

**CONVENZIONE**  
per l'esecuzione di P.U.A. Ambito 4 Altedo

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno 2023 (duemilaventitre), questo giorno di \*\*/\*\*/\*\*\*\*

In \*\*\*\*\*

Davanti a me Dottor \*\*\*\*\* , Notaio in \*\*\*\* , iscritto al Collegio Notarile di \*\*\*\*\* , si sono costituiti i Signori:

- \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il giorno \*\*/\*\*/\*\*\*\* domiciliato per la carica a Malalbergo (BO), nella Residenza Municipale, Piazza dell'Unità d'Italia n. 2, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del 4° settore del "**COMUNE DI MALALBERGO**", con sede in Malalbergo (BO), Piazza dell'Unità d'Italia n. 2, Codice Fiscale 80008310379, P. IVA 00701931206, a quanto appreso autorizzato ai sensi del Decreto Legislativo 267/2000;

e quali soggetti attuatori:

- SGARGI MAURO, nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il giorno \*\*/\*\*/\*\*\*\*, domiciliato per la carica in \*\*\*\*\* (\*\*\*\*), Via \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* , che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di:
  - amministratore unico della società "**MAGLO' S.R.L.**", con sede legale in Malalbergo (BO), Via Roma n. 15, Codice Fiscale, P.IVA e numero Registro Imprese di Bologna: 01916621202, (in seguito denominato Soggetto Attuatore) a quanto appreso autorizzato dal vigente Statuto Sociale;
  - Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "**LEONARDO MS S.R.L.**", con sede legale in Malalbergo (BO), Via Roma n. 15, Codice Fiscale e numero Registro Imprese di Bologna: 03021860378, P. IVA 00590111209, a quanto appreso autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione in data \*\*/\*\*/\*\*\*\*
- FAZZANO DAVIDE, nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il giorno \*\*/\*\*/\*\*\*\*, domiciliato per la carica in \*\*\*\*\* (\*\*\*\*), Via \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* , che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "**LA NUVOLE IMMOBILIARE S.R.L.**", con sede legale in Bologna (BO), Via Riva di Reno n. 23, Codice Fiscale, Partita IVA e numero Registro Imprese di Bologna: 03307021208, a quanto appreso autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione in data \*\*/\*\*/\*\*\*\* Codice Fiscale, P.IVA e numero Registro Imprese di Bologna: 02070331208;

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

**RICHIAMATI:**

- la Delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 29/05/1996 di approvazione Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuativo della porzione inedita sita nella frazione di Altedo ed identificata più precisamente come "Zona D.3" della Variante al PRG approvata con DGP n°554 del 14/07/1997 e regolamentata dall'art.31 delle NTA della variante stessa, già inserita nel PPA del Comune di Malalbergo con DCC n°45 del 26/05/1992;
- la convenzione urbanistica attuativa del P.P.I.P. sottoscritta in data

23/05/1999 Rep. 28572/6952 a firma del Notaio Dott. Aldo Dalla Rovere e successivi atti integrativi del 20/10/2000 Rep. 52279/21236, del 02/02/2004 Rep. 55444/23595 e del 19/11/2007 Rep. 58498/26003;

- la Determina n°278 del 23/06/2005 di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria per la successiva presa in carico da parte del Comune di Malalbergo;
- l'atto Notaio Bonoli Rep. 59921/27199 del 17/02/2010 di cessione gratuita al Comune di Malalbergo di tutte le opere di urbanizzazione di cui alla citata convenzione del 23/05/1999 Rep. 28572/6952;

#### PREMESSO CHE

- la L.R. n°20 del 24/03/2000 s.m.i prevede che la pianificazione urbanistica comunale si articoli in P.S.C, P.O.C, R.U.E, P.U.A.;
- ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. il Comune di Malalbergo ha approvato:
  - con delibera Consiglio Comunale n° 49 del 17/11/2009 il Piano Strutturale Comunale (PSC);
  - con delibera Consiglio Comunale n° 47 del 29/9/2010 il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
  - con Delibera del Consiglio Comunale n°21 del 23/05/2013 il POC 1 attuativo del PSC;
- il PSC individua tra gli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani" nella Tav. n. 1 - Assetto Territoriale l'areale ANS-C 4 all'interno del territorio urbanizzato di Altedo

#### DATO ATTO CHE:

- al fine di dare completa attuazione al disegno urbano dell'abitato di Altedo nella porzione interna al perimetro del PPIP di cui sopra e non completata, con Delibera di Giunta n° 14 del 06/02/2012 il Comune di Malalbergo ha approvato l'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. n°20/2000 per l'attuazione dell'Ambito di nuova espansione ubicato nella frazione denominato "Ambito 4", successivamente modificato con delibera della Giunta Comunale n. 128 del 15/11/2012;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 23/05/2013 ha approvato il POC 1 recependo, tra gli altri, l'accordo ex Art. 18 L.R. n°20/2000 di cui sopra come modificato e già sottoscritto il giorno 26/04/2013 (**Elab. 5 POC**) il quale più precisamente:
  - consente l'attuazione di una superficie complessiva pari a mq 11.400 di Superficie Utile oltre a 3.234 mq di Superficie Accessoria (per complessivi **mq. 14.634**) nei lotti 1-4a-4b-5-5a-5b-6 con realizzazione in due fasi così distinte:
    - Prima fase (POC1): mq 7.455 di Superficie Utile oltre a 2.115 mq di Superficie Accessoria, (per complessivi **mq. 9.570**) nei lotti 1-4a-4b-6 ed **ulteriori 400 mq di Su** in area esterna al Comparto (**Lotto D** - Fg 46 Mapp. 133-518p);
    - Seconda fase (POC2):mq 3.945 di Superficie Utile oltre a 1.119 mq di Superficie Accessoria (per complessivi **mq. 5.064**) nei lotti 5-5a-5b;
  - dispone la costruzione in due fasi di una infrastruttura stradale (nuova viabilità alternativa alla Via Ortolani) comprensiva di pista ciclabile a margine della stessa e nuova pista ciclopedonale di collegamento dalla Via Ortolani al Cimitero di Altedo;

- indica una stima dell'importo previsto per la realizzazione della infrastruttura stradale di compensazione per i due stralci rispettivamente pari a € 471.006,63 il primo e € 425.895,29 il secondo;
- integra e assegna al Subambito 4a il **Lotto D** a fronte dell'Accordo per acquisizione terreni Tassinari-Casaroli via Roma (ALTEDO) già approvato con Delibera di Giunta Comunale n°10 del 06/02/2012 e sottoscritto il giorno 13/02/2012, anch'esso recepito all'interno del POC approvato.

#### **le Norme tecniche di Attuazione del POC approvato (Elab. 2):**

- assegnano all'Ambito ANS C-4 una capacità edificatoria complessiva pari a **mq. 15.147**, di cui 11.800 mq di Superficie Utile (11.400 mq + 400 mq) e 3.347 mq di Superficie Accessoria (3.234 mq +113 mq) **così suddivisi:**
  - DE primo POC = 7.855 mq SU (7.455 mq +400 mq) + 2.228 mq SA (2.115 mq+113 mq) ad uso residenziale
  - DE successivi POC = 3.945 mq di SU + 1.119 mq di SA ad uso terziario/commerciale
    - per il calcolo delle Dotazioni territoriali (30 mq/ab = 24 mq/ab Verde + 6 mq/ab Parcheggi) rinviano alla verifica di quelle già realizzate nell'ambito del P.P.I.P. approvato e concluso e comunque siano tali da garantire una superficie complessiva non inferiore a mq. 7.350.
    - nella parte "*Quote a disposizione per esigenze non preventivabili*" assegnano al Subambito 4a il Lotto D parte dell'Accordo ex Art. 18 L.R. n°20/2000 approvato con Delibera di Giunta Comunale n°10 del 06/02/2012 sottoscritto il giorno 13/02/2012 (acquisizione terreni Tassinari-Casaroli via Roma (ALTEDO))

#### **RICHIAMATI:**

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 126 del 18/11/2013 di approvazione del progetto preliminare, la Deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 25/06/2015 di approvazione del progetto definitivo e la Determinazione Dirigenziale n. 394 del 18/09/2015 di approvazione del progetto esecutivo per la realizzazione del primo stralcio funzionale della viabilità alternativa Via Ortolani ad Altedo per una spesa complessiva di € 536.006,63, di cui € 471.006,63 a carico del soggetto attuatore dell'Ambito 4;
- il Piano Urbanistico Attuativo per l'Ambito 4 di Altedo depositato in data 27/07/2016, al P.G. n. 11987 dalla Società Maglò Srl, successivamente integrato in data 8/08/2017 al P.G. n. 13702;
- il provvedimento del 6/02/2019 del Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione Territoriale del Comune di Malalbergo di autorizzazione al deposito del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al Comparto sito in Altedo Via Minghetti e denominato "Ambito 4" e il relativo avviso di pubblicazione ai sensi di legge;
- la Determinazione n°294 del 28/06/2019 per la presa in carico dell'opera di urbanizzazione (nastro stradale fino alle intersezioni con le rotonde di Via Roma e di Via Bassa della Castellina, raccolta acque e illuminazione)

#### **EVIDENZIATO CHE:**

- in data 29/12/2021 con prot.n. 20722 la Società Maglò Srl ed altri hanno presentato, in qualità di soggetti attuatori tramite lo Studio S.A.P. Studio Associato di Progettazione, una proposta di modifica agli elaborati di PUA per i quali era già in corso il procedimento istrut-

torio a far data dal deposito originario (27/07/2016);

- con Determina Dirigenziale n°579 del 31/12/2021 si è dato seguito al procedimento già in corso con autorizzazione al deposito dei nuovi elaborati, ai sensi dell'art. 35 L.R. n°20/2000, del nuovo progetto urbanistico;
- il nuovo assetto proposto disegna l'attuazione di una superficie complessiva pari a mq 6.390,00 di Superficie Utile nei lotti contrassegnati nell'elaborato allegato **Tav. 02a** dalle lettere: 1-4a-4b-5-5a-5b-6a ed individuati all'interno delle porzioni del territorio già previste nel PSC e nel POC;
- i lotti residui del piano particolareggiato originario ed identificati nella **Tavola 02c** con i numeri 4-14-19 non formano oggetto del dimensionamento previsto dalla proposta in esame e sono assoggettati ad intervento edilizio diretto. A chiarimento gli stessi risultano così identificati nella cartografia del RUE vigente:
- **Lotto 4:** AUC-B Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione;
- **Lotti 14-19:** ASP-BA: ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione;
- **si rinvia alla fase di formazione del PUG** la localizzazione della quota residenziale di **mq 400 prevista dal POC 1** in area diversa dal Subambito 4a (**Lotto D**), **in conformità alle sopravvenute disposizioni del PTM sul territorio rurale;**

#### **DATO ATTO CHE**

- Il Piano Urbanistico presentato dai Soggetti Attuatori prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione da realizzare a regola d'arte e cedere gratuitamente al Comune di Malalbergo;
- è pertanto necessario ora sottoscrivere una Convenzione Urbanistica atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore, relativo al Piano Urbanistico Attuativo;
- le aree di terreno oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo sono:
  - **Proprietà Maglò s.r.l.**  
**Lotti 4a - 4b - 5 - 5a - 5b**  
Foglio 47 mappali 963, 962, 958, 957, 939, 990, 983, 984, 989, 975, 980 e Foglio 46 mappali 599, 603, 594, 630, 596, 600, 604, 595, 627, 628
  - **Proprietà Leonardo MS s.r.l.**  
**Lotto 1**  
Foglio 47 mappali 992, 950, 1018, 1019
  - **Proprietà La Nuvola Immobiliare s.r.l.**  
**Lotto 6a**  
Foglio 46 mappale 606
- ai fini della presente Convenzione, le parti fanno riferimento ai seguenti elaborati, tutti agli atti del Comune:

#### **1 – STATO DI FATTO**

- 1.A Planimetria generale del POC 1 approvato nel 2017 in scala 1:500.
- 1.B Planimetria generale dello stato di fatto in scala 1:500 con evidenza dei lotti realizzati e di quelli da attuare.
- 1.C Documentazione Fotografica.
- 1.D Planimetria viabilità realizzata.

- 1.E Analisi mobilità.
- 1.F Cronistoria procedimenti urbanistici.

## **2 – PROGETTO ARCHITETTONICO**

- 2.A Planimetria di progetto di variante con destinazioni urbanistiche, superfici, sezioni e profili in scala 1:500.
- 2.B Planimetria di comparazione degli interventi previsti con la variante in scala 1:500.
- 2.C Planimetria Dotazioni Territoriali in scala 1:500, con cessioni all'amministrazione.

## **3 – PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 3.A Relazione tecnica generale
- 3.B Stima opere urbanizzazione Altedo
- 3.C Planimetria ATTUALE
- 3.D Planimetria Progetto FOGNE
- 3.E Planimetria Progetto ACQUA-GAS
- 3.F Planimetria Progetto ILLUMINAZIONE
- 3.G Illuminazione pubblica Relazione tecnica e calcoli
- 3.H Planimetria Progetto ENEL
- 3.I Planimetria Progetto TELECOM
- 3.J Planimetria Progetto STRADA
- 3.K Relazione sulla riduzione del rischio idraulico

## **ALTRI ELABORATI**

- 4 Norme Tecniche di Attuazione.
- 5 Studio Geologico.
- 6 Documentazione di clima e impatto acustico.
- 7 Valsat – Rapporto ambientale.
- 8 Sintesi non tecnica della Valsat.
- 9 Analisi traffico: studio impatto sulla rete stradale.
- 10 Relazione illustrativa.

## **TUTTO CIO' PREMESSO E VISTO**

si conviene e stipula quanto segue:

### **Art. 1) - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

- 1) L'area d'intervento interessa una superficie catastale pari a mq. 22.447 circa, che il Piano Urbanistico Attuativo relativo all'Ambito n. 4 così suddivide:
  - o mq. 22.447 superficie fondiaria dei lotti 1 - 4/a - 4/b – 5 - 5/a - 5/b - 6/a
  - o mq. 2.650 superficie fondiaria destinata a parcheggi con viabilità interna
- 2) La Superficie Utile realizzabile è pari a mq. 6.390 oltre a mq. 3.834 di Superficie Accessoria.
- 3) Per la descrizione delle caratteristiche tipologiche costruttive degli edifici è fatto specifico riferimento agli elaborati che formano oggetto del Piano Urbanistico Attuativo approvato.
- 4) **I Lotti 1 – 6/a** si attueranno in forza di rilascio di singoli e distinti Permessi di Costruire;
- 5) **I lotti 4/a - 4/b** e **i lotti 5 - 5/a - 5/b** si attueranno in forza di rilascio di singoli e distinti Permessi di Costruire subordinati alla preliminare

pubblicazione del Progetto Unitario autorizzato con provvedimento del Responsabile del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio del Comune di Malalbergo.

- 6) Tutte le opere di urbanizzazione primaria eseguite a carico dei lottizzanti si intendono a totale scomputo degli Oneri di U1, mentre gli oneri U2 e il C.C. saranno quelli vigenti al momento del rilascio del Titolo Abilitativo.

## **Art. 2 – PROGETTAZIONE E VERIFICA**

- 1) Il Soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa, a realizzare a propria cura e spese - con le modalità previste dalla vigente normativa in tema di realizzazione di opere di urbanizzazione - le opere d'urbanizzazione primaria, interne al comparto, connesse alla realizzazione del PUA, come individuate negli elaborati grafici.
- 2) Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in base a quanto previsto dal PUA e come verrà meglio specificato negli elaborati grafici che verranno allegati alla specifica richiesta di Permesso di Costruire presentata ai sensi della L.R. n°15/2013.

## **Art. 3 - AREE, ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1) In osservanza ai disposti della Legge Regionale n. 24/2017 ed in particolare a quanto dettano le “prescrizioni particolari” riferite al comparto in oggetto, il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." , per sé e i suoi aventi causa, come da procura di tutti i proprietari dei terreni oggetto della presente convenzione, con riferimento alla citata delibera consiliare inerente gli oneri e le opere di urbanizzazione, nonché le opere da realizzare avente funzione perequativa e compensativa, come meglio sopra precisato, si obbliga:
  - A) a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, opere previste nel Piano Urbanistico Attuativo e più precisamente a costruire:
    - 1- strade e parcheggi
    - 2- impianto acquedotto
    - 3- impianto per la trasformazione e distribuzione luce elettrica
    - 4- impianto di illuminazione pubblica
    - 5- impianto di distribuzione cavi telefonici e infrastrutturazione digitale
    - 6- rete di fognatura acque bianche e nere

Tutte le opere saranno eseguite seguendo i progetti esecutivi che saranno redatti dal Soggetto Attuatore e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio di idonei titoli abilitativi, e per quanto di competenza, dagli Enti erogatori dei servizi, sulla base dei progetti esecutivi che verranno presentati per le necessarie concessioni, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive.

La Direzione dei Lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto attuatore, mentre il collaudatore sarà scelto da parte del Settore Sviluppo e Gestione del Comune. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito specifico progetto a norma delle disposizioni di Legge applicabili

Tutte le opere realizzate del PUA dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 81/08, restando sollevata da ogni responsabilità l'amministrazione Comunale.

Il Soggetto attuatore, i tecnici da essi nominati e le imprese esecutrici do-

vranno quindi assicurare, per quanto di loro specifica competenza, tutte le opere di tutela e sicurezza riferite al complesso dei lavori trattati nella presente convenzione.

Le opere e le lavorazioni dovranno essere realizzate secondo le indicazioni del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio del Comune e saranno autorizzate con il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione che comprenderà l'implicita autorizzazione ad ogni effetto di Legge ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali.

Le opere in oggetto saranno definite nel dettaglio in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti in materia; la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo delle elaborazioni che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono, specificando eventualmente quanto già indicato in sede di PUA.

Le aree e gli spazi pubblici nonché gli impianti e le reti tecnologiche costituenti le urbanizzazioni primarie, espressamente individuate come di proprietà pubblica dal PUA dovranno essere assunte dal Comune attraverso atto pubblico a cura e spese dell'Attuatore, compresa la trascrizione ai Registri Immobiliari ed eventuali spese tecniche di frazionamento e corretta classificazione catastale delle aree da cedere; tale atto dovrà essere perfezionato a richiesta del Comune a seguito dall'avvenuto collaudo con esito favorevole. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di Legge vigenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art.16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dall'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dal vigente Codice dei contratti pubblici.

- B) a cedere, o a far cedere, gratuitamente al Comune di Malalbergo tutte le opere di urbanizzazione primaria e le aree di sedime risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo.

Si precisa che l'esatta estensione ed identificazione catastale delle aree da cedere al Comune, nel rispetto della superficie minima prevista nel P.U.A., sarà meglio individuata a seguito del frazionamento catastale da redigere a cura dei soggetti attuatori. Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria poste all'interno del "Ambito 4" dovranno quindi essere esattamente e catastalmente identificate mediante tipo di frazionamento da approvarsi per le successive procedure di collaudo entro la data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita.

#### **Art. 4 – IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1) Gli importi delle opere di urbanizzazione, delle quali il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." assume l'onere della realizzazione con la presente convenzione, risultano, come da computo metrico estimativo e/o quadro economico del progetto definitivo, e da Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 25/09/2019.
- 2) Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria elencate al precedente comma, in quanto tutte comunque funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica previsto nel PUA, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.
- 3) Le parti si danno reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente primo comma hanno un valore complessivo pari ad Euro 317.443,04 (oltre IVA nei termini di legge); le medesime verranno realizzate - a scomputo dei correlati oneri di urbanizzazione primaria ai sensi della Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 recepita con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 25/09/2019.

- 4) Gli interventi relativi ai sottoservizi tecnologici verranno eseguiti secondo le indicazioni degli Uffici comunali e delle rispettive società concessionarie.
- 5) L'acquisizione dei pareri ed assensi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma 1 è onere esclusivo del Soggetto Attuatore.
- 6) L'approntamento delle opere oggetto del presente articolo avverrà nei termini indicati nel presente articolo e, comunque, in conformità alle vigenti previsioni legislative, normative e regolamentari, nonché alle previsioni contenute nelle Tavole allegate al Piano Attuativo, previa predisposizione di appositi progetti esecutivi, da presentarsi per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi gratuiti ex art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380/2001.
- 7) A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria infra comparto previste dal presente articolo, il Soggetto attuatore, all'atto della stipula della presente Convenzione, presta fidejussione assicurativa di primaria compagnia assicurativa in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro 317.443,04 che formerà oggetto di progressivo svincolo nei termini meglio precisati e regolamentati al successivo art. \_\_\_\_.
- 8) All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo dei relativi oneri, il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." verserà quanto dovuto a congruaggio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.
- 9) La pubblicazione del provvedimento del Responsabile del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio del Comune di Malalbergo relativo al Progetto Unitario dei **lotti 5-5a-5b** è subordinato al deposito di idonea garanzia fidejussoria atta a garantire il ripristino della viabilità di accesso ai lotti dalla Strada Via 11 Settembre 2001 il cui importo sarà determinato con atto del Responsabile alla data di inizio dei lavori e la cui durata si dovrà estendere fino alla data presentazione dell'ultima SCEA relativa a detti alloggi.

#### **Art. 5 – NORME PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI**

Poiché la presente

convenzione ha oggetto la realizzazione a scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica:

- 1) Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del relativo collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built", al fine di rappresentare, in modo puntuale, quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché a depositare il Piano di Manutenzione predisposto secondo le prescrizioni dell'art. 40 e dall'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e DPR 207/2010. Di tale progetto "as built" deve essere fornita copia al Comune a cura del Professionista incaricato dal Soggetto attuatore su supporto informatico in formato vettoriale editabile.
- 2) In relazione all'affidamento dei lavori relativi alle opere pubbliche, le Parti si danno reciprocamente atto che per le opere di urbanizzazione primaria, le medesime sono, nel loro complesso, "funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio". La realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria avverrà pertanto me-

dianche ricorso alle previsioni di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

- 3) Ai lavori di realizzazione delle opere pubbliche si applicano, in ogni caso, le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Oltre a quanto sopra, e nel caso in cui il Soggetto attuatore si dovesse avvalere di soggetti terzi per la costruzione, anche parziale, delle suddette opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata al Comune contestualmente all'inizio dei lavori delle opere medesime.
- 4) Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo art. 6, ed alla conseguente acquisizione al patrimonio pubblico, con correlata assunzione dell'onere della relativa gestione e manutenzione da parte del Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse rimane a totale carico del Soggetto Attuatore.
- 5) In ogni caso, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore (o suoi aventi causa a qualsiasi titolo) a porre in essere gli eventuali interventi di ripristino dello strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali nel caso in cui siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

#### **Art. 6 – COLLAUDO DELLE OPERE PUBBLICHE**

- 1) Il collaudo delle opere di viabilità, dei parcheggi pubblici, degli allacciamenti e della sistemazione di tutte le aree esterne, da parte di tecnici designati dal Comune, potrà essere eseguito anche in corso d'opera. Il Comune, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione il Collaudatore, il cui onorario sarà a carico del Soggetto attuatore. Il collaudo dovrà confermare la rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo come da punto 6.1.6 della Delibera di Consiglio Comunale 26 del 25/09/2019.
- 2) Il certificato di collaudo di tutte le opere suddette, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, dovrà essere protocollato in Comune dal Collaudatore entro 60gg. dalla richiesta di collaudo finale
- 3) Entro ulteriori successivi 60gg. lo stesso dovrà essere approvato con Atto Amministrativo Comunale.
- 4) A seguito del deposito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo totale o parziale delle relative fidejussioni.
- 5) L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo, da parte del Comune, della presa in carico ad ogni effetto di Legge delle opere stesse, se relative a servizi di competenza comunale.

#### **ART. 7 – CESSIONE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE PUBBLICHE**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere le aree per urbanizzazioni primarie e per standard urbanistici indicate nella presente convenzione e nel Piano Urbanistico attuativo al Comune di Malalbergo, che accetta.
2. Alle cessioni si darà luogo con apposito e separato atto pubblico, alla cui stipulazione le parti provvederanno entro due mesi dal collaudo finale delle opere da realizzarsi sulle predette aree e superfici in cessione. In tale sede, saranno ammissibili modesti scostamenti rispetto

ai valori indicati, conseguenti alla puntuale verifica catastale e di rilievo dei confini esistenti.

3. La presa in carico delle opere è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto attuatore e/o suoi aventi causa a favore del Comune.
4. Il Comune assumerà in carico le opere pubbliche ad esito dell'intervenuto collaudo delle stesse e, comunque, entro il termine massimo di 60 giorni dalla data del collaudo; il conseguente svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi del successivo art. 8 della presente convenzione.
5. Le cessioni s'intendono effettuate a corpo e non a misura. Il Soggetto attuatore garantisce al Comune di Malalbergo la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in prevista cessione, assicurandone, altresì, la piena e incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.
6. Per le aree oggetto di prevista cessione ai sensi del presente articolo, strade e parcheggi pubblici, la relativa manutenzione (ordinaria e straordinaria) viene assunta direttamente a carico dell'Ente medesimo fatta salva la viabilità interessata dalla fideiussione di cui al precedente art.4 punto 9) la quale rimane subordinata al deposito dell'ultima SCEA relativa agli alloggi dei lotti 5-5a-5b al fine di garantirne l'integrità durante la fase di esecuzione dei lavori per la realizzazione dei suddetti lotti.
7. In conformità a quanto disposto dalle NTA, non è necessaria l'approvazione di variante alla presente convenzione in caso di modifica delle localizzazioni delle aree oggetto di prevista cessione rispetto alle previsioni contenute nel PUA. Si considera sufficiente la modifica delle tavole del PUA, con presentazione di nuove tavole in allegato al progetto, e l'approvazione di quest'ultimo da parte del Comune di Malalbergo.
8. L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali sarà chiamato a risponderne direttamente il Soggetto attuatore (e/o suoi aventi causa) fino ad intervenuta cessione al Comune delle opere.
9. All'atto delle cessioni delle aree, oggetto della presente Convenzione, sarà restituito al Soggetto attuatore il terreno identificato al Foglio 47, mappale 1046 di superficie pari a 14 mq., che costituisce unico accesso al Lotto 19 del PUA di cui il presente Piano è variante, erroneamente ceduto, in occasione dell'atto di Cessione Gratuita, stipulato presso il Notaio Bonoli Paolo in Bologna, come da Repertorio N. 59921 Fascicolo N.27199.

#### **ART. 8 – GARANZIE**

- 1) Le Parti si danno reciprocamente atto che, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti nella presente convenzione, il Soggetto Attuatore, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, le polizze fideiussorie qui di seguito indicate:
  - (i) polizza assicurativa sopradescritta come definito in accordo con il comune in sede di progettazione esecutiva, emessa a garanzia dell'importo di Euro 317.443,04 (Euro trecentodiciassettemilaquattrocentoquarantatre/04), corrispondente al 100% del valore delle opere da realizzarsi a titolo di opere di urbanizzazione primaria.

- 2) Le garanzie fidejussorie di cui al precedente comma 1, sono rilasciate con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute, e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del codice civile nonché con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del codice civile.
- 3) Tali fidejussioni prevedono il versamento al Comune 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 fideiussore.
- 4) Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto assolvimento delle obbligazioni garantite, comunicazione che deve essere inviata da parte del Comune medesimo entro 30 giorni dall'istanza in tal senso formulata da parte del Soggetto Attuatore.
- 5) Dovrà essere inoltre emessa polizza fidejussoria per manutenzioni in riferimento al precedente comma 6° art. 7 della presente convenzione, per un importo da definirsi in base allo stato di avanzamento dei lotti 5 – 5A – 5B .

#### **Art. 9 - RESPONSABILITA' DELL'OPERATORE E SANZIONI**

- 1) La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.
- 2) Il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
- 3) Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L.", si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fidejussorie.
- 4) In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative previste dalle disposizioni di Legge e regolamenti vigenti in materia.
- 5) Il Comune intimerà per iscritto al Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che il Soggetto Attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intimerà l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
- 6) 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 del Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L."; 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;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." all'invito a provvedere da parte del predetto Responsabile per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
  - c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal predetto.
- 7) Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree dei Soggetti Attuatori non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

#### **Art. 10 – ALTA VIGILANZA**

- 1) Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 2) In particolare, il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti al Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." mediante la presente convenzione.
- 3) Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 4) Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina ai sensi della l. n. 241 del 1990 s.m. il responsabile del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il quale esercita, fra l'altro, i seguenti compiti:
  - a) provvede alla trasmissione all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici, dei dati relativi al Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." secondo quanto previsto dal comunicato del Presidente dell'Autorità di vigilanza sui Contratti pubblici in data 21 luglio 2010;
  - b) è competente alla verifica tecnica di cui all'art. 112 del Codice (validazione);
  - c) coordina, acquisisce i pareri dei settori e uffici comunali a vario titolo competenti in merito alle opere di urbanizzazione;
  - d) è il referente nel rapporto con il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." ed in particolare nel rapporto con i professionisti incaricati dal Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." medesimo per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori;

- e) fornisce le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si renderebbero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." è tenuto a recepire;
- f) svolge le funzioni di vigilanza sulla procedura di affidamento dei lavori;
- g) nomina il collaudatore tecnico in corso d'opera e finale;
- h) affianca e supporta il collaudatore durante la sua attività, rilascia il nulla osta alla approvazione del certificato di collaudo provvisorio emesso dal collaudatore;
- i) rilascia al competente settore urbanistico il nulla osta allo svincolo delle fidejussioni;
- j) segnala al responsabile del procedimento urbanistico, durante l'esecuzione dei lavori, eventuali criticità che possono influire sostanzialmente sul rispetto dei tempi fissati dalla convenzione per l'ultimazione delle opere;
- k) sospende i lavori e ne dà comunicazione al responsabile del procedimento urbanistico in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione;
- l) coordina con il settore per il patrimonio l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale.

#### **Art. 11 – VARIANTI AL PIANO**

- 1) Si possono considerare ammissibili le varianti ai piani attuativi vigenti che si limitino a introdurre:
  - a) rettifiche degli errori materiali;
  - b) modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;
  - c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi, diversa organizzazione della viabilità;
  - d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti.

Tali ipotesi di variazione del Piano attuativo appena elencate, nelle precedenti lettere da a) a d), non contrastano con l'obiettivo della L.R. 24/2017 di impedire l'attivazione di ulteriori processi di pianificazione attuativa e rispondono piuttosto alla fisiologica esigenza di definire meglio i contenuti dello strumento attuativo, all'atto della sua esecuzione.

Si rimanda alle Norme tecniche di Attuazione.

#### **Art. 12 - TEMPI DI ATTUAZIONE**

Gli adempimenti attuativi sono vincolati dalle seguenti tempistiche (cronoprogramma interventi):

- a) entro 1 anno decorrente dalla sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi nel primo lotto fondiario, al quale si applica quanto previsto dalla L.R. 15/2013;
- b) entro 5 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, dovranno essere ultimati gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione (Tavola 2.C.);

Fermo restando l'immediata attuazione degli interventi, come da cronoprogramma, al fine di valorizzare la qualità delle proposte progettuali, la sostenibilità anche ambientale degli interventi e la capacità negoziale dei Comuni quali fattori determinanti per l'efficacia del governo del territorio, come previsto dall'art. 1 della L.R. n°24/2017, decorsi 3 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione l'Amministrazione comunale e il Soggetto Attuatore, su proposta di quest'ultimo, potranno ridefinire i tempi di esecuzione degli interventi relativi ai lotti residui.

### **Art. 13 - CONTROVERSIE E SANZIONI**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto riferimento specifico alle leggi ed ai provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Malalbergo.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono sin da ora al giudizio di un collegio arbitrale, composto di tre arbitri, dei quali uno nominato dal Comune, uno dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a qualunque titolo, ed uno di comune accordo.

Detto collegio arbitrale deciderà secondo equità e senza obbligo del rispetto di particolari formalità.

Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato del Presidente del Tribunale di Bologna.

Nel caso di violazione delle norme contrattuali portate dal presente atto, saranno applicabili, oltre a quanto previsto al precedente art. 2, le sanzioni discendenti dall'art. 31 della Legge Urbanistica vigente e dagli artt. 15 e 17 della Legge n. 10/77 e dall'art. 20 della Legge n. 47/85.

Le parti chiedono la trascrizione del presente atto con esonero del competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità.

### **Art. 14 – SPESE, ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONI E TRASCRIZIONE**

Le spese tutte di questo atto e da esso conseguenti e dipendenti sono a carico della società "MAGLO' S.r.l."

Le spese di stipula, registrazione e trascrizione relative al presente atto ed a eventuali ulteriori atti da effettuarsi per la cessione delle aree ed opere di urbanizzazione, verranno assunti dal Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." che richiede, fin da ora, l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti e comunque di altri eventuali benefici più favorevoli.

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto ed a eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal Soggetto Attuatore "MAGLO' S.R.L." che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle presenti leggi.

-----

**Si è omessa la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa ricevutane dalle parti.**

-----

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto, del quale ho dato lettura ai Signori comparenti i quali, da me interpellati, lo dichiarano interamente

conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono, essendo  
le ore \*\*\*\*\*

Consta di \_\_\_\_\_ fogli scritti in parte da persona di mia fiducia ed in  
parte da me per pagine \_\_\_\_\_ intere e parte della \_\_\_\_\_.

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da  
DALL'AGLIO DAVIDE il 03/10/2023 18:20:43  
BRUNELLI ROBERTO il 03/10/2023 17:55:18  
ai sensi dell'art. 20 e 23 del D. lgs 82/2005  
Protocollo Generale: 2023 / 24659 del 04/10/2023