

Repertorio n...

Raccolta n. ..

### **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

Regolante i rapporti tra il Comune di San Giorgio di Piano ed i soggetti attuatori per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata ex artt. 31 e 35 della Legge Regionale Emilia Romagna 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i.

### **REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno duemiladiciannove  
(..... - ..... - 2019)

a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, davanti a me  
\_\_\_\_\_

Notaio in Bologna, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, sono comparse le seguenti persone della identità personale delle quali sono certo:

1) CHIARELLI Arch. ELENA, nata a Ferrara il 5 dicembre 1971, domiciliata per la carica a San Giorgio di Piano (Bologna), in via Libertà n. 35, la quale interviene ed agisce nel presente atto esclusivamente in qualità di Direttore d'Area Programmazione e Gestione del Territorio, e quindi a norma di statuto in legale rappresentanza del "COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO", con sede a San Giorgio di Piano (Bologna), in via Libertà n. 35, codice fiscale 01025510379, partita I.V.A. 00529251209, nominata alla carica con decreto del Sindaco in data \_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A", in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale in data \_\_/\_\_/\_\_\_ n. \_\_, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B";

2) Giaber S.r.l., capitale sociale 100.000 euro, P. IVA e C.F. 02641631201 R.E.A. BO-455422, con sede in Malalbergo (BO) in via Nazionale n. 134, in persona del Legale Rappresentante Bergamaschi Atos, nato a Monte San Pietro (BO) il 01/12/1935, domiciliato per la carica presso la sede della Società, in qualità di proprietaria delle aree site in San Giorgio di Piano (pec: giaber@pec.it)

### **PREMESSO**

- Il "richiedente" "GIABER S.r.l." ha sottoscritto con il Comune di San Giorgio di Piano un Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20 relativo al "Sub Ambito 4.1" per nuovi insediamenti su area libera in data 14 novembre 2017 al rep. n. 28;

- il "richiedente" "GIABER S.r.l.", proprietaria delle aree site in San Giorgio di Piano distinte al Catasto Terreni al Foglio 23 particelle 34-35-553-983-984-985-986-987-988-990, complessivamente proprietaria di una superficie territoriale di convenzionale del comparto di circa mq 51.770,00.

- a tale superficie sono stati riferiti tutti i parametri di calcolo Su (Superficie Utile), verde e parcheggi pubblici ecc;

- a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e a seguito del relativo collaudo, saranno successivamente cedute al Comune di

San Giorgio di Piano le aree per opere di urbanizzazione primaria interne al Sub Ambito 4.1, così suddivise:

(i) verde pubblico 1° POC mq. 6.061,00 (mq. 5.963,00 dotazione minima richiesta); il soggetto attuatore cederà in via definitiva ulteriori aree a verde rispettivamente pertinenti allo standard di verde del 2° POC mq.6.707,00 (mq 6.252,00 dotazione minima richiesta) e 3° POC mq. 3175,00 (mq 3.169,00 dotazione minima richiesta);

(ii) parcheggi pubblici mq 2.372,91 (mq. 1.490,00 dotazione minima richiesta);

(iii) oltre alle aree necessarie per strade, per percorsi ciclo-pedonali, per marciapiedi, per vasche di laminazione ecc.;

e comunque tutte le superfici evidenziate nella planimetria riepilogativa della tavola "B.02 – Planimetria generale tecnica con indicazione dei lotti degli standard e delle aree da cedere" che si allega al presente atto.

La zona oggetto della presente Convenzione Urbanistica denominata "Sub-Ambito 4.1" deve attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con le destinazioni d'uso previste e disciplinate dal P.U.A. stesso nell'elaborato *D.01 – Norme urbanistico edilizie per l'esecuzione del progetto*.

- il progetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è stato presentato il 10 novembre 2018 al Prot. n. 13212-13213-13214-13215-13216-13217 e integrazione del 3 gennaio 2019 prot. n. 77.;

- il Comune ha trasformato la destinazione urbanistica dell'area oggetto della presente Convenzione Urbanistica, approvando il Piano Operativo Comunale con D.C.C. n. 49 del 29/10/2018, prevedendo il comparto residenziale, denominato "Sub ambito 4.1" da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), attribuendo una capacità edificatoria complessiva pari a mq 6.953,00 di Superficie Utile oltre a mq 4.172,00 di superficie accessoria ;

- il "richiedente" "GIABER S.r.l.", si è impegnato nell'Accordo di pianificazione sottoscritto ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000, n° 20 a:

a) realizzare a proprie cura e spese di mq. 1.390,50 di Superficie Utile (Su) per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato individuati su 3 lotti di terreno e precisamente il lotto n. D13, il lotto n. D16 e il lotto n. D17, all'interno del Sub ambito 4.1 come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) di competenza del Sub ambito 4.1 in ottemperanza all'art. 21.1.5 del Piano Strutturale Comunale vigente;

b) realizzare e cedere in via definitiva l'area a verde pubblico relativa al sub ambito 4.1 nonché 1° POC di mq. 6.061,00 (mq. 5.963,00 dotazione minima richiesta), realizzare e cedere inoltre le aree a verde pertinenti allo standard di verde del sub ambito 4.2 mq 6.707,00 (mq 6.252,00 dotazione minima richiesta) e del sub ambito 4.3 mq 3.175,00 (mq 3.169,00 dotazione minima richiesta); si specifica che gli arredi e i giochi da fornire sono pertinenti al solo verde pubblico del 1° POC;

c) corrispondere un contributo perequativo pari a 125,00 euro/mq di Superficie Utile, oltre al normale Contributo di Costruzione, derivante

#p#

dall'indice di utilizzazione fondiaria pubblico al netto della quota destinata a ERS, per un importo complessivo di 173.830,00 euro.

d) Come previsto nel dispositivo del punto 5) dell'Accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 14/11/2017 al rep. n. 28, alla data odierna:

- Risulta effettuato il versamento del 50 % del contributo relativo alla perequazione urbanistica pari ad € 86.915,00.
- Risulta depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la Polizza Fidejussoria a garanzia del restante 50% del contributo relativo alla perequazione urbanistica pari ad € 86.915,00.

e) mantenere in essere il contratto di comodato d'uso gratuito relativamente all'area attualmente destinata agli orti comunali, fino alla cessione delle medesime aree;

f) effettuare la progettazione e sistemazione delle opere pubbliche destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico come meglio specificato nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 all'articolo 5.

### **VISTI**

- La L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- La L.R. 24/2017;
- la L.R.n.15/2013 e s.m.i.;
- il Piano Operativo Comunale P.O.C.;
- la delibera di G.C. n. 108 del 6 dicembre 2002 inerente l'adeguamento delle tariffe degli oneri comunali;
- la delibera di C.C. n. 97 del 21 dicembre 1999 ai fini della determinazione del costo di costruzione per il contributo di concessione.

Dato atto che il progetto del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), agli atti conservato, è costituito dagli elaborati previsti dalle vigenti normative elencati secondo l'ordine e con la numerazione del momento della loro produzione, e più precisamente:

### **ELABORATI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

#### **G - ELABORATI GENERALI**

G.01 - Elenco Elaborati

G.02 - Relazione illustrativa generale e tabelle riassuntive dei dati di progetto

#### **A -QUADRO CONOSCITIVO**

A.01 - Corografia generale su base CTR e foto aerea

A.02 - Rilievo plano-altimetrico generale

A.03 - Documentazione fotografica dell'area e del suo intorno

A.04 - Estratto di mappa catastale

A.05 - Visure catastali

A.06 - Sovrapposizione rilievo plano-altimetrico ed estratto catastale

A.07 - Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela

## B- RAPPRESENTAZIONE DEL PROGETTO

B.01 - Planimetria generale "architettonica"

B.02 - Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standards e delle aree da cedere

B.03 - Profili schematici di progetto

B.04 - Tipologie edilizie indicative

## C -OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

C.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Relazione tecnica descrittiva generale

C.02 - Opere di urbanizzazione primaria: Preventivo spesa

C.03 - Opere di urbanizzazione primaria: Planimetria dello stato attuale delle reti tecnologiche

C.04.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie - planimetria di progetto

C.04.02 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie - vasca di laminazione - pianta e sezioni

C.04.03 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie - particolari costruttivi

C.04.04 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie - relazione tecnica illustrativa e idraulica

C.05.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti acqua e gas - planimetria di progetto

C.05.02 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti acqua e gas - Sezioni tipo e particolari tipologici

C.06.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Reti illuminazione pubblica - planimetria di progetto e particolari tipologici

C.06.02 - Opere di urbanizzazione primaria: Relazione illuminotecnica

C.07.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica - planimetria di progetto

C.07.02 - Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica pubblica - sezioni tipo e particolari tipologici

C.08.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica - planimetria di progetto

C.08.02 - Opere di urbanizzazione primaria: Rete telefonica - sezioni tipo e particolari tipologici

C.09.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Sistema del verde e arredo urbano-planimetria di progetto

C.10.01 - Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali - planimetria di progetto

C.10.02 - Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali - Sezioni stradali

C.10.03 - Opere di urbanizzazione primaria: Opere stradali - Planimetria dettaglio e particolari tipologici

C.10.04 - Opere di urbanizzazione primaria: Opere extra comparto - Planimetria di progetto e dettagli

## D - ALLEGATI

#p#

- D.01 - Norme urbanistico edilizie per l'esecuzione del progetto
- D.02 - Schema di convenzione urbanistica
- D.02 bis – Schema di Convenzione ERS
- D.03 - Relazione preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS
- D.04 - Analisi del clima acustico
- D.05 - Relazione geologica- geotecnica
- D.06 - Parerei Enti

- che il Consiglio Comunale, ha terminato il procedimento amministrativo del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) con la deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del ... .., allegata al presente atto come sopra detto.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO E VERIFICATO**

I richiedenti si obbligano espressamente per loro medesimi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), così come meglio sotto descritte:

***Art. 1 - Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.***

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si intendono integralmente richiamate.

***Art. 2 - Descrizione dell'intervento***

2.1. L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione urbanistica, la cui descrizione indicata in premessa si vuole come qui integralmente riportata, è disciplinata dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), in conformità alle disposizioni dell'art. 35 della L.R. 20/2000 ed al vigente Piano Operativo Comunale (P.O.C.).

L'area interessata dall'intervento risultava classificata, prima dell'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), nel vigente Piano Strutturale Comunale come "Ambiti per nuovi insediamenti su area libera" (ANS C) e, in particolare, come sub Ambito 4.1, disciplinato dall'art. 24.3 delle Norme di Attuazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) vigente.

Il Comparto complessivamente ha una superficie territoriale convenzionale pari a mq. 51.770,00, per un totale complessivo di mq. 6.953,00 di Superficie Utile (Su), da distribuire sui 25 lotti edificabili del Sub-Ambito 4.1.

E'compresa altresì una quota pari a 1.390,50 mq. di Su, in ottemperanza all'art. 21.1.5 del Piano Strutturale Comunale vigente, che dovrà essere destinata all'interno del Sub ambito 4.1 come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato.

Tale quota (E.R.S.) risulta individuata nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) nei lotti n. 13, 16 e 17, meglio identificato nell'elaborato "B.02 – Planimetria generale tecnica con indicazione dei lotti degli standard e delle aree da cedere", tavola planimetrica riepilogativa allegata al presente atto.

Nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) si prevede la cessione gratuita di aree per standards, relativamente al Sub-Ambito 4.1, così suddivise:

- mq. 2.372,91 circa per parcheggi pubblici
- mq. 15.943,00 per verde pubblico, di cui mq. 6.061,00 relativi al 1° POC; mq. 6.707,00 sono in anticipazione per il sub ambito 4.2 e mq. 3.175,00 sono in anticipazione per il sub ambito 4.3.

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) del Sub Ambito 4.1 prevede l'attrezzatura di arredo urbano e giochi per la sola quota di verde pubblico relativa al 1°POC.

A migliore dimostrazione della suddivisione sopra indicata, le parti fanno riferimento alla planimetria riepilogativa allegata al presente atto, elaborato grafico "*B.02 – Planimetria generale tecnica con indicazione dei lotti degli standard e delle aree da cedere*"

2.2. Per la descrizione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici è fatto specifico riferimento al progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato.

2.3 La quota pari a 1.390,50 mq. di Su, in ottemperanza all'art. 21.1.5 del Piano Strutturale Comunale vigente, che dovrà essere destinata all'interno del Sub ambito 4.1 come quota di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) per alloggi destinati alla vendita a prezzo convenzionato sarà realizzata a cura della società Giaber s.r.l. con le modalità fissate in una apposita Convenzione da sottoscrivere con il Comune di San Giorgio di Piano.

### **Art. 3 – Contributo sul Costo di Costruzione, Oneri ed Opere di urbanizzazione primaria**

I richiedenti si obbligano, per sé e per i propri aventi causa a:

3.1. corrispondere il Contributo sul Costo di Costruzione secondo le modalità e le tabelle previste dalle delibere in vigore e vigenti al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

Gli oneri relativi alle Urbanizzazioni Secondarie saranno da corrispondere per intero secondo le modalità e le tabelle previste dalle delibere in vigore e vigenti al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

3.2. Realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) e del successivo esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, le seguenti opere:

3.2.1. Parcheggi pubblici: dotazione minima mq. 1.490,00, distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto;

3.2.2. Verde pubblico: realizzazione di aree verdi relative alle dotazioni minime previste nel 1°, nel 2° e nel 3° POC.

3.2.3. Verde pubblico attrezzato e sistemazione a verde alberato: dotazione minima: mq. 5.963,00 (1°POC) completo delle essenze vegetali autoctone, e come l'Amministrazione Comunale vorrà indicare con prescrizioni particolari all'atto del rilascio del Permesso di Costruire;

3.2.4. Rete di fognatura di tipo separato: acque meteoriche e acque nere con pozzetti d'ispezione e caditoie stradali con predisposizione per le immissioni nei lotti, come indicato nelle norme tecniche e come richiesto dagli Enti

competenti.

3.2.5. Rete di distribuzione idrica, con predisposizione di immissione ai lotti, nei modi e forme che saranno stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti erogatori.

3.2.6. Rete di distribuzione dell'energia elettrica, secondo il progetto e le prescrizioni che saranno impartiti dall'ENEL.

3.2.7. Impianto di pubblica illuminazione con pali in acciaio a sbraccio, con linea interrata, luce fluorescente e della potenza indicata nelle norme tecniche, completo di interruttore crepuscolare e regolatore di flusso nel rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento luminoso.

3.2.8. Rete di distribuzione dei cavi telefonici, secondo le prescrizioni della TELECOM ITALIA.

3.2.9. Strade e marciapiedi finiti in ogni loro parte, pavimentati e con bordi di contenimento, comprensivi delle soluzioni necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche.

3.2.10. Segnaletica orizzontale e verticale completa, in conformità al vigente codice della strada.

3.3. La realizzazione delle predette opere da parte dei richiedenti andrà a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla L. 10/77 e dalla L.R. 15/2013, afferenti al rilascio dei Permessi di Costruire per gli edifici compresi nel Piano.

3.4. Il richiedente, per sé e per i propri aventi causa, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di San Giorgio di Piano le aree per le opere di urbanizzazione primaria, risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) entro 6 (sei) mesi dall'effettuazione del collaudo delle opere stesse come successivamente descritto e disciplinato.

Il tutto come risulta dalla planimetria riepilogativa "*B.02 – Planimetria generale tecnica con indicazione dei lotti degli standard e delle aree da cedere*" che si allega al presente atto.

3.5. Le opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte dei richiedenti, saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno comunque essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di San Giorgio di Piano, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i costi presunti delle singole opere. Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 3 (tre) mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse. In particolare le opere di cui ai punti 3.2.3, 3.2.5., 3.2.6. e 3.2.7, 3.2.8, saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, HERA, Consorzi, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Le opere di urbanizzazione primaria, compresi i manufatti saranno soggette a collaudo in corso d'opera e collaudo definitivo.

Alla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere

#p#

comunicata al Comune di San Giorgio di Piano dai soggetti attuatori, che assumeranno a proprio carico le spese di collaudo, il nome del tecnico che effettuerà il collaudo in corso d'opera.

Il collaudo in corso d'opera e conclusivo delle opere, verrà effettuato a cura e spese dei soggetti attuatori.

Le verifiche ed i collaudi definitivi potranno avvenire anche separatamente ed in tempi diversi a condizione che le relative opere siano completamente ultimate.

Così come la presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale potrà avvenire in seguito ai collaudi di porzioni di opere di urbanizzazione funzionali.

Le spese del collaudo saranno per intero a carico dei soggetti attuatori.

Il certificato di collaudo definitivo e la relativa presa in carico delle opere dovrà comunque essere emesso entro 6 mesi dalla raccomandata dei richiedenti attestante l'ultimazione dei lavori.

I soggetti attuatori si obbligano a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione come sopra realizzate, fino a quando tali beni resteranno di loro proprietà e non verranno ceduti gratuitamente al Comune nei termini e con le modalità di cui nel presente articolo.

La cessione delle opere suddette trasferirà a carico del Comune di San Giorgio di Piano anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In ogni caso i richiedenti sono tenuti a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669 del c.c..

All'emissione di ogni certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero agli Enti Istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

3.6. L'edificazione nei lotti potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di abitabilità ed agibilità non potranno essere in ogni caso rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita; il relativo accertamento è rimesso alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

#### ***Art. 4 - Garanzia ed impegni per la realizzazione delle opere.***

A garanzia della realizzazione delle opere, i richiedenti per sé e per i propri aventi causa, convengono per l'assunzione delle sotto elencate obbligazioni e si impegnano a:

4.1. Costituire, alla firma della presente convenzione urbanistica, a favore del Comune di San Giorgio di Piano, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 3.2. e degli impegni assunti con la presente convenzione urbanistica, fidejussione

#p#

bancaria o polizza assicurativa di importo pari all'100% (cento per cento) del valore delle opere inerenti l'Area, come quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto esecutivo delle stesse e quindi, di Euro 1.000.000 (unmilione/00); detta cauzione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del c.c..

4.1.1. Lo svincolo di tale cauzione (fidejussione o polizza), che dovrà garantire l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta dei richiedenti, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui al precedente 3.5..

4.1.2. Fermo restando che l'emissione del certificato di collaudo comporterà, a richiesta dei richiedenti, lo svincolo delle garanzie prestate, le stesse potranno essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione i soggetti attuatori del P.U.A. autorizzano il Comune di San Giorgio di Piano a disporre della fideiussione/polizza fidejussoria nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale da chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

Il Comune potrà disporre della fideiussione/polizza fidejussoria previa messa in mora dei soggetti attuatori, con preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

4.2 L'obbligo di costituire le fideiussioni di cui sopra è stato assolto mediante le seguenti fideiussioni che vengono consegnate al rappresentante del Comune di San Giorgio di Piano:

- polizze fideiussorie.....

#### **Art. 5 - Varianti**

5.1. Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione, dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme previste dalla Legge n. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Varianti non essenziali al progetto di Piano Urbanistico Attuativo non comporteranno modifica dello stesso.

La realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo potrà avvenire per stralci funzionali nel periodo di validità del P.U.A. e della relativa convenzione.

A titolo esemplificativo non rientrano nella tipologia delle modifiche sostanziali i piccoli aggiustamenti dimensionali, la posizione o il numero dei passi carrai.

5.2. Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico proposto.

5.3. In sede di procedura di attuazione del presente Piano Urbanistico

#p#

Attuativo (P.U.A.) è consentito trasferire la Su (Superficie Utile) da un lotto a più lotti o ad altro lotto per una quota massima pari al 30% della Su attribuita al singolo lotto. La richiesta di trasferimento di superficie va indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà al vaglio delle domande e all'approvazione della richiesta, che non costituirà variante del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato.

5.4. Sono comunque possibili quelle modifiche previste dalle norme *D.01 – Norme urbanistico edilizie per l'esecuzione del progetto.*

In sede di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è possibile modificare la capacità edificatoria di ogni singola Unità Minima d'intervento, lotto o gruppi di lotti, senza che ciò costituisca variante del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), nei limiti e nelle modalità seguenti:

- l'entità della variazione deve essere contenuta entro il 30% (trenta per cento) della capacità edificatoria stabilita per quella Unità Minima d'intervento dal P.U.A.;
- la modifica potrà avvenire mediante uno specifico "Progetto Unitario di ridefinizione delle U.M.I.";
- tale progetto, esteso all'intera area cui si riferiscono le U.M.I. da modificare, deve essere controfirmato da tutti gli aventi titolo all'intervento delle U.M.I. interessate;
- il progetto unitario di ridefinizione delle U.M.I. non può modificare la quantità edificatoria complessiva prevista dal Piano Particolareggiato;
- il Progetto Unitario di ridefinizione delle U.M.I. dovrà acquisire il solo parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

5.5. In sede di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è inoltre possibile variare il confine di lotti contigui, compresa la possibilità di modificare il numero complessivo dei lotti nell'intero Comparto, ciò non dovrà però comportare varianti alle aree da cedere all'Amministrazione quali strade, percorsi, aree verdi, parcheggi, e quindi non modificherà la Superficie Fondiaria prevista nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.). Questo permetterà ai richiedenti di poter meglio gestire l'edificabilità di ogni lotto; non sarà comunque possibile ridurre la dimensione dei lotti al di sotto di mq. 500,00.

#### **Art. 6 - Tempi d'attuazione**

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ha validità di 10 (dieci) anni, i richiedenti si impegnano a realizzare e consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria perfettamente funzionanti e collaudabili entro 10 (dieci) anni dalla stipulazione della presente convenzione le opere funzionali.

I soggetti attuatori si impegnano ad attivare l'illuminazione stradale per i nuovi residenti anche se le opere di urbanizzazione non sono ancora state cedute al Comune di San Giorgio di Piano.

#### **Art. 7 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizioni**

I richiedenti dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), o dei suoi stralci funzionali autorizzati, i patti qui sottoscritti, dandone tempestivamente

comunicazione al Comune.

In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei richiedenti, e quindi ai relativi patti, i richiedenti medesimi verranno ritenuti responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai richiedenti, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I richiedenti autorizzano la trascrizione del presente atto (stipulato, ripetesì, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10) nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Direttore dell'Ufficio del Territorio da ogni responsabilità.

**Art. 8 Controversie e sanzioni**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio), P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) e P.O.C. (Piano Operativo Comunale) vigenti del Comune di San Giorgio di Piano.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il Foro di Bologna.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di San Giorgio di Piano.

\* \* \*

L'imposta di bollo relativa al presente atto ed alle conseguenti formalità verrà assolta mediante pagamento, all'atto della registrazione con procedura telematica, della somma forfettariamente stabilita nella relativa tariffa allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.

I componenti dichiarano di aver preso visione, ricevendone da me copia, dell'Informativa redatta ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e consentono, per quanto occorrer possa, al trattamento dei dati personali forniti ed alla loro comunicazione e diffusione per le finalità ed entro i limiti indicati nell'Informativa stessa.

Ho omesso la lettura della documentazione allegata al presente atto per concorde volontà delle parti.

Ho letto ai componenti, che lo hanno approvato, questo atto scritto con mezzi elettronici e da me completato su \_\_\_\_\_ fogli per pagine \_\_\_\_\_ e parte della \_\_\_\_\_ e che viene sottoscritto alle ore .....

FIRMATO: ELENA CHIARELLI

" ATOS BERGAMASCHI

" Notaio