

PUA
Piano Urbanistico Attuativo
Piano particolareggiato di iniziativa privata
Scheda n.49 Area "Il Molinone" Variante n.3 al PRG
Comune di Brisighella Art. 32.5 NTA del RUE
BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

(Convenzione ai fini ed agli effetti dell'Art. 31 LR 20/2000 e smi)

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra:

"**COMUNE DI BRISIGHELLA**" con sede in Brisighella (RA) Via Naldi , Codice Fiscale e Partita I.V.A 00202300398, in persona di _____ nato a _____ il _____, in qualità di DIRIGENTE del Settore Territorio dell'Unione della Romagna Faentina, domiciliato per la carica presso la sede di FAENZA in Via Zanelli n.4, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 27/2019 (ai sensi dell'Art.107 del D.Lgs n.267/2000);

e dall'altra parte:

la Soc. Ferrero Costruzioni s.r.l. Via Alberto Mario 20, cap.: 20149 MILANO (,I) P.IVA: 00856460159 di seguito indicata come "Soggetto attuatore, nella persona di AUGUSTO FERRERO in qualità di legale rappresentante,

Premesso:

- I)** che con Atto del Consiglio URF n. 11 del 31.03.2015 avente ad oggetto: "Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) Intercomunale dei comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo" e smi, è stato approvato il nuovo strumento urbanistico generale;
- II)** che è stata approvata dalla Regione Emilia Romagna la nuova legge Urbanistica di Governo del Territorio con Legge Regionale n.24 del 21.12.2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e smi, e che detta legge ed i suoi atti applicativi contengono direttive affinché le convenzioni urbanistiche contengano "tempi certi ed il più possibile ravvicinati" per l'attuazione delle previsioni, in rapporto alla rilevanza e complessità degli interventi da regolamentare;
- III)** che con Delibera dell'Assemblea legislativa n. 186/2018 è stata approvata la vigente "Disciplina del contributo di costruzione" ai sensi del titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e che tale disciplina, per i comuni costituenti l'URF, è entrata in vigore dal 1 ottobre 2019;
- IV)** che la Soc. Ferrero Costruzioni s.r.l. è proprietaria di un appezzamento di terreno posto in Comune di Brisighella, distinto al N.C.E.U. di Brisighella al foglio 58, con particelle 79, 320, 253,254, 255, 535 della superficie

complessiva di mq. 10.693 confinante con aree private e Comune di Brisighella;

- V)** che il Comune di BRISIGHELLA è proprietario di un appezzamento di terreno posto al foglio 58 del NCEU del Comune di Brisighella col mappale 534 della superficie di mq. 1226 già ceduto dalla Soc. Ferrero Costruzioni s.r.l al Comune di Brisighella, preventivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma rep. 13499 del 02/02/2007 poi modificato con Rep. 13713 del 04/05/2009;
- VI)** che il terreno sopracitato, per una superficie catastale complessiva di mq. 11.919 (e di superficie reale di mq. 11.919 circa), così come identificato nella planimetria catastale "Allegato **A**", parte integrante del presente atto, risulta individuato dal vigente RUE del Comune di BRISIGHELLA all'Art. 32.5 ed in particolare all'Art. 32 Norme finali e transitorie pt. 5. "Ambiti sottoposti a POC" che nel caso specifico sono riconducibili agli "ambiti di cui all'art. 5.2 delle Nda del PSC, delimitati dal RUE, e sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del previgente PRG, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle Nda del PSC" e pertanto restano valide le previsioni e le norme di cui alla scheda 49 "Area Il Molinone" inserita con Variante n. 3 e confermata anche con l'ultima Variante al PRG (Var. 5) approvata con DCC 23 del 26/03/2013.
- VII)** che con atto della Giunta del Comune di BRISIGHELLA n. 23 del 03/03/2009 (prot. Comune di BRISIGHELLA Class._____/2009) è stato approvato lo SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO – SIO Brisighella RA - Lottizzazione AREA "IL MOLINONE" - Scheda n. 49 che definisce le principali scelte determinanti l'assetto del comparto residenziale e delle aree da cedere per servizi che risultano pari a mq. 3.843, a fronte della quota di mq. mq. 3.673 per la scheda normativa n. "49" di standard richiesto, stabilendo che la realizzazione delle aree pubbliche ed in particolare che:
- "La sub area F, come appare nella scheda citata, è già stata ceduta anticipatamente al Comune di Brisighella per dar corso all'Accordo di programma che permettesse l'ampliamento della Casa Protetta dell'ASP locale in coerenza con le previsioni della scheda e degli accordi di programma citati;
 - una porzione di circa 215 mq dei 1226 mq del mappale 534 oggetto della suddetta cessione corrisponde ad un'area da destinare a parcheggio pubblico;
 - la superficie rimanente nel mappale 1226 di mq. 1011 è da computarsi come verde pubblico ai sensi dell'accordo di programma citato;
 - in adiacenza a quanto già utilizzato dalla ASP locale, l'area Zona F (individuata sul fabbricato C)) nella scheda 49 sarà destinata a Parcheggio pubblico per una superficie di circa 490 mq.
 - All'interno dell'area indicata come "Zona C" nella scheda 49 si prevede la concentrazione degli edifici residenziali nelle cubature previste dalla previgente normativa di PRG (ex art. 11.3 – Zone

miste residenziali pubbliche-private) in aggiunta al recupero dei volumi dei fabbricati ancora esistenti nel rispetto dell'art. 3) dell'accordo sottoscritto tra la proprietà e il Comune di Brisighella con Atto Rep. 13499/2007.

Quanto sopra descritto comporta la realizzazione delle seguenti opere che la proprietà è tenuta ad eseguire:

- *realizzazione del tratto di viabilità ciclopedonale con verde attrezzato dall'attuale ingresso di Via Cardinali Cicognani sino all'ingresso laterale della RSA (già realizzato), per una superficie di mq. 286;*
- *Realizzazione di un tratto di viabilità carrabile per l'accesso alla nuova lottizzazione in prosecuzione alla via Troilo;*
- *Viabilità interna alla lottizzazione e per l'accesso ai tre macrolotti previsti completa di marciapiedi infrastrutture e pubblica illuminazione*
- *Esecuzione di aree di verde attrezzato nelle dimensioni e ubicazioni riportate nella tavola del Planivolumetrico del PUA per una superficie complessiva di mq. 2.940. Contestualmente alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, il Comune di Brisighella metterà a disposizione le aree di sua proprietà individuate nella scheda 49 per la realizzazione delle opere di competenza del soggetto attuatore di cui all'art. 4) dell'accordo di programma citato.*

VIII) che la Soc. Ferrero Costruzioni s.r.l. , ha presentato in data 30/12/2021 (prot.lli URF106852 - 106853 - 106854 , il P.U.A. (Piano particolareggiato di Iniziativa Privata) per l'attuazione delle previsioni e del progetto delle opere di urbanizzazione primaria dell'intera area perimetrata di cui alla scheda 49 "Il Molinone" del previgente PRG del Comune di Brisighella, allo scopo di utilizzare il terreno di proprietà per insediamenti residenziali, nel rispetto di quanto previsto nel SIO approvato di cui al punto IV) precedente;

IX) che il suddetto progetto è comprensivo, oltre che della presente convenzione, anche degli elaborati di seguito elencati; si precisa che i contenuti della presente convenzione riguardano espressamente le opere di urbanizzazione e l'assetto generale del comparto:

Titolo

Prot.

REL. TF.: Relazione tecnica illustrativa, documentazione catastale, schede progetto con dimensionamento parametri urbanistici	
TAV. R1 Rilievo piano altimetrico e profili, rilievo degli edifici esistenti - Documentazione fotografica	
Tav. R2 Tavola dei vincoli insistenti sul comparto e della normativa di riferimento	
TAV. P2 Planivolumetrico di Progetto con indicazioni dei profili del terreno, delle volumetrie, delle altezze massime e delle linee di massimo ingombro degli edifici e della destinazione d'uso delle aree	
TAV. P3 Progetto superfici delle parti pubbliche	
Infrastrutture:	
TAV. i. 4.1 Telecom - Fibra Ottica	

TAV. i. 4.2 Rete Gas	
TAV. i. 4.3 Enel	
TAV. i .4.4 Hera Acquedotto	
TAV. i .4.5 Hera Fognatura	
<i>Impianti tecnologici di progetto</i>	
TAV. P5.1 Rete gas	
TAV. P5.2 Acquedotto	
TAV. P5.3 Energia elettrica	
TAV. P5.4 Telefono e fibra	
TAV. P5.5 Fognatura acque bianche	
TAV. P5.6 Fognatura acque nere	
TAV. P5.7 Particolari Sezioni	
TAV. P6 Segnaletica stradale	
TAV. P7 Progetto del verde	
<i>Pubblica illuminazione</i>	
TAV. IP 01 Planimetria Illuminazione Pubblica	
REL. CLIMA. VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO ai sensi dell'art. 8, Legge 26 ottobre 1995 n. 447	
REL. GEO: RELAZIONE GEOLOGICA GEOTECNICA E SISMICA	
CME.: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE	
REL. VAS.: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA con Sintesi tecnica	
P.1 - NTA.: Norme urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del piano	
Conv - Bozza di Convenzione Urbanistica	

che il progetto è stato sottoposto al parere dei seguenti enti ed organi comunali che ne hanno approvato i contenuti:

- **HERA – Acquedotto – Fognature – Depurazione – RSU:** Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **E-Distribuzione:** parere tecnico amministrativo Codice Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **TIM:** parere tecnico Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **Settore Lavori Pubblici:** parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **Hera gas:** parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;

Il parere del Servizio Numerazione Civica sul progetto esecutivo, sarà reperito prima del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Al netto dei pareri già espressi in occasione dell'approvazione del SIO con atto

G.C. n. 23 del 2009 sono stati acquisiti come endoprocedimenti i seguenti pareri:

- **ARPAE: acustica:** parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **ARPAE:** parere ambientale Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP)** di BRISIGHELLA: seduta n. ____ in data _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **Settore LLPP Servizio Infrastrutture:** parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **Settore LLPP Servizio Verde:** parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **Polizia Municipale:** parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **Tavolo intersettoriale per la sicurezza urbana:** parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **Settore Territorio - aspetti geologici:** referto parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI DI RAVENNA – Autorizzazione paesaggistica** parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____ **che prevede l'obbligo di indagini e sondaggi preventivi finalizzati alla verifica della presenza di evidenze archeologiche prima dell'esecuzione delle opere relative alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie**
- **PROVINCIA DI RAVENNA ZONA SIC/ZPS** parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;
- **Parco regionale Vena del Gesso Romagnola** parere Prot. n° _____ (prot. URF _____) parere _____;

Che la società proponente ed il progettista delle opere di urbanizzazione, hanno presentato, con prot. URF _____, una dichiarazione congiunta attestante l'intenzione di procedere all'attuazione della Scheda Normativa 49 PRG mediante un PUA (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata) per la realizzazione delle urbanizzazioni che non introduce modifiche progettuali rispetto allo schema progettuale di SIO approvato, demandando ai successivi progetti degli edifici il rispetto delle condizioni stabilite dai pareri degli organi competenti.

Considerato

- X)** che l'area interessata dalle opere di urbanizzazione necessarie per dare piena attuazione al comparto, è stata progettata in base alle prescrizioni generali della Scheda Normativa n. 49, in base allo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) approvato, alle condizioni poste negli accordi sottoscritti con Atti Rep. 13499/2007 e Rep. 13713/2009, oltre

che alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, secondo le seguenti risultanze riportate graficamente nella planimetria "Allegato B" parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Superficie territoriale di intervento Tot. mq. 11.919 circa, comprensiva delle aree già cedute al Comune di Brisighella

così suddivisa:

AREE PRIVATE

- Superficie aree private mq. 6.564 circa

AREE PUBBLICHE

Aree già cedute al Comune di Brisighella (mapp. 534)

Superficie a viabilità pubblica ciclo-pedonale
(verde pubblico) mq. 286 circa

Superficie ceduta al Comune di Brisighella
per permettere l'ampliamento della
RSA di Brisighella (parte del mapp. 534) mq. 725 circa

Superficie da attrezzare a parcheggio pubblico mq. 215 circa

AREE PUBBLICHE complessive: da cedere attrezzate o già cedute

- Superficie di viabilità pubblica carrabile mq. 1.680 circa
- Superficie a parcheggi pubblici mq. 735 circa
- Superficie a verde pubblico mq. 2.940 circa

TOTALE aree pubbliche mq. 5.355 circa

*alle quali detrarre mq. 1226 già ceduti anche se in parte da attrezzare **mq. 4.129 circa***

XI) L'esecuzione di queste opere avviene a totale carico del Soggetto attuatore con un impegno economico derivante dal computo metrico aree pubbliche vistato dal Settore LL.PP. in data _____ Prot.URF _____ che risulta pari ad (€. 238.297,62 + €. 23.829,76) = **€. 262.127,38** (compresa IVA 10%).

XII) *in conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con delibera di Deliberazione n. 65 del 30/10/2019, in convenzione andrà previsto l'obbligo della rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione; _____ - qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito occorre indicare che si procederà a conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore*

al Comune, in caso di importo inferiore, o rimborso del Comune al soggetto attuatore, in caso di importo superiore. I rapporti di congruaggio avverranno unicamente tra il Comune ed il soggetto attuatore firmatario della presente, o suo diretto avente causa, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi. - per agevolare il rilascio dei singoli titoli edilizi, occorre indicare per ciascun lotto, un importo massimo di scomputo da individuarsi con un criterio a scelta del lottizzante e che complessivamente non potrà superare l'importo delle opere a scomputo di cui all'art. 5. Gli utilizzatori dei lotti edificabili, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2, risultasse superiore all'importo indicato nella tabella, saranno tenuti a versare la differenza risultante al rilascio dei titoli abilitativi sulla base delle tabelle parametriche vigenti. Nessun rimborso sarà dovuto agli intestatari dei suddetti titoli abilitativi qualora gli oneri calcolati al loro rilascio risultasse inferiore ai valori indicati nella tabella."

- XIII)** Che eventuali cambi d'uso potranno essere autorizzati con PERMESSO DI COSTRUIRE e/o altro provvedimento amministrativo vigente senza modificare il PUA (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata) "Il Molinone" e la presente convenzione, a condizione che venga accertata la dotazione necessaria di standard; tali variazioni dovranno comunque essere riportate in una variante finale da presentarsi all'atto del collaudo.
- XIV)** Che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria descritti ai punti precedenti e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione del D. Lgs n.50/2016 Art. 36 comma 4.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra i suddetti comparenti, nelle loro spiegate vesti si conviene e si stipula quanto segue:

Vista la deliberazione del Consiglio del Comune di BRISIGHELLA n.....del..... di approvazione dello schema della presente convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dalla ditta proprietaria e lottizzante;

Art. 1 – Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto che mantiene validità decennale dalla data della sua sottoscrizione.

Art. 2 -La Ferrero Costruzioni s.r.l. soggetto attuatore - si obbliga per sé e/o propri aventi causa, nel rispetto delle specifiche riportate nel "Considerato", ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA riguardanti il terreno in oggetto e relativi alla realizzazione dei servizi di seguito elencati, i quali dovranno essere eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati nelle planimetrie allegate ai progetti che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e riguardanti:

- a) tracciato stradale, parcheggi, pista ciclabile, aiuole;

- b) rete acquedotto;
- c) rete gasdotto;
- d) fognatura acque bianche;
- e) fognatura acque nere;
- f) rete di elettrificazione **e relativa cabina di trasformazione;**
- g) rete illuminazione pubblica;
- h) rete telefonica;
- i) rete cablaggio fibre ottiche;
- j) aree verdi;
- k) **sminamento dell'area d'intervento;**

Art. 3 - Tutte le opere elencate nel precedente Art. 2 , dovranno essere eseguite secondo le tavole di progetto elencate al punto VI) della premessa e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate all'Art. 2 precedente, nonché in base alle indicazioni assunte dal Settore Lavori Pubblici della Unione della Romagna Faentina e da quanto disposto dal "Disciplinare delle Norme di Carattere Generale" approvato con atto di C.C. n° 789/89 del 30.01.1986, integrato con atto di Consiglio Comunale n. 3040/123 del 05.05.1997, che il Soggetto attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato.

Il Soggetto attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, relativamente agli scarichi civili dei propri insediamenti, a norma di legge, i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (Enel, Gas, Telecom, acquedotto, fognature, ecc.). Il Soggetto attuatore riconosce al Comune di BRISIGHELLA la facoltà di richiedere in corso d'opera, modifiche od integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione.

Art. 4 - Il Soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di BRISIGHELLA e senza alcun onere per lo stesso, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree e le opere di urbanizzazione e le aree pubbliche richieste dalla scheda. Più precisamente le aree destinate ad attrezzature pubbliche sono così distinte: ("Allegato B"):

<u>AREE PUBBLICHE complessive: da cedere attrezzate o già cedute</u>	
- Superficie di viabilità pubblica carrabile	mq. 1.680 circa
- Superficie a parcheggi pubblici	mq. 735 circa
- Superficie a verde pubblico	mq. 2.940 circa
<u>TOTALE aree pubbliche</u>	<u>mq. 5.355 circa</u>
<i>alle quali detrarre mq. 1226 già ceduti anche se in parte da attrezzare mq. 4.129 circa</i>	

Le aree pubbliche sopra elencate saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza alcun onere per il Comune di BRISIGHELLA, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo

secondo la seguente classificazione:

- Demanio: mq. 2.415
- Patrimonio: mq. 2.940(*)

(*) comprendente quanto già trasferito con la cessione del mappale 534 di mq. 1226

Art. 5 – Il Soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa, a riconoscere tutte le eventuali servitù, impegni ed obblighi che risultino riportati sulle tavole di progetto e nelle note trasmesse dagli enti erogatori dei servizi. Questo adempimento sarà assolto, senza alcun onere per l'Amministrazione, attraverso la presentazione, prima del collaudo, dei relativi atti trascritti sia a carico delle aree private (viabilità e parcheggi di uso pubblico) che delle aree pubbliche.

Art. 6 - Il lottizzante si rende disponibile a valutare la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione nel contesto in cui è ubicato l'intervento ed in connessione ad esso, nelle possibilità riconosciute dalla disciplina degli scomputi.

Art. 7 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente convenzione il Soggetto attuatore, per sé e/o propri aventi causa, deposita presso l'Unione della Romagna Faentina-Comune di Brisighella, all'atto di stipulazione della presente convenzione, regolare fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per un importo riferito alle opere risultanti dal computo metrico aree pubbliche pari ad €. 262.127,38 (compresa IVA 10%) a garanzia delle opere. Tale fidejussione di €. 262.127,38 dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche di cui al precedente Art. 4 e la costituzione delle servitù di cui all' Art. 5.

Detta garanzia fidejussoria potrà essere escussa dal Comune di BRISIGHELLA in caso di mancata esecuzione delle opere di cui all'Art. 2, in caso di inadempienza dei termini di cui al successivo Art. 12 in caso di esecuzione di opere non collaudabili, mancata cessione delle aree e nel caso di mancato rispetto di ogni ulteriore obbligo previsto dal presente atto. Tale fideiussione potrà essere ridotta una sola volta per il 50% (cinquanta per cento) dell'importo, dietro richiesta del lottizzante, a seguito della realizzazione di almeno il 50% (cinquanta per cento) delle opere previste in progetto, previa attestazione sullo stato di corretta esecuzione dei lavori da parte del collaudatore nominato (rif.to Art. 9 successivo), da verificare da parte dei competenti uffici dell'URF su richiesta del Soggetto attuatore.

Caratteristiche della Garanzia fideiussoria:

- La garanzia/garanzie fideiussoria è trasmessa in formato digitale;

- E' rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs. 58/1998 e che

abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

- prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito;

- La garanzia permane fino a al rilascio del collaudo definitivo (vedi comma 2 art. 7) e verrà svincolata solo a seguito di apposita lettera di svincolo da parte dell'Ente garantito, salvi obblighi più lunghi nel tempo della proposta PUA;

- Il mancato pagamento del premio non potrà essere opposto in nessun caso all'Ente garantito;

- per qualsiasi controversia che possa sorgere tra il sottoscrittore e l'Ente Garantito è competente l'Autorità Giudiziaria Ordinaria del luogo dove lo stesso ha sede;

- le clausole minime elencate nella richiesta sono qui espresse nella convenzione urbanistica;

- quanto ai garanti, il riferimento è la norma di cui all'art. 93 del D.Lgs. 50/2016 (Codice dei Contratti pubblici) che individua i soggetti dai quali può essere accettata la garanzia fideiussoria, in analogia con la disciplina degli appalti pubblici. Maggiori indicazioni sono state diffuse dalla Banca d'Italia che costituiscono il riferimento per il controllo delle bozze di volta in volta predisposte dai soggetti obbligati.

Art. 8 - Il Soggetto attuatore, si impegna per sé e propri aventi causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico per la durata di due anni dell'avvenuto collaudo favorevole delle opere, garantendo tale adempimento con fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di importo pari al 50% del valore delle opere per la realizzazione del verde, secondo quanto previsto dal disciplinare del verde pubblico, pari quindi ad € 19.825,00 (compreso IVA 10%). In alternativa alla garanzia fideiussoria, il Soggetto attuatore potrà presentare apposito contratto con operatore nel settore, avente durata di almeno due anni, dalla data del collaudo, preventivamente validato dal competente Servizio del Settore LLPP dell'URF.

Il Soggetto attuatore, si impegna altresì a rispettare i regolamenti comunali e sovraordinati vigenti in materia urbanistica-edilizia, con particolare riguardo a quelli attinenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Art. 9 - Il collaudo delle opere d'urbanizzazione sarà effettuato anche in corso d'opera da un libero professionista abilitato che sarà incaricato dall'Amministrazione e scelto collegialmente tra la stessa e il Soggetto Attuatore, tra una terna di nominativi che il Soggetto Attuatore stesso potrà richiedere agli ordini professionali o tra una lista di professionisti che potrà essere fornita dall'Amministrazione. Le spese professionali ed ogni altro onere per il collaudo, sono a carico del Soggetto Attuatore. La nomina dovrà comunque avvenire in tempi utili anche in riferimento alla modalità del collaudo

in corso d'opera.

Art. 10 - Fino alla data della cessione gratuita successiva all'avvenuto collaudo, la gestione, la manutenzione e la custodia di tutte le opere restano a carico del Soggetto attuatore e/o propri aventi causa. Le strade possono essere aperte al transito anche prima della cessione al Comune di BRISIGHELLA, limitatamente alla necessità del Soggetto attuatore ma senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale, con l'obbligo di installare un'adeguata segnaletica, concordata con il Comando della Polizia Municipale, al fine di limitare il transito ai soli residenti.

Dopo la cessione gratuita delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore e di seguito tutti i proprietari dei lotti e/o aventi causa si faranno carico della manutenzione e della custodia della strada di penetrazione a servizio dei lotti e del parcheggio ad essa afferente così come individuate nell'elaborato P2 e P3 allegati per un totale di 855 mq di strada e marciapiedi e di 735 mq. di parcheggio.

L'impianto di illuminazione pubblica installato nella nuova lottizzazione, durante il periodo transitorio prima del collaudo e della relativa cessione al Comune di BRISIGHELLA, potrà essere attivato con oneri e costi di alimentazioni a carico dei lottizzanti e senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale. I lottizzanti dovranno intestarsi i contatori per la fornitura di energia elettrica, se impianti autonomi, o fornire allacciamenti provvisori di cantiere se il nuovo impianto dovrà essere integrato ad impianti di illuminazione pubblica preesistenti. Durante i lavori il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere tutta l'area di cantiere in adeguata condizione di decoro e sicurezza.

Qualora trascorranò più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili a parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, da parte dai competenti uffici del Settore Lavori Pubblici dell'URF.

Art. 11 - *Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere previste dal progetto, dovrà essere presentato il certificato rilasciato dal Genio Militare competente in cui si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area di intervento, o quanto meno dovrà essere presentata l'autorizzazione alla bonifica. Il relativo certificato di avvenuta bonifica rilasciato dal Genio Militare competente, che attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area di intervento, verrà depositato dal soggetto attuatore ai fini del collaudo delle opere pubbliche.*

Art. 12 - Ferme restando le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, per ogni altra singola inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, la società Soggetto attuatore presenta fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di importo pari a € 26.212,00 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo di cui al precedente Art. 7. Tale fidejussione viene emessa a garanzia del mancato rispetto degli impegni assunti nel presente atto, secondo le seguenti

percentuali:

- 5% (€. 13.106,00) per mancata cessione delle aree pubbliche;
- 2% (€. 5.242,00) per mancata formalizzazione dell'uso pubblico di aree per viabilità e parcheggio;
- 3 % (€. 7.864,00) per mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto.

Art. 13 – Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate nei termini di validità del relativo Permesso di Costruire con possibilità di un'unica proroga, fermo restando che la loro cessione al Comune, deve avvenire entro 5 anni dalla data di trascrizione della convenzione, salvo ritardi non imputabili alla parte privata.

Art. 14 - la tempistica massima di realizzazione dei fabbricati, anche in considerazione dell'art.4 comma 5 della LR 24/2017 dovrà avvenire nei termini perentori di 10 anni dalla data di approvazione del PUA. Eventuali proroghe potranno essere accolte solo se conformi ai dettami dell'Atto di coordinamento tecnico n.1956 del 22 novembre 2021

Art. 15 – Per l'agibilità, anche parziale per singoli edifici e singole porzioni della costruzione si farà riferimento alla normativa vigente all'epoca di presentazione delle singole richieste

Art. 16 - Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree e delle unità immobiliari comprese nel perimetro del PUA "Il Molinone" dovrà essere espressamente richiamata, a farne parte integrante, la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i registri immobiliari.

Art. 17 - Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto attuatore.

Art. 18 – In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio

Art. 19 - Qualunque controversia relativa al presente Atto sarà sottoposta all'esclusiva competenza del Foro di Ravenna.

allegato A – planimetria catastale con individuata l'area di proprietà Tav. R1

allegato B – identificazione e quantificazione delle aree pubbliche da cedere, delle aree pubbliche da cedere e da mantenere a cura e spese del sottoscrittore e delle aree private Tav. P3_int