

PREMESSE³

ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE⁴

ART. 2 OGGETTO E SCOPO⁴

ART. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE⁴

ART. 4 BENI OGGETTO DI CONVENZIONE⁵

ART. 5 QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PIANO, DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI⁶

ART. 6 TITOLI EDILIZI⁶

ART. 7 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'⁷

ART. 8 OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI⁷

ART. 8bis..... ULTERIORI OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE⁸

ART. 9 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE⁹

ART. 10 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO⁹

ART. 11 OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI¹⁰

ART. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE – REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE¹⁰

ART.13 REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO¹¹

ART. 14 VARIAZIONI¹¹

ART.15 PRESCRIZIONI AMBIENTALI¹¹

ART. 16 GARANZIE¹¹

ART.17 INADEMPIENZE¹²

ART. 18 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI¹²

ART. 19 SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI¹³

ART. 20 DIRITTI DI SEGRETERIA¹³

ART. 21 SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE¹³

ART. 22 RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE¹³

ART. 23 DICHIARAZIONI ANTIMAFIA¹³

ART. 24 CLAUSULA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI ESITO INTERDITTIVO DELLE INFORMATIVE ANTIMAFIA¹³

Comune di Granarolo dell'Emilia

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

PARTE DELL'AMBITO 4 DI PSC ED AREE COMPLEMENTARI

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____, in XXX, XXX,
_____ a me _____

sono comparsi i signori:

.....

per l'Ente territoriale (soggetto attuatore)

- il **COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA**, con sede in Granarolo dell'Emilia (BO), Via San Donato n. 199, C.F. 80008270375 - P.IVA 00701911208, in persona del Responsabile Area Gestione del territorio:

- XXXX, nato ail _____; domiciliato per la carica presso la sede comunale in Granarolo dell'Emilia (BO), Via San Donato n.199, tale nominato dal Sindaco del Comune di ***** con Decreto n. _____ emesso in data _____, provvedimento che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", avente i poteri di firma in conformità all'art. 107 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 (T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), il quale sottoscrive il presente atto in esecuzione della Delibera di Consiglio Comunale n°****del ****, documento che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B";

per gli altri soggetti attuatori

- la "**COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede in Bologna (BO), Via Cividali n. 13, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00323620377, REA n. 82663, iscritta nel Registro Prefettizio della Provincia di Bologna, Sezione Edilizia, con decreto in data 6 luglio 1949 n. 16851 ed iscritta il 29 dicembre 2004 all'Albo Nazionale delle Cooperative a Mutualità prevalente con il n. A100859, Categoria Cooperative edilizie di abitazione, qui intervenuta in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione:
- Gianfranco Franchi, nato a****, il ****, domiciliato per la carica presso la sede legale a Bologna (BO), Via Cividali n. 13, avente i poteri di firma in virtù di Statuto ed espressamente autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____
- la "**COOPERATIVA DELLO SPETTACOLO SOCIETA' COOPERATIVA**" con sede legale in Granarolo dell'Emilia (BO), Via San Donato n. 203/a CF e numero Registro Imprese: 01004400378, PIVA 00528891203, rappresentata dal suo Presidente e Legale Rappresentante
- sig. Ricci Alessandro, nato a**** il ****, domiciliato per la carica presso la sede Societaria

PREMESSE

- a) il comune di Granarolo è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio":
 - Piano Strutturale Comunale (PSC);
 - Piano Operativo Comunale 2017-2022
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- b) L'ambito classificato dai vigenti RUE e PSC quale ambito AUC-B1, collocato ad est della via San Donato, a nord della via Irma Bandiera, è attualmente disciplinato da un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato ex LR 47/1978 con deliberazione consiliare n. 30 del 15.04.2009.
- c) L'ambito classificato dai vigenti RUE e PSC quale ambito 4, collocato a Sud di via Roma è stato oggetto di Manifestazione di interessi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 P.G. 20133/2018.
- d) in data 28/07/2010, rep. Gen. 20660, raccolta n. 12940 a firma del Notaio Ferrari Trecate, veniva firmata Convenzione Urbanistica relativa al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per il risanamento e la conservazione del centro capoluogo di Granarolo dell'Emilia (BO) con cui venivano approvati tutti gli elaborati costituenti il Piano Particolareggiato stesso, ad oggi tutt'ora in vigore;
- e) In data 28/10/2015 veniva firmato un accordo ex art.11 L. 241/90 ed ex art. 18 LR. 20/2000, tra il Comune di Granarolo dell'Emilia, la Cooperativa Edificatrice Ansaloni e la Coop Spettacolo, per il risanamento e la conservazione del centro capoluogo di Granarolo dell'Emilia (BO) relativo all'ambito AUC-B1 (ex comparto B3) che prevedeva, tra l'altro, la riduzione di edificabilità a pregiudizio di Cooperativa Edificatrice Ansaloni da 2.385 mq di superficie utile, a 1.385 mq di superficie utile; il Comune di Granarolo si assumeva inoltre l'impegno a far atterrare la potenzialità edificatoria in differenza, pari a 1.000 mq di SU, in altro comparto / lotto nella disponibilità di Cooperativa Edificatrice Ansaloni, da concordare con l'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'attività di nuova pianificazione urbanistica definita dalla LR 20/2000 e, successivamente, dalla LR 24/2017;
- f) in base all'accordo ex art.18 di cui al punto e) delle presenti premesse, si eliminava la necessità di procedere alla demolizione di 250 mq di superficie, dell'edificio insistente sull'area di sedime della sede della Coop Spettacolo;
- g) In data 19/11/2021 veniva firmato un accordo integrativo ex art. 18 LR. 20/2000, tra il Comune di Granarolo dell'Emilia e la Cooperativa Edificatrice Ansaloni che, tra l'altro, prevedeva la totale delocalizzazione della capacità edificatoria della Cooperativa Edificatrice Ansaloni dall'Ambito AUC-B1 di cui al punto b) nell'Ambito 4 di cui al punto c);
- h) Che tale Accordo era finalizzato all'inserimento in specifica variante al POC con valore ed effetti di PUA delle stesse aree;
- i) che in data 19 Novembre 2021, con P.G. 20185 – 20189 – 20188 – 20190 – 20192 – 20193 del 22/11/2021, è stato presentato il PUA in variante al piano Particolareggiato approvato con deliberazione consiliare n. 30 del 15.04.2009;
- j) che con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n.del è stata approvata la variante al POC con valore ed effetti di PUA relativa a parte dell'Ambito 4 ed aree complementari;
- k) che deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m., delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al PG n. del;
- l) elaborati grafici che vengono assunti come parte integrante della presente convenzione e che sono richiamati nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante del PUA, da stipularsi tra il Comune ed i Soggetti Attuatori;

tutto ciò premesso

I Soggetti Attuatori delle aree interessate dichiarano e riconoscono di assumere i seguenti impegni in ordine all'attuazione del Piano, per sé e i propri successori e aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti.

ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. I Soggetti Attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. I Soggetti Attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

ART. 2 OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal PUA di iniziativa pubblica relativo a parte dell'Ambito 4 e parte dell'Ambito AUC-B1, d'ora in avanti per brevità denominato "Piano".

ART. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data di stipula per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. Nel corso di validità della convenzione gli interventi saranno attuati secondo il cronoprogramma attuativo di cui all'elaborato B.05 *Stralci attuativi*.

ART. 4**BENI OGGETTO DI CONVENZIONE**

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel Piano nella disponibilità dei soggetti Attuatori e oggetto della presente convenzione, sono i seguenti:

AUC-B (Piano Particolareggiato pre-vigente)		
Fg.	mapp.	proprietà
27	2381	Coop. Ansaloni
27	2382	Coop. Ansaloni
27	2383	Coop. Ansaloni
27	2390	Coop. Ansaloni
27	1531	Coop. Ansaloni
27	1533	Coop. Ansaloni
27	1538	Coop. Ansaloni
27	1539	Coop. Ansaloni
27	39	Comune
27	40	Comune
27	141	Comune
27	580	Comune
27	581	Comune
27	583	Comune
27	586	Comune
27	917	Comune
27	936	Comune
27	1325	Comune
27	1532	Comune
27	1534	Comune
27	1535	Comune
27	2385	Comune
27	2386	Comune
27	2389	Comune
27	37	Coop. Spettacolo
27	1540	Coop. Spettacolo
AMBITO 4		
Fg.	mapp.	proprietà
30	962	Coop Ansaloni
30	963	Pegaso 91
30	936	Comune

ART. 5 QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PIANO, DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal Piano risulta definita nelle seguenti quantità:
Su totale = mq 2.385,00
da destinare unicamente ad uso residenziale a) con riferimento all'art. 12.2 c.2 del vigente RUE
2. La Su di progetto è distribuita su più lotti, a tale distribuzione potranno essere apportate modifiche senza che ciò costituisca variante al Piano.
3. Le aree individuate dal Piano per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite:

AREE DA CEDERE INTERNE ALL'AMBITO 4			
Su totale		2.385	mq
DOTAZIONI TERRITORIALI			
NORMA (cfr. art. 25.2 PSC) [mq]		PROG. [mq]	
VP norma		VP progetto	
VP	25mq / 28mq Su	2.129,46	2.143,00
P1 norma		P1 progetto	
P1	5mq / 28mq Su	425,89	432,00
TOT. DOTAZIONI TERRITORIALI		2.555,36	2.575,00
strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, verde di arredo stradale			1.520,00

4. Le aree suddette sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. "B.03.1 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere"; tali aree saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita - il tutto secondo quanto contenuto nei successivi articoli - da parte della Società Cooperativa Ansaloni firmataria della convenzione.
5. Tutte le aree private di cui il Piano prevede la cessione in quanto dotazioni territoriali o comunque oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione saranno definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune di Granarolo dell'Emilia e trasferite a titolo gratuito allo stesso Comune nelle tempistiche previste nel successivi artt. 12 e 13. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico dei Soggetti Attuatori.
6. L'Attuatore, oltre alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, alla cessione delle aree di cui al c. 4 del presente articolo ed alla cessione delle aree per l'urbanizzazione del comparto (strade, marciapiedi, verde di arredo stradale, ...), si impegna, nelle modalità definite dal successivo art. 9 bis, a:
 - riqualificare il parcheggio sito nei pressi del Municipio con accesso da via Irma Bandiera;
 - creare un collegamento tra l'area di verde pubblico prospiciente via Irma Bandiera e lo spazio pubblico a Nord del Municipio;
 - contribuire al completamento del collegamento ciclopedonale tra l'Ambito ANS 4 e via San Donato nelle modalità di seguito descritte;

ART. 6 TITOLI EDILIZI

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente relativamente all'attività di edilizia libera.

2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative e sarà determinato sulla base degli importi in vigore al momento della presentazione dei titoli edilizi.

**ART. 7 SEGNALE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E
AGIBILITA'**

1. A edifici ultimati dovrà essere depositata dal Soggetto Attuatore Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3.
2. La procedura di acquisizione della certificazione dell'agibilità è disciplinata dalla L.R. n. 15/2013 e dal DPR 380/2001;
3. Fermo restando il rispetto dei tempi di attuazione di cui al successivo art. 11, il Comune accetterà il deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità di fabbricati conclusi a fronte della avvenuta realizzazione, documentata con certificato di regolare esecuzione redatto dal D.L., 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 agli edifici a cui si fa riferimento nel certificato di conformità, di concerto con il collaudatore nominato in corso d'opera.

ART. 8 OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento fino al concorrere dell'importo fissato nell'elaborato ***“D.06 – Quadro economico delle opere di urbanizzazione”***.
2. Le opere di urbanizzazione sono previste su aree di proprietà comunale al momento della sottoscrizione del presente atto e su aree di proprietà dei Soggetti Attuatori che gli stessi si impegnano a cedere nei modi e nei tempi di seguito definiti;
3. Il Comune si impegna alla consegna delle aree di sua proprietà di cui al comma precedente entro 15 gg. dalla richiesta ricevuta in tal senso da parte del Soggetto Attuatore, per il tempo necessario alla realizzazione delle opere previste ed alla conclusione favorevole del relativo collaudo, fatta salva l'eventuale consegna anticipata.
4. Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ad eccezione di quelle comunali o eventualmente da acquisire/espropriare a cura del Comune di Granarolo dell'Emilia. Tali aree sono individuate nell'elaborato ***“B.03.1 - Planimetria generale “tecnica” con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere”*** del Piano e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.
5. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-22 della LR 20/00, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:
 - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;

- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, il terrapieno con funzione di mitigazione acustica, ed i parcheggi pubblici, a servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
 - le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione), compreso il verde di arredo stradale;
 - allacciamenti a tutte le reti sopracitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa;
6. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in Euro **500.000** in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del Soggetto Attuatore.
 7. Il progetto esecutivo per la richiesta del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo descritto dagli elaborati del Piano. Nel corso dell'istruttoria del Permesso di Costruire non potranno quindi essere richieste ulteriori opere.
 8. Il rilascio del permesso di costruire rappresenta approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo che dovrà essere redatto in conformità alle normative vigenti al momento della presentazione.
 9. L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci funzionali alla realizzazione dei singoli blocchi urbani attuativi.

ART. 8bis

ULTERIORI OBBLIGAZIONI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Fermo restando:

- 1) l'importo massimo dei lavori indicato nel computo metrico allegato D.06 Quadro economico delle opere di urbanizzazione allegato al PUA pari a € 150.000,00 assoggettato al deposito di garanzie ai sensi dell'art.***, il rispetto dei contenuti e degli obiettivi della variante al POC al fine della redazione del progetto esecutivo per la richiesta di Permesso di Costruire delle opere "Area Municipio" è ammessa di concerto con l'Amministrazione Comunale, una modifica alla qualità/quantità e tipologia di lavori previsti per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell'area del Municipio e descritti nel computo metrico estimativo allegato D.06 in virtù dell'adeguamento dello stesso all'intervento pubblico di manutenzione straordinaria al parcheggio anticipato nel mese di Luglio 2023 dall'Amministrazione Comunale. Eventuali Le economie che deriveranno dovessero derivare dalla redazione del nuovo computo metrico potranno essere reimpiegate nella partecipazione alla realizzazione dell'opera extracomparto individuata nella Tav. B.01 (bikeline e percorso ciclabile Via Roma).
- 2) In accordo con il punto precedente, accogliendo positivamente la riserva formulata dalla Città Metropolitana al paragrafo 2.1 Accessibilità agli Ambiti nella relazione istruttoria Allegata all'Atto del Sindaco Metropolitano, l'Amministrazione Comunale dispone a carico degli attuatori dei nuovi comparti in approvazione con accesso sulla Via Roma l'obbligo alla compartecipazione alla cucitura dei tratti su essa esistenti non ancora accessibili alla mobilità lenta, più precisamente individuabili dalla fine del centro abitato fino all'intersezione con la via San Donato (cfr. elaborato B.01a – tratti "a", "b", "c") da realizzarsi tenendo conto delle indicazioni contenute nel progetto di prefattibilità della "bicipolitana" e del relativo manuale d'uso.

Al Soggetto Attuatore dell'Ambito ANS4 (Via Roma) è fatto obbligo pertanto:

- entro 2 anni dalla sottoscrizione del presente atto, al deposito del progetto esecutivo di tutta l'opera extracomparto (bike line e percorso cfr. elaborato B.01a – tratti "a", "b", "c") per l'acquisizione del Permesso di Costruire;

- entro i termini indicati al precedente Art.3 (5 anni dalla sottoscrizione del presente atto) all'esecuzione a propria cura e spese del collegamento ciclabile di tipo "bike lane" su via Roma dall'incrocio con via Sibilla Aleramo all'incrocio con via San Donato (cfr. elaborato B.01a – tratto "a" e "b").

Si da atto che il Permesso di Costruire dovrà prevedere la realizzazione dell'opera extracomparto in due fasi (tratti "a" - "b" / tratto "c") di cui la prima in carico al Soggetto Attuatore del Comparto ANS 4.

Il Soggetto Attuatore si impegna al deposito della fine dei lavori parziale e collaudo (fase 1) affinché l'Amministrazione possa a volturare la titolarità del Permesso di costruire dell'opera extracomparto ad altro Soggetto nonché dare avvio alla seconda fase nei termini di validità del titolo abilitativo.

Si da atto che i termini per la conclusione del Permesso di Costruire si intendono sospesi a decorrere dalla data di deposito della fine lavori parziale (Fase 1) e fino all'avvenuto Collaudo dell'opera. Sono fatte salve eventuali proroghe alla data di fine dei lavori nei termini di cui ai commi 3 e 3bis dell'art. 19 L.R. n°15/2013. In tal caso la proroga al termine di ultimazione dei lavori è subordinata a delibera della Giunta comunale.

Si da atto che con il rilascio del Permesso di Costruire l'Amministrazione Comunale costituisce provvedimento per l'occupazione del suolo pubblico e gestione delle aree di cantiere.

ART. 9 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto indicato negli articoli 29 e seguenti della LR n.15/2013, e nella Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 "Disciplina del Contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15" in attuazione degli artt. 16 e 19 del DPR 6 giugno 2007, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti, in quanto il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento interne ed esterne al Comparto;

ART. 10 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Tutte le opere incluse nel Piano dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati del Piano, delle descrizioni e dei progetti allegati e seguendo il seguente cronoprogramma:
 - a) **Entro 2 anni dalla stipula della convenzione:** presentazione della richiesta di permesso di costruire per le opere di riqualificazione nel centro del capoluogo e per le opere di urbanizzazione primaria a servizio del nuovo insediamento nell'ANS 4;
 - b) **Entro 5 anni dalla stipula della convenzione:** completamento delle opere di urbanizzazione primaria relative all'ANS4 e degli interventi di riqualificazione dell'area del Municipio, da attestare con comunicazione di fine lavori ed allegato certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore Lavori,
 - entro 2 anni dalla stipula della convenzione al deposito del progetto esecutivo di tutta l'opera extracomparto (bike line e percorso cfr. elaborato B.01a – tratti "a", "b", "c") per l'acquisizione del Permesso di Costruire;
 - entro 5 anni dalla stipula della convenzione all'esecuzione a propria cura e spese del collegamento ciclabile di tipo "bike lane" su via Roma dall'incrocio con via Sibilla Aleramo all'incrocio con via San Donato (cfr. elaborato B.01a – tratto "a" e "b").
2. Resta salva la facoltà del Consiglio Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza del Soggetto Attuatore, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione se legate a specifiche motivazioni.

ART. 11 OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. Trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14 c.1 del D.Lgs. n. 36 del 2023, funzionali all'intervento di trasformazione del territorio, si applica l'art. 16, c. 2 bis, del DPR 380/2001, quindi l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è diretta a carico dei Soggetti Attuatori e non trova applicazione il D.Lgs. n. 36/2023.

ART. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE – REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo anche in corso d'opera secondo quanto previsto dal Codice dei contratti.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, scelto dall'Amministrazione comunale nell'ambito di una terna di professionisti abilitati proposta dai Soggetti Attuatori. I Soggetti Attuatori si accollano l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
3. La conclusione effettiva dei lavori deve essere comunicata al Comune ed al collaudatore da apposita comunicazione scritta, firmata dal Direttore dei Lavori e dai Soggetti Attuatori.
4. Entro 60 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori in contraddittorio, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare ai tecnici del Settore Comunale competente gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010, sia su base informatica, che in formato cartaceo.
5. Sino alla sottoscrizione del verbale di 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 ed il collaudo, il Soggetto Attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.
6. Il Soggetti Attuatori si impegnano alla massima collaborazione ed assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore superiore a 90 gg, il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista.
7. Il certificato di collaudo, come previsto dall'art. 116 c.2 Dlgs 36/2023 dovrà essere depositato entro 6 mesi dalla comunicazione di fine dei lavori, ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi trenta giorni dalla sua emissione.
8. L'approvazione del certificato di collaudo, che dovrà avvenire entro 30 giorni dal suo deposito, e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
9. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
10. Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
11. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.
12. Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a seguito dell'approvazione formale del collaudo provvisorio. In relazione a ciò l'Attuatore consegna 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.).

13. Tutte le aree private di cui il Piano prevede la cessione in quanto dotazioni territoriali o comunque oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione dovranno essere cedute al Comune con atto notarile che dovrà essere sottoscritto con il Soggetto Attuatore entro 60gg dal collaudo delle opere.

ART.13 REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico del Soggetto Attuatore, fino all'approvazione del collaudo delle opere ed alla conseguente presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale.
2. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, e manufatti interrati) sia su base informatica sia cartacea.
3. Tutte le aree private di cui il Piano prevede la cessione in quanto dotazioni territoriali o comunque oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione dovranno essere cedute al Comune con atto notarile che dovrà essere sottoscritto con il Soggetto Attuatore entro 60gg dal collaudo delle opere.

ART. 14 VARIAZIONI

1. Le Norme di Attuazione del Piano indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione al Piano.
2. Eventuali variazioni al Piano non contemplate dalle Norme di Attuazione dovranno essere preventivamente richiesta al Comune di Granarolo dell'Emilia e debitamente autorizzate mediante variante allo stesso.

ART.15 PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1. I Soggetti Attuatori dichiarano di ben conoscere e di impegnarsi a osservare le prescrizioni di carattere ambientale contenute nella ValSAT.
2. Nel caso di realizzazione di piani interrati dovranno essere adottate le seguenti misure per la sicurezza idraulica:
 - Nei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche provenienti da rampe, buffe, ecc... sarà installato un impianto di sollevamento che preveda di sollevare la portata di picco almeno venticinquennale con una pompa attiva ed una di riserva;
 - nei pozzetti di sollevamento delle acque meteoriche provenienti dalle rampe, saranno installati dei misuratori di livello a galleggiante che in caso di raggiungimento di un livello massimo (da regolare alla massima altezza del pozzetto) farà partire un allarme che indicherà la necessità di evacuazione del piano interrato stesso.
 - l'impianto elettrico dei piani interrati verrà progettato a norma per ambienti umidi e si farà in modo che l'altezza degli interruttori e delle spine sia collocata almeno ad 1 metro da terra e che il numero delle prese a spina sia sufficiente in modo da evitare l'uso di 'ciabatte', 'multiple', 'prolunghe', che in un ambiente sotterraneo e umido metterebbero a rischio la sicurezza.

ART. 16 GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano (Elaborato D.06) ammonta a Euro **675.172,52**. Detto importo è corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle

opere in sostituzione del proponente: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come ai definito dall'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010, a cui sono da aggiungere gli oneri riconducibili alla realizzazione delle dotazioni di interesse collettivo e opere di urbanizzazione di interesse generale.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore documenta, quale condizione necessaria e preliminare alla stipula della convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Granarolo dell'Emilia, di fidejussioni bancarie (o polizza assicurativa contratta con compagnia in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) a "prima richiesta" corrispondente al 100% dell'importo lordo del Quadro Economico delle opere da realizzare:
 - a) Fidejussione pari a **Euro 214.676,26** a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'insediamento nell'area di via Roma;
 - b) Fidejussione pari a **Euro 460.496,26** a garanzia del contributo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'area del Municipio.

ART.17 INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
2. È prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art.1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse.
3. Il Comune può intimare per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
4. Scaduto tale termine senza che l'Attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo, salvo eventuali proroghe richieste dall'Attuatore ed autorizzate dal Comune di Granarolo dell'Emilia;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di interesse collettivo realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

ART. 18 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto Attuatore, previo nulla-osta del Direttore del Settore competente, anche proporzionalmente in corso di esecuzione dei lavori e sempre previa attestazione del collaudatore in corso d'opera.
2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre l'80% del totale.
3. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 80% del valore delle opere a seguito del buon esito del collaudo provvisorio delle opere.

4. La residua fideiussione, pari al residuo 20%, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale o della restituzione (nel caso di opere di urbanizzazione interessanti proprietà comunali) delle aree urbanizzate al Comune.

ART. 19 SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

ART. 20 DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro XXXXXX con bollettino postale sul conto corrente del Comune;

ART. 21 SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, 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 Granarolo dell'Emilia, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

ART. 22 RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Granarolo dell'Emilia vigenti alla data di approvazione del presente Piano.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

ART. 23 DICHIARAZIONI ANTIMAFIA

1. È fatto obbligo al Soggetto Attuatore e ai suoi eventuali aventi causa di produrre, prima dell'inizio dei lavori previsti da ciascun titolo abilitativo, le dichiarazioni sostitutive di certificazione relativa all'insussistenza di cause ostative ai sensi della normativa antimafia (D. Lgs. 159/2001 e D. Lgs. 218/2012).

ART. 24 CLAUSULA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI ESITO INTERDITTIVO DELLE INFORMATIVE ANTIMAFIA

1. La presente convenzione è risolta immediatamente e automaticamente qualora dovessero essere comunicate dalla prefettura informazioni interdittive di cui all'art. 91 dlgs 159/2011.

ALLEGATO A

Elenco elaborati