali proroghe.

3 Le Varianti al presente Piano di iniziativa privata che comportano modifiche degli elementi prescrittivi così come fissati dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) vigenti del Piano stesso sono sottoposte alla medesima procedura di approvazione prevista per il piano originario.

## **Art. 4 – Elaborati costituenti il Piano Particolareggiato**

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:

Titolo elaborato	Data	n. protocollo
TAV. 0.1 LETTERA DI INTENTI		

TAV. 0.2 RELAZ TECNICO-ILLUSTR.-VERDE-FOTOGR-ARCH.		
TAV. 0.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
TAV. 0.5 RELAZIONE UTILIZZO FONTI ENERGIE ALTERNATIVE		
TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO		
TAV. 2 ASSETTO URBANISTICO		
TAV. 3 RETE ACQUA		
TAV. 4 ELETTRIFICAZIONE		
TAV. 5 ILLUMINAZIONE PUBBLICA		
TAV. 6 TELECOM		
TAV. 7.1 VERDE		
TAV. 7.2 IRRIGAZIONE		
TAV. 8 SEZIONI		
TAV.9 AREA DA CEDRE STRALCI		
TAV. 10.1 FOGNE BB&N+METEO+PROFILI		
TAV. 10.2 FOGNDE METEO		
TAV. 10.3 PERMEABILITA'		
TAV. 10.4 PROFILI BB&N		
TAV. 10.5 PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO		
TAV. 10.6 METEO PARTICOLARI TIPO SISTEMA DI RACCOLTA METEO		
TAV. 11 SEGANLETICA		

A firma del tecnico incaricato dalla committenza, Arch. Vincenzo Petrizzo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bologna con il n. 1817.

#### **Art. 5 – Parametri dimensionali dell'intervento e delle dotazioni territoriali**

I dati dimensionali caratterizzanti l'intervento sono:

- **Superficie territoriale – St:** Mq 52.209,23, di cui:

Stralcio A (via Budrie) = .....15.897,07 Mq;

Stralcio B (via Allende) = .....32.483,86 Mq;

sommano = ....48.380,93 Mq;

Stralcio C (via della Colombaia) = .....3.828,30 Mq;

TOT sommano = ....52.209,23 Mq.

- **Superficie fondiaria – Sf:** Mq 29.634,00

- **Superficie Utile – SU:** Mq. 3.830 (destinata ad uso residenziale),  
di cui:

a) mq 219 destinati ad usi secondari compatibili con la residenza (così come individuati dalle norme tecniche di attuazione del piano vigenti);

b) mq 190 destinati ad ERS in affitto a canone concordato;

così suddivisi:

Stralcio A (via Budrie) = .....1.463,30 Mq (di cui mq 190 per ERS);

Stralcio B (via della Colombaia) = .....2.366,70 Mq;

TOT sommano = .....3.830,00 Mq;

- **Superficie Complessiva di trasferimento - SC:** Mq 216 ad uso magazzino, da realizzarsi nello Stralcio C

- **Dotazioni territoriali (standard urbanistici):**

a) mq \_\_\_\_\_ per urbanizzazioni generali e viabilità (in parte destinate ad essere cedute al patrimonio pubblico e in parte a carattere privato);

b) mq 2.628 per parcheggi pubblici (standard);

c) mq 5.570 per verde pubblico (standard).

Inoltre l'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei singoli lotti, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio (parcheggi pertinenziali) di cui all'art. 2 comma 2 della legge n. 122/1989, nonché di quanto prescritto per le singole funzioni dal RUE vigente e dalle norme tecniche attuative del presente piano particolareggiato.

#### **Art. 6 – Attuazione del piano oggetto di intervento e varianti**

1. Costituisce oggetto del presente atto l'intervento denominato "Colombara" da realizzarsi sull'area estesa per complessivi mq 52.209, posto nella frazione delle Budrie del Comune di San Giovanni in Persiceto, destinate dal PSC vigente ad ambiti AC\_2 "Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base dei piani urbanistici attuativi in corso di attuazione".

2. L'attuazione del piano particolareggiato si articolerà su **3 distinti stralci funzionali denominati Stralcio A, Stralcio B e Stralcio C**, dei quali viene data priorità allo Stralcio B, per il quale gli elaborati di piano particolareggiato si caratterizzano per maggior dettaglio (definizione progettuale da esecutivo).

3. Ogni stralcio funzionale può essere attuato indipendentemente dagli altri, esclusivamente a seguito del rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione afferenti lo stralcio stesso, così come individuate negli elaborati di piano (Tav. 9), fatte salve le disposizioni riguardanti le garanzie fidejussorie.

4. La suddivisione in stralci dovrà garantire la piena funzionalità ed autonomia per ogni stralcio: a titolo esemplificativo dovrà garantire la funzionalità degli allacci alle reti di servizio (acqua, elettricità, fognie, telecomunicazioni, ecc.) l'accessibilità carrabile e pedo-ciclabile dalla viabilità pubblica esistente, dei lotti che si intendono inclusi nello stralcio stesso.

5. Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo per la realizzazione della capacità edificatoria prevista dal piano particolareggiato prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti lo stralcio (di cui al precedente comma 3) e prima della presentazione completa, provvista di tutta la documentazione necessaria, del titolo abilitativo relativo alle opere di infrastrutturazione di cui al successivo art. 7.

6. L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento e i passi carrai. I lotti di intervento saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente nei limiti definiti nelle norme delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici. Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico. Non costituiscono comunque variante al Piano le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti (qualora definiti) e delle altezze massime consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione o aumento della superficie utile totale stabilita dal Piano particolareggiato nella misura specificata al precedente art. 5.

## **Art. 7 - Edilizia residenziale sociale (ERS) in affitto a canone concordato**

1. Facendo seguito agli impegni sanciti nella precedente convenzione urbanistica sottoscritta in data 07/04/2011 e richiamata in premessa, di cui la presente costituisce integrale sostituzione, nella quale si stabiliva che nell'ambito del comparto si doveva dare attuazione a una quota di edilizia residenziale sociale, con la possibilità di monetizzarne parziale, con il presente atto il Soggetto attuatore si impegna a:
  - realizzare edilizia residenziale ERS in affitto a canone concordato nella misura di 190 mq di SU;
  - realizzare edilizia residenziale ERS in affitto a canone concordato nella misura di 190 mq di SU o in alternativa di monetizzare la restante quota di ERS attraverso la corresponsione al Comune di 111.700 euro. All'atto della sottoscrizione della presente Convenzione verrà presentata polizza fideiussoria a garanzia.
2. Le superfici destinate ad edilizia residenziale ERS, verranno localizzate nelle Unità Edilizie indicate nell'elaborato Tav. 2 del Piano particolareggiato;
3. La realizzazione dell'ERS, secondo le modalità sopra richiamate, avverrà con le seguenti tempistiche: entro 3 anni dalla data del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione 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.
4. La realizzazione dell'edilizia residenziale sociale ERS e l'osservanza di tutti gli obblighi assunti nel merito, 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. 13.
5. I requisiti per le assegnazioni e le procedure di locazione sono definite dall'Allegato A della presente convenzione.
6. 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.
7. L'Attuatore ha l'obbligo di stipulare il contratto di affitto entro 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, 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. 13.
8. Il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio sarà calcolato sulla base dell'Accordo del Territorio metropolitano di Bologna in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431 e ss.mm.ii vigente alla data di sottoscrizione del contratto di locazione e sarà disciplinato nelle singole convenzioni allegata ai Permessi di Costruire di ogni singola palazzina ERS
9. 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.
10. I permessi di costruire per la realizzazione degli alloggi ERS nell'ambito del lotto individuato dagli elaborati di piano particolareggiato, saranno soggetti alla stipula di apposite convenzioni (o altro atto equipollente) in cui verranno disciplinati gli aspetti della tipologie specifici (caratteristiche edilizie, affitto con patto di futura vendita, prezzi o canoni, terreno in proprietà o in diritto di superficie ecc.).
11. I titoli abilitativi degli edifici dovranno essere richiesti al massimo entro 6 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dello stralcio afferente i lotti ERS (prevista nello stralcio "A") e comunque entro 3 anni dal ritiro del permesso di Costruire delle U1 di questo stralcio. Inoltre le agibilità degli edifici dovranno essere richiesti entro 3 anni dal rilascio del Permesso di Costruire degli edifici stessi. In caso di mancata richiesta del titolo abilitativo o successivamente in caso di mancata realizzazione degli alloggi ERS nei tempi definiti verrà escussa la garanzia fideiussoria di cui all'art. 13.
12. La realizzazione dell'ERS di cui al presente articolo è garantita dal Soggetto Attuatore con apposita garanzia fideiussoria di importo pari euro 111.700 prestata a favore del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione le cui

caratteristiche sono meglio specificate al successivo articolo 13. Laddove non siano rispettati gli obblighi ed impegni di cui al presente articolo il Comune potrà disporre di tale garanzia depositata.

#### **Art. 8 – Opere di urbanizzazione e sistema delle dotazioni territoriali**

1 Ai sensi dell'art. 16 del D. P. R. 380/2001 il Soggetto 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. Le opere di urbanizzazione dovranno essere completamente realizzate e collaudate **entro 4 anni** dalla sottoscrizione della presente convenzione. Il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione relativo al primo stralcio in attuazione dovrà essere presentato entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione pena l'applicazione della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile.

2. 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 I-II- III del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D. Lgs. 50/2016.

3. All'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitativi per l'attuazione della capacità edificatoria privata, 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.

4. Sono **opere di urbanizzazione primaria**, le opere descritte negli elaborati di progetto allegati alla variante al Piano Particolareggiato, di seguito si riporta un elenco non esaustivo:

- Costruzione delle strade, nuove ed oggetto di adeguamento, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica;
- Realizzazione dei parcheggi a diretto servizio dell'insediamento e le fermate del sistema dei trasporti collettivi;
- Costruzione della rete di fognatura ricadente in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni. Sono comprese nella rete fognaria le opere destinate alla laminazione delle acque di pioggia in momenti di particolare afflusso idraulico;
- 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 (comprese tutte le canalizzazioni necessarie sino ai margini delle unità fondiarie), acquedotto (comprese le derivazioni dalle condotte principali fino ai singoli fabbricati), da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle società concessionarie e secondo i progetti esecutivi approvati;
- Costruzione dei percorsi pedonali e/o ciclabili, da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Ogni altro tipo di rete o cablaggio richiesto dal Comune in sede di rilascio dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione;
- Realizzazione delle aree di verde pubblico al diretto servizio dell'insediamento e sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione, compreso impalcato di sostegno; acquisto e messa in opera di attrezzature per il gioco, l'arredo e la fruizione delle aree verdi;
- Realizzazione degli spazi attrezzati per gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

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

6 Rispetto all'elenco indicativo sopra fornito, si precisa che sono da considerarsi comprese tra le opere di urbanizzazione primaria, le seguenti opere:

- percorso misto ciclo-pedonale di collegamento dello Stralcio B con lo Stralcio A in attraversamento di aree di proprietà pubblica, compresa la sistemazione dell'apparato verde (piantumazione alberi/arbusti e semina prato), nonchè dell'arredo urbano così come descritto negli elaborati di piano particolareggiato;

- le opere di riqualificazione della porzione di verde pubblico esistente posto in fregio a via Allende (foglio 132, mappale 342 parte), comprensive della sistemazione dell'apparato verde, l'inserimento di percorsi di collegamento, l'installazione di elementi di arredo urbano (comprensivi di giochi e/o attrezzature di palestra all'aperto);

7 Le opere dovranno essere realizzate conformemente alle indicazioni dei pareri degli enti competenti.

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

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

10 Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a realizzare, nel rispetto del codice degli appalti, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione e le connessioni urbane, così come desumibili dagli elaborati progettuali di del piano particolareggiato.

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

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

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

13 La presentazione dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di ciascuno stralcio deve avvenire esclusivamente a nome del Soggetto attuatore.

14. La realizzazione, il collaudo, la manutenzione e la cessione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo sono garantite dal Soggetto Attuatore con apposita garanzia fidejussoria di importo pari euro 235.000,00 prestata a favore del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione le cui caratteristiche sono meglio specificate al successivo articolo 13. Laddove non siano rispettati gli obblighi ed impegni di cui al presente articolo il Comune potrà disporre di tale garanzia depositata.

#### **Art. 9 - Opere di infrastrutturazione ed ulteriori impegni**

1. Facendo seguito agli impegni sanciti nella precedente convenzione urbanistica sottoscritta in data 07/04/2011 e richiamata in premessa, di cui la presente costituisce integrazione, in riferimento all'art. 23 che viene riportato integralmente "In riferimento a quanto pattuito le società RESIDENCE LE BUDRIE S.R.L. e Marco e Maurizio Cattabriga SNC nell'atto di compravendita a mio ministero in data 8 novembre 2007 rep. n. 59038/27288, citato in premessa, i signori Marco Cattabriga E Maurizio Cattabriga, nelle sopra indicate vesti confermano quanto segue:
  - di convenire che le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione saranno interamente realizzate a cura della società RESIDENCE LE BUDRIE S.R.L.;
  - di concordare che la società Marco e Murizio Cattabriga SNC contribuirà all'urbanizzazione sostenendo una parte delle spese connesse alla realizzazione delle relative opere;
  - di quantificare, concordemente fra loro, la misura di tale contributo nella somma onnicomprensiva di € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00); somma che la società Marco e Maurizio Cattabriga SNC dovrà corrispondere alla società RESIDENCE LE BUDRIE S.R.L. con le seguenti modalità:
    - per un terzo, al momento del ritiro da parte della società RESIDENCE LE BUDRIE S.R.L., del Permesso di Costruire Relativo alle Opere di Urbanizzazione del comparto;
    - per un terzo, al cinquanta per cento dell'ultimazione dei lavori di realizzazione di tali opere di urbanizzazione;
    - per un terzo, sessanta giorni dopo il termine dei lavori di urbanizzazione delle medesime opere di urbanizzazione"



Resta sottinteso che le parti di tale accordo sono oggi così costituite:

-EDILCER ITALIA SRL, soggetto attuatore, subentrata alla Residence Le Budrie srl in forza di decreto di trasferimento di proprietà del Tribunale di Bologna del 11/12/2020;

-Cattabriga Marco, in qualità di liquidatore della MARCO E MAURIZIO CATTABRIGA SNC in liquidazione.

Il contributo di € 150.000,00 pattuito nel 2011, viene aggiornato alla data del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, con la rivalutazione dei prezzi ISTAT.

nonché sostituzione, nella quale si stabiliva che il Soggetto attuatore doveva impegnarsi alla realizzazione di un collegamento ciclabile tra le frazioni "Le Budrie" e "La Villa", posto che le aree di terreno (meglio identificate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "C"), sui cui dovrà essere realizzata l'opera, sono già nella disponibilità del Comune di San Giovanni in Persiceto, con il presente atto il Soggetto attuatore si impegna a:

a) progettare, realizzare e collaudare la pista ciclabile parallela alla via Saviolo a partire dalla Piazza Caduti della Libertà sino ad arrivare al bivio fra le vie Villa ed Argine in località "Villa", seguendo il tracciato delle aree di proprietà pubblica individuate nell'Allegato C al presente atto.

2. l'opera indicata al precedente comma dovrà essere progettata nell'ambito del titolo abilitativo delle opere di infrastrutturazione, indipendente rispetto al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria e in quella sede sarà precisamente quantificata. L'esecuzione dell'opera è subordinata all'ottenimento del relativo titolo abilitativo ai sensi della L. R. 30 luglio 2013 n. 15 e successive integrazioni e modifiche, nel rispetto delle indicazioni e/o prescrizioni fornite dagli enti e dal Servizio competente in materia di Lavori pubblici.

3. Il soggetto 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.

11. Il titolo abilitativo delle opere di infrastrutturazione dovrà essere presentato entro 6 mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione del primo stralcio in attuazione e comunque entro 3 anni dalla stipula della presente Convenzione, pena l'applicazione della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile.

12. La realizzazione, il collaudo, la manutenzione e la cessione delle opere di infrastrutturazione di cui al presente articolo sono garantite dal Soggetto Attuatore con apposita garanzia fidejussoria di importo pari euro 350.000,00 prestata a favore del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione le cui caratteristiche sono meglio specificate al successivo articolo 13. Laddove non siano rispettati gli obblighi ed impegni di cui al presente articolo il Comune potrà disporre di tale garanzia depositata.

#### **Art. 10 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione e rilascio dei titoli abilitativi**

1 Non potranno essere presentati titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione e dei lotti privati in assenza della sottoscrizione della presente convenzione;

2 Tutti gli interventi da attuare previsti dal piano particolareggiato sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n.15/2013 e ss. mm. e ii..

3 I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione saranno presentati come allegati di specifica richiesta di titolo edilizio.

4 Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti privati potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del corrispondente titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione specificatamente individuate per lo stralcio in attuazione dall'elaborato TAV. 9 del piano particolareggiato. Tali opere di urbanizzazione costituiranno parte delle dotazioni territoriali globali richieste dal piano particolareggiato vigente. Inoltre non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo per la realizzazione della capacità edificatoria prevista dal piano particolareggiato prima della presentazione completa, provvista di tutta la documentazione necessaria, del titolo abilitativo relativo alle opere di infrastrutturazione di cui al successivo art. 7.

#### **Art. 11 - Corresponsione del Contributo di costruzione**

1. I titolari di diritti reali sui singoli lotti edificabili corrisponderanno al Comune di San Giovanni in Persiceto, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire per gli edifici previsti dal piano particolareggiato, gli oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione, di cui alla Legge 10/1977, di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013 e della L.R. n. 24/2017 se ed in quanto dovuto ai sensi della D.A.L. n. 186/2018, recepita dalla Del. C.C. n. 60 del 30/09/2019. In particolare, per quanto riguarda il contributo di costruzione, il Soggetto Attuatore rimane obbligato nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto, ai sensi della Delibera C.C. n. 60 del 30/09/2019 in recepimento della D.A.L. n. 186/2018, nel seguente modo:

- preso atto che il Soggetto Attuatore realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali, è previsto lo scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1) che verrà calcolato con riferimento ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire;
- qualora l'importo delle opere realizzate dal Soggetto Attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere (U1), non verrà applicato alcuno scomputo del contributo U2 in quanto non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria;
- la quota del costo di costruzione (QCC) e di urbanizzazione secondaria (U2) sono sempre escluse dallo scomputo per cui tali importi saranno sempre da corrispondere al Comune;
- qualora l'importo delle opere realizzate sia inferiore al contributo dovuto, il Soggetto Attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo;
- qualora l'importo delle opere realizzate risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa, fermo restando in tal caso l'obbligo del Soggetto Attuatore a completare le opere suddette;
- il contributo di costruzione è corrisposto al Comune con le modalità vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

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

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

#### **Art. 12 - Manutenzione, Collaudo e Cessione opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione**

1. Tutte le opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione sono soggette a collaudo secondo quanto previsto dal Codice dei Contratti all'art. 102 commi 2 e 3, dal relativo Regolamento di esecuzione e secondo quanto indicato al comma successivo.

2. Il Collaudo è da effettuarsi in corso d'opera e da eseguirsi mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto all'ordine professionale, il cui nominativo sarà indicato dall'Amministrazione.

3. Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi:

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

4. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile dei Lavori Pubblici, la data di inizio nonché di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere nonché la data di fine lavori, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni altro dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

5. Il controllo in corso d'opera, per quanto di competenza comunale, è coordinato dal Responsabile dei Lavori Pubblici, che può proporre l'eventuale ordinanza di sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo.

6. Contestualmente alla prima comunicazione di inizio lavori delle opere 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 in corso d'opera dovrà in ogni caso fissare le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed 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.

7. Il collaudo dovrà sancire, prima della messa in esercizio anche di singoli tratti delle infrastrutture in progetto (raccordo stradale, parcheggi, marciapiede, tratto di fognatura e di impianto di illuminazione pubblica), la rispettiva conformità. A tal fine il Direttore dei Lavori dovrà presentare un'apposita relazione, corredata del processo verbale di visita, che contenga:

- una dettagliata descrizione dell'intervento oggetto di collaudo;
- il riferimento agli atti autorizzativi;
- la documentazione che accerti l'ottemperanza alle prescrizioni temporali stabilite e alle prescrizioni tecniche esecutive (supportata anche con immagini fotografiche) che riscontri la conformità tecnica dell'opera al progetto esecutivo approvato e allegghi obbligatoriamente gli elaborati "as built" per l'identificazione esatta dell'opera, completi dei tracciati e della profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti oltre alle distanze principali degli stessi da punti noti;
- l'importo esatto di ciascuna opera oggetto del collaudo in corso d'opera, inclusi i sottoservizi suddivisi per tipologia (fognature, rete di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, impianti di illuminazione pubblica, ecc.);
- il nulla osta del futuro Gestore del servizio circa la regolarità delle opere per la presa in carico del servizio a far data dalla relazione, corredata del processo verbale di visita, di cui sopra;
- il Piano di Manutenzione dell'opera aggiornato e sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

La relazione, corredata del processo verbale di visita, appena descritta, costituisce condizione indispensabile per la messa in esercizio delle reti o di loro tratti. La data di detta relazione dovrà essere riportata nell'inserimento a cespite delle reti messe in esercizio e da essa decorre il deperimento di queste ultime.

8. Il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Responsabile dei Lavori Pubblici per le necessarie verifiche.

9. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, Responsabile dei Lavori Pubblici, Direttore dei Lavori ed Impresa esecutrice.

10. Entro 5 (cinque) giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il Direttore dei Lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire.

11. L'Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al Responsabile dei Lavori Pubblici e allo stesso Direttore dei Lavori in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

12. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio - di cui al comma 9, il Direttore dei Lavori dovrà redigere gli elaborati "as built" dello stato finale di tutte le opere che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR 207/2010, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

13. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; il collaudo è comprensivo del collaudo delle opere a verde, deve essere approvato con atto del Dirigente dell'Area Tecnica competente e deve essere completo di tutti i documenti indicati nella lettera di incarico, nonché delle documentazioni di cui al comma 7.

14. Ai soli fini della presentazione/deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità delle unità immobiliari di un medesimo stralcio funzionale, o per l'ottenimento della riduzione delle garanzie fidejussorie di cui all'art. 13, ove non sia

ancora stato rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico del Comune potrà assumere in consegna provvisoria, anche per stralci funzionali, le opere di urbanizzazione, previa verifica del loro regolare funzionamento, ed acconsentire l'uso, fermo restando l'obbligo della manutenzione in carico al soggetto attuatore sino al collaudo definitivo.

15. Sino alla presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e detta presa in carico, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, delle sostituzioni e dei ripristini che si rendessero necessari.

16. Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria l'attuatore dovrà darne comunicazione al Servizio LL.PP. richiedendo la visita di collaudo.

17. 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 nove mesi dalla comunicazione del servizio LL.PP., a completare le opere. In caso di inadempimento del Soggetto attuatore l'Amministrazione si attiverà per l'escussione della fideiussione presentata a garanzia della realizzazione delle opere.

18. Il certificato di collaudo definitivo sarà rilasciato al titolare del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione entro tre mesi dalla visita di collaudo.

19. Il collaudo costituisce condizione indispensabile alla presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, che dovrà avvenire entro 90 (novanta) gg. da tale approvazione, salvo i casi di presa in carico anticipata.

20. Entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'emissione dell'atto di collaudo definitivo, l'Attuatore cederà le opere e i manufatti in oggetto, nonché le relative aree di pertinenza, in proprietà al Comune, che ne assumerà la gestione e manutenzione. Il Comune prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria unicamente se queste saranno realizzate per intero su aree di cui l'Attuatore abbia la piena proprietà e disponibilità alla cessione al patrimonio comunale. Il Soggetto Attuatore si quindi obbliga a cedere gratuitamente al Comune di San Giovanni in Persiceto le aree per le opere di interesse pubblico progettate nell'ambito del piano particolareggiato nelle quantità per un ammontare complessivo minimo di mq 11.111,04 così come riportato nelle Tavv. 2 "Assetto Urbanistico" e 9 "Aree da cedere".

21. 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.

22. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico/messa in esercizio comporteranno la contestuale attribuzione allo stesso e ai soggetti gestori titolari dell'erogazione degli specifici servizi ai termini di legge, regolamentari e contrattuali delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere. Le spese relative ai rilievi ed ai frazionamenti saranno a carico del Soggetto attuatore

23. La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della sottoscrizione di apposito, specifico certificato di collaudo, ivi compresi i soggetti gestori di cui al comma precedente. Le spese relative alle cessioni delle aree saranno a carico del soggetto attuatore.

24. Il soggetto attuatore è tenuto a prestare, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, la garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

25. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. In relazione a ciò gli Attuatori consegnano tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc). I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

26. Tutte le opere di urbanizzazione (e le aree sulle quali sono state realizzate, qualora le stesse non siano state oggetto di cessione anticipata o non risultino comunque già di proprietà comunale) saranno trasferite a titolo gratuito al Comune con rogito notarile, previa approvazione del certificato di regolare esecuzione e comunque entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del collaudo. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico degli Attuatori.

### **Art. 13 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali**

1. Il Soggetto Attuatore, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui all'art. 7, 8 e 9, comprensive negli importi anche delle prestazioni di cui all'art. 12, presenterà all'atto della sottoscrizione della presente convenzione le garanzie a favore del Comune di San Giovanni in Persiceto nella forma di fidejussioni bancarie o polizze assicurative (in tal caso contratte con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, relative alle seguenti opere e dell'importo di seguito indicato:

a) opere di urbanizzazione pubbliche e dotazioni territoriali descritte all'art. 8 e quantificate nei computi metrici estimativi allegati alla Tav. N.9, secondo la cifra corrispondente al quadro economico comprensivo di IVA e di ogni altro onere fiscale, complessivamente in € 233.680,00 (euroduecentotrentatremilaseicentoottanta/00);

b) opere di infrastrutturazione descritte all'art.9 (parte, quale risezionamento percorso ciclo-pedonale dall'incrocio di Via Santa Clelia Barbieri con Via S. Allende, nonché pista ciclabile della VILLA e concordemente quantificate in euro 350.000,00;

c) realizzazione di alloggi ERS per una SU totale minima di mq 190, descritti all'art.7, per un importo concordemente quantificato in euro 111.700;

2. Le garanzie fidejussorie dovranno essere aggiornate ogni anno sulla base degli indici ISTAT.

3. Tali garanzie dovranno prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi. Dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

4. Nel caso in cui in sede di titolo abilitativo delle opere garantite, si verifichi un aumento del valore delle stesse (anche a seguito di variante progettuale), le garanzie fidejussorie dovranno essere integrate.

5. Gli svincoli totali delle specifiche garanzie fideiussorie relative alle opere di cui ai precedenti punti a) e b) avverranno dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 12. È facoltà del Comune di San Giovanni in Persiceto, su richiesta del Soggetto Attuatore, di procedere alla riduzione dell'entità di tali specifiche garanzie fideiussorie a seguito della presentazione della dichiarazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle opere di infrastrutturazione redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 12. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare iniziale della specifica garanzia fideiussoria.

6. Gli svincoli definitivi della specifica garanzia fideiussoria relative agli immobili ERS di cui al precedente punto c) avverrà dopo il deposito della SCEA del singolo edificio, nei modi e nei termini di cui all'art. 9 e previa trascrizione da parte del Soggetto Attuatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo ERS per tutte le unità immobiliari che compongono il singolo edificio.

7. L'Attuatore, si obbliga ad inserire in tutte le polizze fideiussorie prestate a garanzia del corretto adempimento degli obblighi 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 dichiarò espressamente di liberare l'originario obbligato".

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

- mancata realizzazione o ultimazione delle opere di urbanizzazione, delle opere di infrastrutturazione e degli alloggi ERS, entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A. di Bologna;

- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle opere di infrastrutturazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.

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

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

#### **ART. 14 - 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 la redazione 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.

#### **Art. 15 - Definizione delle controversie e clausola risolutiva**

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

2. In caso di emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti dei sottoscrittori della Convenzione, il Comune di San Giovanni in Persiceto procederà alla immediata risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

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

Allegati:

- Allegato A - Disciplina ERS;
- Allegato B - Planimetria individuazione "Casa podistica";
- Allegato C - tracciato pista ciclabile Budrie-Villa

## **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. 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 non inferiore a 28.675,00 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. Non aver 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) sia comproprietario di non più di un alloggio con soggetti terzi non appartenenti al nucleo familiare;
- b) sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto gli specifici diritti reali sono attribuiti ad altri;
- c) sia proprietario 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) sia proprietario 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) sia proprietario 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) Ogni qualvolta 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 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. 7 della presente Convenzione e dell'Accordo Territoriale metropolitano di Bologna 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. "13 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali" della convenzione stessa e dalle norme vigenti in materia di contratti.