

UNAGRO S.R.L.
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
OPERE DI URBANIZZAZIONE
EX PEMPA
MASSA LOMBARDA (RA)
PUA OU ALL 14

SCALA: EM.: 20201228 AGG.: 20221003 NOMEFILE: 2220 20221003 PUA OU ALL 14 sch conv.pdf

SCHEMA DI CONVENZIONE

RANRAN SRL
ARCHITETTURA E INGEGNERIA

via Ponte Marino 27 IT 48121 Ravenna tel.: +39 0544269100 e-mail: info@ranran.it

PROVINCIA DI RAVENNA
Settore Programmazione Territoriale
Ufficio PUA

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO
"EX PEMPA" SITO IN VIALE DELLA REPUBBLICA A MASSA LOMBARDA
(RA) CON CONTESTUALE ACQUISIZIONE DELLE AREE

Comune di MASSA LOMBARDA

Soggetto Attuatore: UNAGRO S.p.A.

SCHEMA DI CONVENZIONE

**Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON CONTESTUALE ACQUISIZIONE DELLE AREE
RELATIVO ALL'AMBITO DI POC 7MA DENOMINATO "EX PEMPA" SITO IN VIALE DELLA
REPUBBLICA A MASSA LOMBARDA**

L'anno _____ ed il giorno _____ del mese di _____
in _____ presso _____ in Via/Piazza _____, avanti a me,
_____ Notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di _____

sono presenti:

_____ nato a _____ il _____ domiciliato in _____
_____ presso _____

in Via/Piazza _____, il quale dichiara di intervenire ed agire
nel presente atto, nella sua esclusiva veste di Responsabile del Servizio Urbanistica, Energia e
Mobilità dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con sede in Piazza Trisi n.4, Lugo (RA), a cui
è stato conferito il Servizio Urbanistica Edilizia Ambiente del Comune di Massa
Lombarda con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 05/04/2011 e s.m.i., e relativa
convenzione, successivamente stipulata nel giorno 11/05/2011 con rep. Unione N. 148 e ss.mm.ii, a
cio' autorizzato con Decreto del Presidente dell'Unione n. _____ del _____ per dare
esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale del Comune di Massa Lombarda numero _____
del _____ Protocollo n. _____ esecutiva ai sensi di legge;

e il Sig. STEFANO ALBONETTI, nato a Bologna il 11/09/1962 – C.F. LBNSFN62P11A944U in qualità di
Presidente e legale rappresentante di UNAGRO S.p.A., con sede in Ravenna, Via Faentina n. 106, P.I.
02050430392, in qualità di proprietario dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo.

Detti comparenti della cui identità personale e qualifica io notaio sono personalmente certo, rinunciano
in accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e quindi mi richiedono di ricevere il
presente atto mediante il quale, in conformità a quanto disposto con la sopra citata delibera di Consiglio
Comunale / Giunta Comunale del Comune di Massa Lombarda numero _____ del Protocollo
n. _____ convengono quanto segue:

PREMESSO

- che il Signore nel seguito indicato come Soggetto Attuatore, è proprietario rispettivamente:

Proprietario	Foglio n.	Mappalin .	Ambito POC	Sup. catastalemq.	Suprealemq
UNAGRO SPA	26	66, 203, 204	7MA	11.717	11.680

•che tali aree sono inquadrate nel Piano Strutturale Comunale (PSC) tra gli “Ambiti da riqualificare” (art. 5.3 delle Norme tecniche di Attuazione), e precisamente AR (1b) in Comune di Massa Lombarda.

•che il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) conferma le previsioni del PSC e inquadra le aree quali AR “Ambiti urbani da riqualificare” (art. 4.3.1) nel quale gli interventi sono programmati dal Piano Operativo Comunale (POC) e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un Progetto Preliminare Unitario Convenzionato;

- che in data 19/10/2018, con rep. 2514 registrato all'Agenzia delle Entrate in data 05/11/2018 al num. 952 serie 3, è stato sottoscritto tra il comune di Massa Lombarda e UNAGRO Spa un Accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 contenente gli impegni delle parti, usi e dati quantitativi e finalizzato all'inserimento dell'area Ex P.E.M.P.A. nel Piano Operativo Comunale (POC);

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 18/05/2020 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Massa Lombarda che inquadra l'ambito oggetto della presente convenzione nella scheda 7MA;

- che all'interno del perimetro di POC dell'intervento 7MA ricade un'area già di proprietà pubblica lungo Viale della Repubblica, pari a 353 mq, e che la superficie totale del comparto risulta pari a 12.033 m2 (11.680 mq+353 m2).

•che il Soggetto Attuatore ha presentato all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data 31/12/2020, prot. 350 del 04/01/2021 e successivo aggiornamento/integrazione della documentazione presentata prot. 83719-83723-83724-83725 in data 30/11/2021, una domanda intesa ad ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo relativo alle aree site a Massa Lombarda in viale della Repubblica, ai sensi dell'Accordo;

•che la proposta di Piano Urbanistico Attuativo ubicato in viale della Repubblica, prevede la realizzazione di una superficie complessiva (SC) edificabile di progetto pari a mq. 1.900, inferiore alla Superficie Complessiva (SC) massima edificabile prevista dal POC pari a mq. 2.700, con una Superficie di Vendita (SV) non alimentare massima pari a mq. 1.200, sull'area avente una Superficie Territoriale (STER) di mq. 11.680 mq.;

•che in particolare la proposta prevede la riqualificazione dell'area mediante la definizione di un unico

lotto edificabile sul quale è prevista la costruzione di un edificio a destinazione commerciale per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con adiacente parcheggio pertinenziale, comprese tutte le reti tecnologiche ed impianti necessari nonché le relative opere di urbanizzazione, in coerenza e continuità con le aree esistenti: nello specifico il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato e della relativa viabilità di accesso nella porzione di area posta a nord est; di un percorso ciclopedonale in fregio a viale della Repubblica e di un tratto di ciclopedonale extracomparto lungo via Nino Bixio; le opere relative a tali percorsi ricadono in parte su area già pubblica.

• che sul Progetto urbanistico sono stati espressi i pareri di seguito indicati:

- CQAP: parere espresso in data _____;
- ARPA: parere espresso in data _____;
- AUSL: parere espresso in data _____;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, Provincia di Ravenna: parere espresso in data _____ prot. n. ____ del _____;
- Soprintendenza per i beni archeologici: parere espresso in data _____ prot. n. _____ del _____;
- Provincia di Ravenna (Settore _____): parere espresso in data _____;
- Servizio Tecnico Bacino del Reno/ Fiumi Romagnoli: parere espresso in data _____;
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale: parere espresso in data _____;
- Enti gestori delle reti impiantistiche: parere espresso in data _____;
- Pareri: _____ (indicare altri pareri);

• che la Giunta Comunale di Massa Lombarda con la Deliberazione n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato lo schema della presente convenzione in attuazione del PUA "EX PEMP.A"

• che l'attuazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo avverrà in conformità alle prescrizioni di cui alla presente convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dal Soggetto Attuatore, nonché alle norme di attuazione allegate al presente atto (Allegato 13) che ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed agli elaborati grafici depositati agli atti presso il Servizio Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per il Comune di Massa Lombarda oppure allegati alla Delibera;

• che il Piano è composto dai seguenti elaborati (*elenco indicativo da personalizzare per ogni progetto*):

ALLEGATO 01	RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA E DATI PROGETTO
ALLEGATO 02	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 03	DOCUMENTO DI VALSAT
ALLEGATO 04	DOCUMENTO DI VALSAT - SINTESI NON TECNICA
ALLEGATO 05	DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE IMPATTO ACUSTICO
ALLEGATO 06	RELAZIONE GEOLOGICA
ALLEGATO 07	INDAGINI PRELIMINARI DEL SOTTOSUOLO
ALLEGATO 08	RELAZIONE TECNICA RETE FOGNATURE
ALLEGATO 0	RELAZIONE TECNICA IMPIANTO PUBBLICA ILLUMINAZIONE
ALLEGATO 10	STUDIO DEGLI IMPATTI SULLA MOBILITA'
ALLEGATO 11	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
ALLEGATO 12	QUADRO TECNICO ECONOMICO
ALLEGATO 13	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO 14	SCHEMA DI CONVENZIONE
TAVOLA 00	INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE
TAVOLA 01A	STATO DI FATTO ANTE DEMOLIZIONE: PLANIMETRICO E ALTIMETRICO
TAVOLA 01B	STATO DI FATTO POST DEMOLIZIONE: PLANIMETRICO E ALTIMETRICO
TAVOLA 02	PROGETTO: PLANIMERIA GENERALE, SEZIONI E PROFILI
TAVOLA 02 A	PROGETTO: TIPOLOGIE EDILIZIE, PIANTA, PROSPETTI E SEZIONE
TAVOLA 03	PROGETTO: AREE DI CESSIONE - CALCOLO STANDARD
TAVOLA 04	PROGETTO: AREE PERMEABILI ED IMPERMEABILI STATO DI FATTO E PROGETTO
TAVOLA 05	PROGETTO: RETE FOGNATURA E PROFILI
TAVOLA 06	PROGETTO: RETE E CABINA ELETTRICA
TAVOLA 07	PROGETTO: RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
TAVOLA 08	PROGETTO. SISTEMA DEL VERDE
TAVOLA 09	PROGETTO: RETE TELEFONICA

TAVOLA 10 PROGETTO: PARTICOLARI VIABILITA'

- che con il presente atto si procede inoltra alla cessione al Comune di Massa Lombarda dell'area di 168 mq corrispondente al mappale 210 foglio 26 (relitto stradale), per il completamento del tratto di percorso ciclo-pedonale da realizzarsi in fregio a via Nino Bixio;

CONSIDERATO

- che l'area oggetto del Piano Urbanistico ha una Superficie Territoriale (ST) di mq. 10.680 mq in proprietà privata oltre a mq. 353 già in proprietà pubblica per un totale area di intervento pari di PUA pari a m² 12.033;
- che il progetto del Piano Urbanistico prevede la realizzazione di un unico lotto avente una superficie fondiaria complessiva (SF) pari a mq 7.396 e con una Superficie Complessiva (SC) edificabile di progetto pari a 1.900 mq nonchè la realizzazione delle dotazioni territoriali come di seguito indicate:

AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI	PREVISTE E DAPSC/R UE	PREVISTE DA POC per SC=2.700mq	PREVISTE DI PROGETTO per SC=1.900mq
	Attrezzature e spazi collettivi (U) Verde/ciclopeditale		1.702 mq	1.400 mq
	Parcheggi pubblici P1		1.466 mq	1.648 mq
	Dotazioni Territoriali (Laminazione....)	//	//	
	ERS	//	Contributo € 1,00/mq Sc	
Totale parcheggi				
Totale Verde				
Totale Dotazioni Territoriali				
Riepilogo aree da cedere come dotazioni P1+U =				3.048 m ²
Percorso ciclopeditale e verde (extra comparto) NON INSERITE				440 mq

NEL CONTEGGIO				
---------------	--	--	--	--

•che le suddette superfici di progetto sono desunte da frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Ravenna in data _____

•che per le opere di urbanizzazione primaria, previste dagli elaborati depositati presso l'Ufficio Piano Urbanistici Attuativi (PUA) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna o c/o il Comune di Massa Lombarda, dovranno essere richiesti i relativi titoli abilitativi entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione e le opere stesse dovranno essere completate entro 3 (tre) anni dal rilascio dei suddetti. Dopo tale data si applicheranno gli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti in quel momento.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il "Soggetto Attuatore" riconosce e si impegna, per sè e aventi causa, al rispetto di quanto segue:

ART. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo denominato "EX PEMPA" sito nel Comune di Massa Lombarda Viale della Repubblica, distinto al Catasto Terreni al Fg. 26 mapp. 66, 203, 204, Ambito AR1, avente una superficie territoriale (ST) di mq 11.680mq oltre a mq. 353 già in proprietà pubblica per un totale area di intervento pari di PUA pari a m2 12.033 e di una superficie complessiva (SC) edificabile di progetto di mq.1.900.

ART. 3 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione di tutte le opere di *urbanizzazione primaria* riguardanti il Piano identificato all'art. 2 e consistenti nella realizzazione delle seguenti opere così come descritte negli elaborati di progetto del Piano e di seguito riportate:

Opere di urbanizzazione all'interno del comparto:

- marciapiedi e piste ciclabili;*

- spazi di sosta e di parcheggio;
- aree a verde pubblico;
- fognature per acque nere e bianche;
- linea distribuzione idrica;
- linea distribuzione energia elettrica;
- rete distribuzione telecomunicazioni;
- impianto pubblica illuminazione;

Opere di urbanizzazione fuori dal comparto

- marciapiedi e piste ciclabili (fascia lungo Via Nino Bixio)
- aree a verde pubblico
- tratti di fognatura bianca e di fognatura nera per il collegamento allo scolo consorziale/vettore fognario di riferimento
- linee elettriche in sotterraneo secondo prescrizioni del gestore

Il Soggetto Attuatore inoltre si obbliga e si impegna infine ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere che rimarranno su area privata:

- vasca di laminazione interrata posta sotto al parcheggio privato con i relativi impianti di collegamento alla pubblica fognatura;
- predisposizione/colonnine di ricarica dei veicoli elettrici secondo quanto previsto dal progetto e comunque nel rispetto delle prescrizioni riportate nell'Atto del Presidente della Provincia di Ravenna n. 4 del 17/01/2020.

Tutte le opere dovranno essere eseguite in base ai dettagli costruttivi indicati negli elaborati costituenti il piano urbanistico, che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, e secondo i pareri e le prescrizioni degli enti competenti citati in premessa, nonché gli elaborati allegati al permesso di costruire ed in base alle indicazioni e prescrizioni che gli Uffici Comunali ed altri Enti competenti potranno fornire anche durante l'esecuzione delle opere.

ART. 4 – QUANTIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le Dotazioni Territoriali ai sensi delle norme vigenti (RUE /POC) risultano le seguenti:

DOVUTE

- Parcheggi mq.1.648
- Attrezzature e spazi collettivi /Verde mq 1.400 oltre a mq 552 non calcolati in quanto ricadenti in fascia di rispetto stradale

Totale aree 3.600 m2

Dalla comparazione degli elementi sopra riportati risulta il rispetto delle dotazioni territoriali previste dalle Norme vigenti.

la superficie di tali aree pubbliche, definita in fase di frazionamento redatto a cura e spese del Soggetto Attuatore, potrà subire piccole e marginali modificazioni, fermo restando il minimo delle superfici di parcheggio indicate di progetto; **eventuali eccedenze di metrature di aree pubbliche non daranno corso a nessun indennizzo.**

Viene altresì ceduto il mappale 210 foglio 26 (relitto stradale) di 168 mq, per il completamento del tratto di pista ciclopedonale previsto lungo via Nino Bixio.

Alcune dotazioni territoriali (vasca di laminazione) verranno realizzate nelle aree private all'interno del lotto e non sono oggetto di cessione.

ART. 5 – CONTRIBUTI PER L' EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Ai sensi degli articoli 7 bis e A-6-bis della L.R. 20/2000 e del comma 6 dell'art.4.2 del PSC, e secondo quanto previsto nel bando del POC del Comune di Massa Lombarda al punto 4, in caso di interventi proposti in ambiti AR di riqualificazione si dovrà prevedere, per le unità immobiliari di nuova realizzazione a destinazione non residenziale (produttiva,terziaria e commerciale) il contributo di cui alla lettera b 9 del comma 1-art.A-6 ter della LR2072000 e s.m.i pari ad 1 euro /mq di SC quindi complessivamente pari ad € 1.900,00 (millenovecento/00)

ART. 6 – CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE

Le aree destinate alle infrastrutture al servizio dell'insediamento, alle attrezzature e spazi collettivi ed alle dotazioni territoriali, sono desunte dalla Superficie Catastale come da atti del_____ (frazionamento) e identificate come segue: (indicare Foglio – mappale – superfici etc.....)

DOTAZIONI TERRITORIALI	FG.	MAPP.	BENE INDISPONIBILE	BENE DEMANIALE	SUPERFICIE
parcheeggi	26				
verde	26				
Attrezzature e spazi collettivi (pista ciclopedonale)	26				

La proprietà di tali aree è ceduta al Comune di Massa Lombarda _____ contestualmente alla stipula della presente convenzione, con ogni onere di stipula a carico del Soggetto Attuatore, mentre il possesso rimarrà al Soggetto Attuatore fino al collaudo delle opere e passerà all'Amministrazione Comunale solamente dopo il rilascio del certificato di collaudo.

Le suddette aree vengono cedute nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive come legalmente esistenti (se presenti aggiungere: *e con le servitù eventualmente ed espressamente indicate negli elaborati di progetto*)

Il Soggetto Attuatore, a mezzo come sopra, garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'area ceduta per averla acquistata con atto _____; garantisce altresì la completa libertà di quanto ceduto da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, altrui diritti di prelazione, privilegi anche fiscali ed altri vincoli in genere, intendendo prestare la più ampia garanzia per l'evizione anche parziale ed obbligarsi all'eventuale risarcimento di tutti i danni e le spese a norma di legge.

Agli effetti fiscali i sottoscritti nella loro citata veste dichiarano che il valore della presente cessione avvenuta in adempimento della presente convenzione è stato convenuto in simbolici Euro 1,00 (uno/00) e la parte cedente rinuncia espressamente a qualsiasi ipoteca legale che potesse sorgere in sede di trascrizione del presente atto.

ART. 7 – COSTI DELLE OPERE

Il Soggetto Attuatore dichiara, ed il Comune di Massa Lombarda ne prende atto, che la previsione di spesa complessiva risulta pari a €. 591.064,80 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria attinenti il Piano Urbanistico, come si evince dal computo metrico estimativo QE? allegato al progetto.

Il costo a preventivo, come si evince da computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare pari ad €. 410.968,53 supera (oppure: non supera) l'ammontare del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria di cui all' Allegato C del RUE, vigente al momento della stipula del presente atto, conteggiato sulla base della potenzialità massima di progetto.

ART. 8 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Secondo quanto indicato al precedente art. 6, si stabilisce che per la durata della presente convenzione, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono assolti integralmente mediante la realizzazione delle opere ed il costo di costruzione (CC) verranno corrisposti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli interventi man mano presentati, in base alle tariffe vigenti alla data di rilascio dei relativi permessi di costruire.

ART. 9 – GARANZIE

A garanzia della perfetta esecuzione e completamento delle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo e dell'osservanza delle clausole sopra citate, il Soggetto Attuatore ha provveduto alla costituzione di un deposito a titolo di garanzia di €. 591.064,80 (diconsi euro) pari al costo complessivo presunto per la realizzazione di tutte le opere. Tale cauzione è stata costituita con fideiussione Bancaria / Assicurativa, rilasciata in quest'ultimo caso da compagnia con "Rating minimo A", (indicare se polizza o cauzione bancaria) n. del immediatamente esigibile e dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di collaudo delle opere di uso pubblico e relativi servizi , ma potrà essere ridotta del 50% (una sola volta) in relazione allo stato di avanzamento dei lavori previa verifica dell'Ufficio LL.PP. Comunale di competenza. La suddetta fideiussione è depositata presso l'Amministrazione del Comune di Massa lombarda al momento della stipula del presente atto. Per l'ipotesi di inadempienza rispetto a quanto convenuto nel presente atto, il Comune disporrà della cauzione stessa nel modo più ampio per portare a termine e/o rendere collaudabili le opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo, con rinuncia espressa da parte del Soggetto Attuatore ad ogni opposizione giudiziale ed extra giudiziale.

ART. 10 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

La costruzione integrale delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 3 (tre) anni dalla data di rilascio dei titoli abilitativi, la cui richiesta deve perentoriamente avvenire entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto la sorveglianza degli Enti gestori dei pubblici servizi e dell'Ufficio LL.PP. del Comune di Massa Lombarda, il quale ne effettuerà eventualmente il collaudo.

Le richieste dei titoli abilitativi relativi al fabbricato sul lotto, previsto dal presente piano, potranno essere presentate a decorrere dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

L'esecuzione ~~graduale~~ delle opere di urbanizzazione, in ogni caso dovrà avvenire in modo da assicurare agli edifici, all'atto della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, tutti i servizi essenziali, sottoservizi, in particolare strade, complete di binder e illuminazione pubblica, previa autocertificazione da parte del tecnico abilitato.

ART. 11 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DEI PUA

Il soggetto attuatore deve inoltrare richiesta di collaudo di tutti i lavori previsti nel presente atto, ivi comprese le opere fuori comparto, contestualmente alla comunicazione della fine lavori.

Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del Soggetto Attuatore con la seguente modalità:

- nomina di un collaudatore da parte del Soggetto Attuatore scelto tra una terna proposta dal Comune

in alternativa

- dal Servizio LL.PP. del Comune di Massa Lombarda con le spese determinate come previsto dalla Delibera_____.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sarà essere eseguito, previa acquisizione dei collaudi degli Enti competenti, entro 360 gg. dalla comunicazione della data di fine lavori e contestuale richiesta di collaudo, fatto salvo interruzioni dei termini.

Congiuntamente alla richiesta del collaudo dovranno essere consegnate tutte le planimetrie aggiornate "as built" degli effettivi lavori eseguiti con l'ubicazione esatta di tutte le reti tecnologiche posate e dei relativi allacci ai singoli lotti, sia su base informatica sia cartacea.

L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse mediante approvazione di tale collaudo e svincolo della fideiussione.

Fino a quel momento il Soggetto Attuatore si obbliga ad assicurare, a proprie cura e spese, la manutenzione delle opere in oggetto in base alle richieste del Comune.

Al momento del collaudo dovranno inoltre essere costituite le eventuali servitù che si renderanno necessarie con oneri e spese a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 12 - VARIANTI

Non sono ammesse varianti al PUA, con riferimento al rapporto localizzativo delle aree pubbliche e private, qualora ne alterino le finalità e l'impianto strutturale.

Sono consentite comunque modifiche nei limiti delle variazioni essenziali di cui all'art. 14 bis della L.R.23/2004 e ss.mm.ii.

ART. 13 – ALIENAZIONI

Nel caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, il Soggetto Attuatore ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

A tale scopo la parte cedente si impegna a riportare negli atti di trasferimento delle suddette aree, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

In ogni caso, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune di Massa Lombarda e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare al Comune di Massa Lombarda e all'Ufficio PUA dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ogni variazione del titolo di proprietà al fine

dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato.

ART. 14– PENALI

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto all'art. 9 in riferimento all'escussione della fideiussione e salva la risarcibilità di ogni maggior danno, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune le seguenti penali come di seguito stabilite:

- euro 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere e comunque fino a un massimo del 10% del valore delle stesse in caso di mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal relativo permesso di costruire, in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A.;
- pari al 5% (cinque percento) del valore delle opere dichiarate non collaudabili dal collaudatore in caso di non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate, in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

ART. 15 – INADEMPIENZE

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione, l'Unione di Comuni della Bassa Romagna ordina con apposito atto che si provveda a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a giorni 90.

Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, l'Unione di Comuni della Bassa Romagna intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Scaduto anche tale ulteriore termine, l'Unione di Comuni della Bassa Romagna provvede direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute, all'applicazione di eventuali penali, con escussione della prestata fideiussione, per l'importo delle penali e per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o non collaudate ed addebito di ogni ulteriore onere.

Art. 16 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle norme di Legge ed ai regolamenti vigenti in materia, in particolare alle Norme di Attuazione del PSC, del RUE e del POC dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

ART. 17 - RISOLUZIONE DI CONTROVERSIE

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia circa l'interpretazione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono fin d'ora al giudizio del Foro competente.

ART. 18 - SPESE CONTRATTUALI ED ATTI

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

ART. 19 - TRASCRIZIONE DELL'ATTO

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto e l'esecuzione di tutte le conseguenti formalità esonerando il sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza dalla presente convenzione.