

COMUNE DI BUDRIO

(Provincia di Bologna)

ACCORDO OPERATIVO

AMBITO "ANS.C.5"(PARTE)
ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017

TAV. 0.5

SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA	Dicembre 2020
------	---------------

AGG.	Marzo	2021
------	-------	------

AGG.	Giugno	2021
------	--------	------

Sito:	Via Rabuina n.3
-------	-----------------

PROPRIETA'

Sig. Massimo Mazza



VIA MARTIRI ANTIFASCISTI 57 - 40054 BUDRIO BO
TEL/FAX +039 051 6590770 - E-MAIL: vincenzo.archsystem@tiscali.it

Progettisti

Arch. Vincenzo Petrizzo
Collaboratori: Gisella Barbieri
Michele Petrizzo

INDICE	1
SCHEMA DI CONVENZIONE	3
Art. 1 – Contenuti in premessa	8
Art. 2 – Oggetto della Convenzione	8
Art. 3 – Cronoprogramma di Attuazione dell’Accordo Operativo	9
Art. 4 – Attuazione coattiva	10
Art. 5 - Assenza di oneri per il Comune	10
Art. 6 – Beni oggetto dell’Accordo Operativo con valenza di Piano Urbanistico Attuativo	10
Art. 7 – Quantificazione e specificazioni delle potenzialità Edificatorie dell’Accordo Operativo – Standard globali	11
Art. 8 – Obbligazioni delle parti in ordine all’attuazione dell’Accordo Operativo con valenza di Piano Urbanistico Attuativo- Edilizia Residenziale Sociale	13
Art. 9 – Condizioni per l’ottenimento dei titoli abilitativi edilizi	14
Art. 9 .1 – Elenco e descrizioni	14
Art. 9.2 - Esecuzione	16
Art. 9.3 – Preventiva disponibilità delle aree e/o opere	18
Art. 9.4 – Manutenzione	18
Art. 9.5 – Collaudo e presa in carico	18

Art. 9.6 – Cessione al Comune delle aree e relative opere nonché riparcellizzazione delle aree	20
Art. 10 – Oneri ed obblighi dei Soggetti Attuatori	20
Art. 11 – Attuazione – Rilascio titoli abilitativi - Contributi	20
Art. 12 – Garanzie fidejussorie	22
Art. 13 – Variazioni all’Accordo Operativo	23
Art. 14 – Inadempienze	24
Art. 15 – Trasferimenti di impegni ed oneri in caso di alienazione delle aree	24
Art. 16 – Sanzioni amministrative e penali	24
Art. 17 – Bonifica dei suoli	24
Art. 18 – Interdittiva Antimafia Clausola Risolutiva Espressa	25
Art. 19 – Diritti di segreteria	25
Art. 20 – Spese a carico dei Soggetti Attuatori	25
Art. 21 – Contestazioni, deroghe alla giurisdizione e clausole arbitrale	26

CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'ACCORDO
OPERATIVO CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
FRA IL COMUNE DI BUDRIO ED IL SOGGETTO ATTUATORE AI SENSI
DELL'ART. 38 L.R. N° 24 DEL 21/12/2017 PER L'ATTUAZIONE
DELL'AMBITO ANS_C.5 (PARTE) DEL VIGENTE PSC DEL COMUNE DI
BUDRIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ nel Comune di Budrio, Piazza Filopanti, 11, presso
la Residenza Municipale avanti a me Dott. _____ notaio
iscritto nel ruolo del distretto notarile di Bologna con residenza in Bologna si sono
costituiti i signori:

_____, nato a _____ il _____,
domiciliato per la carica in Budrio, presso la residenza municipale, Piazza Filopanti, 11,
dirigente, il quale interviene e agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente
nella sua qualità di "Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata" del
COMUNE DI BUDRIO con sede in Budrio, Piazza Filopanti, 11, (Cod. Fisc. n°
00469720379), tale nominato con provvedimento del Sindaco in data
prot. gen. n° _____, emesso in esecuzione della delibera della Giunta comunale n° _____ in data
_____, per dare esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale in data _____, esecutiva ai sensi
di legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A" (che per
brevità si indicherà nel seguito anche "Comune");

- Il Sig. MAZZA MASSIMO, nato a Budrio (Bo) il 31/07/1967, ed ivi residente, in Via
Olmo, 24 C.F. : MZZ MSM 67L31 B249G che interviene nel presente atto in qualità
di proprietario, che d'ora in poi denominato brevemente anche "Attuatore",

Premesso che:

- a) Gli Strumenti Urbanistici vigenti sono: Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di C.C. n.14 del 07/03/2017; Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di C.C. n. 58 del 15/10/2020;
- b) Che l'entrata in vigore della L.R. 24/2017 ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunali di dare attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art.38 della predetta Legge, previa delibera d'indirizzo del Consiglio Comunale, preceduta dalla raccolta di manifestazioni d'interesse da parte dei soggetti interessati;
- c) Il Sig. Mazza Massimo è proprietario dell'area sita a Budrio (BO) catastalmente individuate dal foglio n. 108 part. n. 277;
- d) detta area, ai sensi del P.S.C. vigente approvato con delibera C.C. n. 14 del 07/03/2017, fa parte di una porzione dell'Ambito ANS_C.5 (parte), per una superficie totale di circa mq 2.998.
- Ai sensi delle norme tecniche di PSC gli ambiti ANS.C sono ambiti urbanizzabili prevalentemente residenziali di potenziale sviluppo urbano;
- e) l'Amministrazione Comunale il 27/12/2018 ha pubblicato un avviso pubblico per la raccolta e la selezione di *“Manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC), da attuarsi mediante accordi operativi, ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 24 del 21/12/2017”*, di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 133 del 21/12/2018;
- f) in data 25 febbraio 2019, con Prot. n. 4762 il soggetto attuatore ha presentato al Comune di Budrio una Proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017;
- g) che in data 17/04/2019, l'arch. Vincenzo Petrizzo, in qualità di tecnico incaricato, in rappresentanza della proprietà/soggetto attuatore ed i responsabili

del Settore Urbanistica e Servizio Urbanistica del Comune di Budrio hanno sottoscritto un verbale di concertazione;

h) che in data 21/05/2019 con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 il Comune di Budrio ha approvato le “Manifestazioni d’interesse” valutando “*ammissibile*” la proposta di Accordo Operativo del Soggetto Attuatore;

l) in data ____, con delibera del Consiglio Comunale n. __, il Comune di Budrio ha approvato l’Accordo Operativo ai sensi dell’art. 38 L.R. 24/2017 nel quale, tra l’altro, viene reso attuabile l’ambito ANS.C.5 (parte) conformemente alla Proposta di Accordoe nel rispetto del PSC vigente;

m) che con Deliberazione di Giunta n. d e l

avviato il deposito dell’Accordo Operativo in oggetto che è stato poi depositato ai sensi della Legge Regionale 24/2017 e ss.mm.ii. dal _____ al _____ e successivamente approvato con Deliberazione di Giunta n. ____ del _____ ;

n) che sono stati inoltre espressi i seguenti pareri favorevoli, con indicazioni e prescrizioni di cui tenere conto in sede di progettazione esecutiva:

. La Città Metropolitana di Bologna si è espressa mediante Atto del Sindaco metropolitano n. ____ del _____ (acquisito agli atti del Comune di Budrio al p.g _____);

. L’Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna (acquisito agli atti del Comune di Budrio al p.g _____);

. L’ARPA E.R. (acquisito agli atti del Comune di Budrio al p.g _____);

. La società denominata HERA s.p.a. per servizio acquedotto, servizio fognatura e depurazione (acquisito agli atti del Comune di Budrio al p.g _____);

- . La società denominata Hera luce s.r.l. (acquisito agli atti del Comune di Budrio al p.g. _____);
 - . La società denominata TELECOM ITALIA s.p.a. (acquisito agli atti del Comune di Budrio al p.g. _____);
 - . L'Autorità di Bacino del Reno (acquisito agli atti del Comune di Budrio al p.g. _____);
 - . Il Consorzio della Bonifica Renana (acquisito agli atti del Comune di Budrio al p.g. _____);
 - . La società denominata ENEL (acquisito agli atti del Comune di Budrio al p.g. _____).
- o)** che deve quindi ora procedere alla formalizzazione, mediante Convenzione, degli impegni ed oneri connessi alla realizzazione di detto Accordo Operativo in oggetto, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali adesso allegate, depositate presso il Comune di Budrio che si richiamano quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento:

TAV. 0.1	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA –VERDE – FOTOGRAFICA	
TAV. 0.2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
TAV. 0.3	ACCORDO OPERATIVO	
TAV. 0.4	RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA	
TAV. 0.5	SCHEMA DI CONVENZIONE	
TAV. 0.6	VALSAT ai sensi dell'art. 5 LR 20/ RELAZIONE E SCHEDE TECNICHE	
TAV. 0.7	VALSAT NON TECNICA	
TAV. 0.8	RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO	
TAV. 0.9	RELAZIONE IDRAULICA E TECNICA PER SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE – RISCHIO IDRAULICO	

TAV. 0.10	RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA	
TAV. 0.11	RELAZIONE – CALCOLI ILLUMINOTECNICI	
TAV. 0.12	COMPUTO-METRICO ESTIMATIVO	
TAV. 1.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	
TAV. 1.2	STATO DI FATTO FOTOGRAFICO	
TAV. 2	PIANO QUOTATO E PROFILO	
TAV. 3	ASSETTO URBANISTICO	
TAV. 4	TIPOLOGIE	
TAV. 5	DISTANZE	
TAV. 6	SEZIONI	
TAV. 7.1	VERDE – ARREDO URBANO	
TAV. 7.2	VERDE -IRRIGAZIONE	
TAV. 8	RETE ACQUA	
TAV. 9	ELETTRIFICAZIONE	
TAV. 10	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	
TAV. 11.1	FOGNATURE	
TAV. 11.2	SEZIONI- PARTICOLARI COSTRUTTIVIFOGNATURE	
TAV. 12	TELECOM	
TAV. 13	SEGNALETICA	
TAV. 14	OPERE DA CEDERE	
TAV. 15	RECINZIONI	
TAV. 16	CRONOPROGRAMMA	

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE

La proprietà dell'area interessata dall'Accordo Operativo di cui in premessa dichiara e riconosce in proprio e per i loro successori ed aventi causa di assumere i seguenti impegni in ordine all'esecuzione di tale Accordo, salvo in ogni caso l'osservanza di

future nuove prescrizioni dei Piani Urbanistici, a decorrere dalla loro vigenza.

Art. 1 – Contenuti in premessa

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione.

Art. 2 – Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e tempi di realizzazione dell'Accordo Operativo con valenza di Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito ANS.C.5 (parte) che prevede, sinteticamente, la realizzazione a cura del Soggetto Attuatore di alloggi in regime di “edilizia residenziale libera” ed usi compatibili con la residenza e di alloggi in regime di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), la localizzazione dell'area di standard a verde pubblico e di parcheggio del tipo P1, la realizzazione di tutte le urbanizzazioni primarie, nonché di opere pubbliche aggiuntive, quale Contributo di Sostenibilità, in seguito da definire e comunque fino al raggiungimento della somma relativa.

Considerato la Su totale, generata dal Comparto “ANS.C.5” (parte), possa ritenersi modesta, conseguentemente anche la quota di Su in regime di Edilizia Residenziale Sociale ERS, di mq. 123, ovvero 20% di cui sopra, risulta altrettanto modesta, in fase di concertazione, in riferimento ed in coerenza con quanto disposto dall'Art. A-6 ter, comma 3 della Legge Regionale 20/2000, la suddetta Su è stata monetizzata, in riferimento ad alcuni parametri, quali:

- prezzo di vendita di un immobile in Edilizia Libera con valore OMI, seconda la zona del comune;
- deprezzamento del prezzo di vendita in relazione alla locazione, quantificato il 20%;
- superficie su cui effettuare il calcolo: Superficie Utile abitativa destinata all'ERS;
- $Su = SL/1,5$.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, a fronte della monetizzazione dell'ERS, tutta la Potenzialità Edificatoria generata dal Comparto, è destinata ad edilizia Libera.

Nella progettazione dei singoli fabbricati verranno applicati i criteri di sostenibilità ambientale come

meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione. In particolare le unità immobiliari saranno realizzate in classe energetica A/A4 (in riferimento alla normativa vigente al momento della stipula del presente Accordo Operativo).

Art. 3 – Cronoprogramma di attuazione dell'Accordo Operativo

La definizione dettagliata del programma di attuazione dell'Accordo Operativo è contenuta nell'elaborato TAV. 16 CRONOPROGRAMMA.

Il termine previsto per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo viene fissato in 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di pubblicazione sul Burert dell'Accordo Operativo per ciò che concerne la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 9 ed opere pubbliche di cui all'art. 8, fatte salve cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore e fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta da parte del medesimo Soggetto Attuatore, previo aggiornamento e rinnovo della Convenzione per le parti ancora da realizzare. Quindi si intende che tutte le opere pubbliche e/o di uso pubblico previste dal presente AO dovranno essere attuate entro tale termine.

In particolare l'Attuatore si obbliga a presentare la richiesta del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione entro 90 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica e, ottenuto il Permesso di Costruire (P.d.C.), a realizzarle entro 3 anni dalla data di pubblicazione sul Burert, pena decadenza dell'Accordo Operativo.

Per ciò che concerne il Contributo di Sostenibilità, corrispondente ad € 35.709,00 (euro trentacinquemilasettecentonove/00), il soggetto attuatore si impegna a versare, direttamente all'Amministrazione Comunale, la suddetta somma in due (2) tranches, di cui:

- la prima tranche pari al 50% dell'importo alla sottoscrizione della Convenzione;
- la seconda tranche per la parte residua con la presentazione di una fidejussione e comunque entro un anno dalla prima.

Per ciò che concerne la monetizzazione del valore dell'ERS, di cui all'Art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Accordo Operativo, corrispondente

ad € 38.499,00 (euro trentottomilaquattrocentonovantanove/00), il soggetto attuatore si impegna a versare, direttamente all'Amministrazione Comunale, la suddetta somma in due (2) tranches, con le stesse modalità precedentemente descritte.

Art. 4 – Attuazione coattiva

Il presente Accordo Operativo produce gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità. Entro il termine di attuazione dell'Accordo Operativo, come previsto dall'art. 3 precedente, potrà essere emanato il decreto di esproprio per l'esecuzione delle previsioni del Piano relativamente alla proprietà che ha sottoscritto la Convenzione attuativa, ai sensi della L.R. 37/02 e del D.P.R. 327/01 e per attuare eventuali opere che prevedono l'acquisizione di aree extra-comparto necessarie per la realizzazione di opere pubbliche.

Art. 5 – Assenza di oneri per il Comune

Caratteristica essenziale dell'Accordo Operativo con valenza di Piano Urbanistico Attuativo disciplinato con la presente Convenzione è la totale assenza di oneri a carico del Comune per la realizzazione delle opere in esso previste se non quello di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore oltre che di prendere in carico le opere pubbliche, eseguite con le modalità indicate nella presente Convenzione di cui ai seguenti art. 9.

Art. 6 – Beni oggetto dell'Accordo Operativo con valenza di Piano Urbanistico Attuativo

Le parti danno atto che le aree inserite all'interno dell'Accordo Operativo - Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito ANS.C.5 (parte), oggetto della presente Convenzione, sono distinte al Catasto Terreni di Bologna nel Comune di Budrio come segue:

DATI CATASTALI:

<i>FOGLIO</i>	<i>PARTICEL LA</i>	<i>MQ.</i>	<i>PROPRIETA'</i>
108	277 (parte)	2.998	Sig. Mazza Massimo

Si evidenzia inoltre che la doppia tubatura che insiste nella strada di penetrazione (perpendicolare alla Via Rabuina) per la raccolta delle acque piovane, funge da vasca di laminazione, la cui area, come già specificato, viene realizzata sull'area interna all'Ambito (parte) e comunque distinta al Catasto Terreni Foglio 108, Part. 277, sempre di proprietà del Soggetto Attuatore.

Art. 7 – Quantificazioni e specificazioni delle potenzialità edificatorie dell'Accordo Operativo - Standard globali

- POTENZIALITÀ EDIFICATORIA ED USI

St = mq 2.998

Ut max = mq 0,205 mq/mq

Ut = mq 2.998 x 0,205 mq/mq = mq 614,59 di Su
arrotondata a

Su = mq 615

Pertanto tutta la Potenzialità Edificatoria , generata dal Comparto “ANS.C.5”
è completamente destinata ad Edilizia Libera, che è pari a

Su mq 615

- DESTINAZIONI D'USO (possibili):

a1: residenza;

b1: esercizi commerciali di vicinato, attività commerciali al dettaglio,
alimentare e non, svolte in esercizi singoli avente superficie di vendita SV
inferiore a mq 250;

b2: pubblici esercizi. Comprende le attività di somministrazione di
alimenti e/o bevande;

b3: studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico. Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b1e b13 e gli ambulatori fino a mq 200;

Per quanto riguarda il calcolo degli **standard globali** all'interno del presente Accordo Operativo sono stati verificati e soddisfatti gli standard relativi a tutta la capacità edificatoria, con i seguenti parametri come indicati all'art. 3.1.6 del RUE vigente:

Parcheggi pubblici P1: 20 mq/100 mq di Su

Verde pubblico U: 90 mq /100 mq di Su

Quindi per quanto riguarda le aree di **Parcheggio Pubblico (P1)**:

$$P1 = Su \times 0,20 = 615 \text{ mq} \times 0,20 = \text{mq } 123,00$$

Come si evince dagli elaborati grafici il **progetto** prevede una Superficie per P1 pari a **145,75 mq > 123,00 mq** .

Per quanto riguarda le **aree a verde e servizi (U)**:

$$U = Su \times 0,90 = 615 \text{ mq} \times 0,90 =$$

mq 553,50

Come si evince dagli elaborati grafici il progetto prevede una Superficie per U pari a **564,02 mq > 553,50 mq** .

Per quanto riguarda i **parcheggi pertinenziali (P3)** il presente Accordo

Operativo prevede di realizzare tutti i parcheggi all'interno della Superficie Fondiaria (SF) di ogni lotto, in coerenza con l'art. 3.1.5 del RUE vigente.

Nel caso di modifiche agli usi, purchè ammissibili, che comportino variazioni

in aumento degli standard P1 ed U rispetto alle quantità sopra riportate, le nuove quantità di P1 ed U richieste dovranno essere reperite all'interno del perimetro dell'Accordo Operativo.

**Art. 8 – Obbligazioni delle parti in ordine all'attuazione dell'Accordo Operativo
(con valenza di Piano Urbanistico Attuativo)**

Visto l'Art. A-6 ter, comma 3 della legge Regionale 20/2000, la Su di Edilizia Residenziale Sociale ERS non viene realizzata, così come da Art. 2 della presente Convenzione, nonché Art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Accordo Operativo, a fronte della monetizzazione della Su generata.

A tal fine l'attuatore dovrebbe cedere a titolo gratuito al Comune i suoli necessari per i diritti edificatori generati. Vista l'impossibilità economica dell'Amministrazione di poter sfruttare tale capacità, le parti convergono, secondo la monetizzazione, così come previsto nell'Art. 2.

Pertanto il soggetto attuatore realizzerà direttamente l'intera Superficie utile, pari a mq 615,00, corrispondendo all'Amministrazione Comunale il **valore** dell'Edilizia Residenziale Sociale ERS, pari ad **€ 38.499,00 (euro trentottomilaquattrocentonovantanove/00)** con le modalità previste nell'Art. 3 della presente Convenzione.

Inoltre, il soggetto attuatore si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale anche il **“CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ”** pari ad **€ 35.709,00 (dieci euro trentacinquemilasettecentonove/00)** con le seguenti modalità e tempi da concordare:

- versamento della intera somma in due (2) tranches, che vengono di seguito nuovamente specificate:
 - prima tranche pari al 50 % dell'importo alla sottoscrizione della Convenzione;
 - seconda tranche per la parte residua con la presentazione di una fidejussione e comunque entro un anno dalla prima.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE si impegna a:

- Fare realizzare al soggetto attuatore tutta la potenzialità edificatoria derivante dall' Ip (Indice perequativo) di mq 615 di Su in regime di edilizia libera ed usi compatibili nei limiti degli usi previsti dal presente accordo.

L'ATTUATORE si impegna a:

- Realizzare a propria cura e spese la potenzialità edificatoria derivante dall' Ip (Indice perequativo) di mq 615 in regime di edilizia libera ed usi compatibili con la residenza, nonché usi previsti dalle N.T.A. del presente Accordo Operativo;
- Realizzare interventi edilizi, nei lotti sopra riportati, in **classe energetica A3 o A4**, secondo le normative vigenti al momento della firma del presente Accordo Operativo;
- Rispettare la normativa sismica;
- Realizzare interventi ad elevato comfort abitativo.

Si impegna inoltre a:

Art. 9 – Opere di urbanizzazione primaria

Art. 9.1 – Elenco e descrizione

Sono da considerarsi urbanizzazioni connesse esclusivamente alla realizzazione dell'A.O. le seguenti opere così come individuate nelle specifiche tavole allegate ed in particolare:

- a) delimitazione delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio, ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica, con apposizione di termini inamovibili;
- b) realizzazione dei parcheggi pubblici;
- c) costruzione dei percorsi pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei disabili e delle categorie svantaggiate;
- d) realizzazione di aree di verde pubblico attrezzato, complete di sistema di irrigazione;

- e) costruzione delle reti di fognatura delle acque bianche e nere ricadenti in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni;
- f) costruzione della rete di illuminazione pubblica;
- g) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia;
- h) costruzione degli impianti e delle reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni (comprehensive di predisposizione della rete di trasmissione dati fibra ottica);
- i) costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua potabile;
- j) realizzazione di doppia tubazione, all'interno dell'Ambito, che funge anche da vasca di laminazione ed ubicata alla quota necessaria, sotto la strada di penetrazione, perpendicolare alla Via Rabuina;

Non è prevista la costruzione delle reti di distribuzione del gas-metano che, pertanto, deve essere precisato negli atti di trasferimenti di proprietà e non potranno in alcun modo essere avanzate richieste al Comune per la dotazione del servizio nell'ambito del Comparto.

Il costo complessivo di dette opere è previsto in € 170.215,51(diconsieurocentosettantamiladuecentoquindici/51) stimato sulla base degli elaborati di progetto, del preventivo di spesa/computo metrico estimativo allegati alla relazione di Piano (elab. 0.12), spese tecniche ed IVA e C.N.A.P.A.I.A.L.P. su spese tecniche, incluso l'importo IVA sulle opere.

Il suddetto costo, basato esclusivamente su un progetto di massima, viene indicato solo ai fini della definizione dell'importo delle fidejussioni.

Sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dall'Accordo Operativo e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nel Piano Urbanistico

Attuativo, purché funzionali e in continuità con le urbanizzazioni primarie esistenti.

Restano a cura e spese del Soggetto Attuatore il costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari.

Art. 9.2 – Esecuzione

Tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 9.1 della presente convenzione, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati in coerenza con i pareri di competenza.

In particolare tutte le opere ricomprese nel perimetro della superficie fondiaria sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto, quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità. Tutte le opere di urbanizzazione esterne al lotto, come gli allacciamenti alle reti esistenti, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore.

Tali opere saranno autorizzate con titolo abilitativo ed ai sensi della normativa vigente, da chiedersi a cura e spese del Soggetto Attuatore e comunque a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, così come indicato all'art. 11 della presente convenzione.²

Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione dell'Ambito costituiscono oneri di urbanizzazione primaria, come tali saranno eseguite a scomputo degli oneri tabellari (U1) nella quantità prevista dalla normativa in materia, vigente alla data della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza, frazionamenti preventivi e frazionamenti definitivi da effettuarsi ad opera realizzata, costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari e collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dai Soggetti

Attuatori, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione .

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione delle opere.

Le opere di urbanizzazione, anche quelle esterne al comparto, dovranno essere sempre in stretta continuità con le opere in corso di realizzazione nelle lottizzazioni adiacenti e con le urbanizzazioni già esistenti al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità e alle aree di standard.

I Soggetti Attuatori si impegnano, dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del D. Lgs 50/2016. Di tali elaborati deve essere fornita copia al Comune di Budrio, su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

I Soggetti Attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, D. Lgs. 50/2016.

Al Comune è riservata inoltre la facoltà di procedere alle verifiche delle dichiarazioni dei Soggetti Attuatori, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre i Soggetti Attuatori, qualora si avvalgano di terzi per la costruzione anche parziale delle urbanizzazioni (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovranno curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale

documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

Inoltre, in merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico, i Soggetti Attuatori si impegnano alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e alla 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 anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi, come previsto nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

A seguito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria previste, le perimetrazioni dei lotti potranno subire lievi rettifiche senza comportare variante all'Accordo Operativo / PUA.

Art. 9.3 – Preventiva disponibilità delle aree e/o opere

Sarà facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza delle opere stesse.

Art. 9.4 – Manutenzione

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui al seguente art. 9.5 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune di cui al seguente art. 9.6, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a totale carico del Soggetto Attuatore, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto all'art. 9.3 della presente convenzione.

Art. 9.5 – Collaudo e presa in carico

Le opere di urbanizzazione elencate all'art. 9.1 saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo.

A tale scopo entro la comunicazione di inizio lavori i Soggetti Attuatori dovranno procedere a nominare un collaudatore su indicazione dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

Il collaudo che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere di urbanizzazione sarà effettuato a spese dei soggetti attuatori; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro tre mesi dalla data riportata nella PEC di ultimazione lavori.

Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere di urbanizzazione dopo che le stesse saranno collaudate comunque entro il termine di 180 giorni dalla data del collaudo; il successivo svincolo delle garanzie fidejussorie avverrà ai sensi dell'art. 12 della presente convenzione.

L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.

In particolare per le opere destinate a verde pubblico, il Comune non prenderà in carico la manutenzione di tali opere se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento e di vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione. Le condizioni di attecchimento verranno verificate dall'Ufficio Tecnico comunale tramite sopralluoghi periodici da effettuarsi durante il periodo di attecchimento, mentre tale attecchimento è da intendersi conseguito con la verifica in contraddittorio dello stato di attecchimento alla fine della seconda stagione vegetativa susseguente all'impianto, comprovato da verbale in contraddittorio. Entro i successivi 60 giorni, dall'esito positivo della verifica, il Comune redigerà il collaudo delle opere a verde, e con approvazione dello stesso nei successivi 30 giorni, svincolerà le fidejussioni in essere contemporaneamente alla presa in carico della manutenzione di

tali opere comprensive delle relative eventuali certificazioni di conformità aggiornate.

Art. 9.6 – Cessione al comune delle aree e relative opere, nonché riparcellizzazione delle aree

I Soggetti Attuatori, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000, Legge Regionale 24/2017 e ss. mm. ii., si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Budrio, successivamente al collaudo di cui all'art. 9.5 e senza oneri di passaggio di proprietà e redazione del frazionamento, la proprietà delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria indicate all'art. 9.1.

La presa in carico delle opere o di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato avverrà da parte del Comune di Budrio come previsto a seguito del collaudo di cui all' art. 9.5, convenendosi che su di esso non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo.

Si considera comunque che salvo diversa motivata disposizione la presa in carico delle opere a verde sia successiva alla presa in carico delle restanti opere di urbanizzazione primaria.

Art. 10 – Oneri ed obblighi dei Soggetti Attuatori

E' fatto obbligo al Soggetto Attuatore operante sul Comparto, di realizzare a propria cura e spesa tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dall'AO di cui al precedente Art. 9.

E' fatto obbligo ai soggetti attuatori di realizzare fabbricati le cui unità immobiliari siano almeno di classe energetica A (rif. legge regionale vigente in materia n. 26 del 23 dicembre 2004 e ss.mm.ii.) da riparametrare in sede di progettazione alla classificazione approvata con delibera di Giunta regionale n. 1275 del 7 settembre 2015 e ss.mm.ii.

Art. 11 – Attuazione - Rilascio dei titoli abilitativi - Contributi

I Soggetti Attuatori potranno dare attuazione al progetto dopo l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 15/2013.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi alla costruzione dei fabbricati da erigersi sui lotti

oggetto del presente Accordo Operativo potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e comunque è subordinato all'inizio lavori delle opere stesse.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle stesse opere, ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

I Soggetti Attuatori si impegnano dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, qualora siano pervenute modifiche in corso d'opera, a regolarizzarle con variante finale.

Ad edificio ultimato dovrà essere acquisito dal Soggetto Attuatore la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCCEA), ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013, fermo restando quanto previsto al successivo capoverso.

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCCEA), dovrà essere consegnata ad avvenuta realizzazione e collaudo funzionale delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti anche per stralci funzionale.

Qualora le opere di urbanizzazione siano ultimate relativamente allo stralcio funzionale di pertinenza dei fabbricati per cui si intende presentare la SCCEA, ma il collaudo il collaudo non sia ancora perfezionato, il Soggetto Attuatore potrà presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) dei fabbricati a fronte della avvenuta realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza.

Dovrà essere redatto apposito verbale in contraddittorio, relativo allo stralcio di dotazioni funzionali all'edificio/agli edifici a cui si fa riferimento nella SCCEA relativa, di concerto con il collaudatore nominato in corso d'opera.

Nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto totalmente scomputati nelle opere di cui al precedente art. 9.

Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e

secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici da realizzare all'interno delle aree dell'Accordo Operativo.

Il contributo concessorio relativo alle urbanizzazioni secondarie, potrà anch'esso essere parzialmente o totalmente scomputato in funzione del costo delle opere di urbanizzazione primaria se e quando previsto dalla DAL n.186/2018 e dalla Delibera di Consiglio Comunale n° 72 del 19/09/2019.

Art. 12 – Garanzie fidejussorie

A garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere rilasciate le seguenti fidejussioni:

€ 170.215,51 (eurocentosettantamiladuecentoquindici/51) a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 9, comprensive di oneri per la sicurezza, IVA, nonché spese tecniche, CNAPAIALP (4%) ed IVA (22%), per le quali l'attuatore si è impegnato, ai sensi dell'art. 8 della presente convenzione

- 19.250,00 (diciannovemiladuecentocinquanta/00) relativa alla monetizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale ERS.
- € 17.855,00 (eurodiciassettemilaottocentocinquantacinque,00) relativo alla somma del Contributo di Sostenibilità.

Nel caso di escussione da parte del Comune, tali fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice "ISTAT" per i fabbricati.

Dette fideiussioni prevedono il versamento a prima richiesta al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fidejussore.

Le fidejussioni dovranno essere durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Budrio dell'avvenuto assolvimento degli obblighi e pagamenti opere dovuti, comunicazione

che dovrà essere inviata entro 15 giorni da tale evento.

La fidejussione sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto Attuatore, con lettera del Responsabile del Settore, sulla base degli Stati di Avanzamento Lavori redatti dal Direttore dei Lavori.

Esso non potrà in ogni caso ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale, dovuto ai sensi della presente convenzione.

La residua fidejussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo e della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune delle opere di cui all'art. 9.5 della presente convenzione.

La riduzione della fidejussione presentata a garanzia della realizzazione e cessione di aree sistemate a verde pubblico è regolata dall'art. 9.5 della presente Convenzione. Sarà facoltà del soggetto attuatore sostituire le fidejussioni in essere con altre rilasciate da istituto bancario o assicurativo di propria fiducia e su proprio incarico.

Art. 13 – Variazioni all'Accordo Operativo

Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica prevista dal presente Accordo Operativo dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Budrio e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso e comunque secondo quanto previsto dalla LR 24/2017.

Eventuali trasferimenti della potenzialità edificatoria fra i singoli lotti a parità di standard complessivi per un massimo del 20% di Su, calcolata sul lotto o sui lotti da cui viene trasferita tale capacità, fermo restando la potenzialità edificatoria complessiva prevista dall'Accordo Operativo, non comporterà variante al Piano, fatta salva la preventiva verifica degli standard e dei parcheggi dovuti.

Inoltre è ammessa la possibilità di poter destinare una percentuale di SU, dell'Unità Immobiliare, ad un uso diverso della residenza, quali piccoli uffici e studi professionale e/ ad attività di servizio alla persona, senza che ciò costituisca Variante al PIANO;

Art. 14 – Inadempienze

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente Convenzione, l'Amministrazione Comunale ordinerà al singolo Soggetto Attuatore inadempiente di provvedere a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a 90 giorni.

Scaduto tale termine senza che il soggetto inadempiente abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intimerà l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Scaduto anche tale termine, il Comune ha facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute con attivazione della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere al Soggetto Attuatore inadempiente.

Art. 15 – Trasferimento di impegni ed oneri in caso di alienazione delle aree

Nel caso di cessione di aree comprese nell'ambito territoriale del presente Piano Urbanistico Attuativo, il soggetto attuatore sarà obbligato a trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente Convenzione.

A tale scopo, negli atti di trasferimento delle suddette aree, a qualunque titolo stipulati, dovranno essere espressamente richiamate tutte le clausole contenute nella presente Convenzione.

Art. 16 – Sanzioni amministrative e penali

I Soggetti Attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni amministrative e penali contenute nel DPR. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

Art. 17 – Bonifica dei suoli

Qualora, durante le fasi di escavazione, venissero alla luce ordigni bellici od oggetti ritenuti tali, così come ogni notizia che si riferisca alla loro reale e/o presunta esistenza, i Soggetti Attuatori si impegnano a comunicarlo direttamente e tempestivamente alla competente Autorità militare.

All'atto dell'eventuale ritrovamento di ordigni bellici o comunque oggetti ritenuti tali,

i Soggetti Attuatori avranno l'obbligo di sospendere immediatamente i lavori e di comunicare tale ritrovamento, oltre che all'Autorità militare, anche al Comune; i lavori potranno essere ripresi solo col benestare scritto dell'Autorità militare.

In caso di riscontrato inquinamento dei suoli, i Soggetti Attuatori dovranno segnalare immediatamente la circostanza alle Autorità competenti ed eseguire, a propria cura e spese, le opere e gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., eventualmente prescritti dalle Autorità competenti.

Art. 18 - Interdittiva Antimafia Clausola Risolutiva Espressa

Qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del soggetto attuatore, si procederà alla risoluzione della presente Convenzione nei confronti del soggetto destinatario dell'interdittiva prefettizia stessa.

In tal caso il contenuto della presente Convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dalla medesima convenzione.

Art. 19 – Diritti di segreteria

In esecuzione alla Deliberazione della Giunta Municipale n. 00 del 00/00/0000, il Soggetto Attuatore ha effettuato il versamento di Euro 600,00 (euroseicento/00) in data 00/00/0000 con causale "Accordo Operativo ANS.C.5 (parte)" effettuato su Conto Corrente Postale n. 000000000 su Conto Corrente Bancario c/o INTESA SANPAOLO IT00 0 00000 00000 00000000 00000 (Tesoreria del Comune di Budrio).

Art. 20 – Spese a carico del Soggetto Attuatore

Le spese di frazionamento e degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Budrio, a cura del Notaio Rogante, entro 30 giorni dalla

sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Art. 21 – Contestazioni, deroga alla giurisdizione e clausola arbitrale

Tutte le controversie comunque nascenti dall'esecuzione della presente convenzione (compresa espressamente, ma non in via limitativa, qualsiasi controversia concernente materie di interpretazione, esistenza, validità di esecuzione, inadempimento, cessazione di questo contratto, come pure materie di giurisdizione, competenza, pregiudiziali ed altre), che non possano essere amichevolmente definite, saranno risolte in via definitiva per arbitrato rituale in base alle regole di procedura in vigore al momento dell'arbitrato. Da ultimo i comparenti, nella rispettiva veste e qualifica, dichiarano di aver ricevuto copia, prendendone ampia ed esauriente visione, dell'informativa disciplinata dall'Art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e, per quanto ivi previsto, dichiarano espressamente di consentire il trattamento dei dati forniti, sia personali sia relativi a soggetti da essi rappresentati, anche "sensibili" o "giudiziari", nonché la loro comunicazione e diffusione entro i limiti e per le finalità indicati nella stessa informativa.

Io notaio ho dato lettura di questo atto ai costituiti che lo approvano, avendo omesso la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane.

E così pubblicato viene dai costituiti e da me Notaio firmato a norma di legge, alle ore

Budrio (Bo), lì In fede

- Comune di Budrio

.....

- Sig. Mazza Massimo

.....