



PROVINCIA DI RAVENNA

Settore Programmazione Territoriale

Ufficio PUA

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AD UN
AMBITO **ANS1(8)** SITO IN **COTIGNOLA** DENOMINATO
"" CON CONTESTUALE ACQUISIZIONE DELLE AREE E
COSTITUZIONE DI SERVITÙ PER L'AREA DI LAMINAZIONE

IN ATTUAZIONE A QUANTO DEFINITO DALL'ACCORDO , AI SENSI
DELL'ART. 18 L.R. 20/2000, SOTTOSCRITTO IN DATA 14/07/2016 e
APPROVATO NEL POC DEL COMUNE DI COTIGNOLA

Comune di : **COTIGNOLA**

Soggetto Attuatore: **GVM REAL ESTATE SRL**

<i>SCHEMA DI CONVENZIONE</i>

Dicembre 2021

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AD UN AMBITO **ANS1(8) SITO IN **COTIGNOLA** Via Madonna di Genova – SP 31- DENOMINATO “” CON CONTESTUALE ACQUISIZIONE DELLE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITÙ PER L’AREA DI LAMINAZIONE**

L'anno _____ ed il giorno _____ del mese di _____ in _____ presso la Residenza Municipale 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/la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto, nella sua esclusiva veste di Dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con sede in _____ Via/Piazza _____, a cui è stato conferito il Servizio Urbanistica Edilizia Ambiente del Comune di Cotignola a cio' autorizzata con Decreto del Presidente dell'Unione n. __ del _____ s.m.i. per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale / Giunta Comunale del Comune di Cotignola numero _____ del _____ Protocollo n. _____ esecutiva ai sensi di legge;

e il Sig.r

- _____ nato a _____ il _____ - C.F. _____ residente a _____ in via _____, in qualità di legale rappresentante della ditta _____, in qualità di proprietaria dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo – PUA .

- 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 Cotignola numero _____ del _____ Protocollo n. _____ convengono quanto segue:**

PREMESSO

- che la ditta GVM Real Estate srl seguito indicati come Soggetto Attuatore, è proprietaria delle aree si seguito elencate , tutte ricadenti nell'area di intervento definita dal POC – scheda 3CT_Ans :

Proprietario	Foglio n.	Mappali n.	Ambito	Sup. catastale mq.	Sup reale mq
Gvm Real Estate Srl	1	508	ANS1(8)	12047	-
Gvm Real Estate Srl	1	509	ANS1(8)	326	-
Gvm Real Estate Srl	1	510	ANS1(8)	3861	-
Gvm Real Estate Srl	1	511	ANS1(8)	142	-
Gvm Real Estate Srl	1	512	ANS1(8)	5766	-
Gvm Real Estate Srl	1	514	ANS1(8)	5299	-
Gvm Real Estate Srl	1	516	ANS1(8)	521	-
Gvm Real Estate Srl	1	271	ANS1(8)	6328	-
Gvm Real Estate Srl	1	455	ANS1(8)	4565	-
Totale comparto				34290	

E dell'area identificata al foglio 1 con particella 455 di superficie catastale di mq 4.565,00 posta in aderenza al perimetro del comparto (acquisita da GVM Real Estate Srl con atto di compravendita in data 24/07/2018 – Rep. n.64495, Raccolta n. 27616)

- ai fini dell' approvazione del POC è stato **sottoscritto specifico accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e smi**, in data 14/07/2016 rep. 9771 avente per oggetto “ Intervento di nuovo insediamento urbano – ambito ANS 1 – relativo all'immobile posto in Cotignola SP n. 31 Madonna di Genova ” e contestualmente è stata depositata la **garanzia fidejussoria dell'importo di € 74.750,00** corrispondente al 25% del valore delle opere pubbliche non a diretto servizio del comparto , rilasciata da Italiana Assicurazioni Spa di Milano – Agenzia di Forlimpopoli Rocca n. 2016/13/6332464 del 08/07/2016 ;

- che il Soggetto Attuatore ha presentato per mezzo di PEC all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data 25/07/2018 Prot. n. 47624 del 23/08/2018 e successive integrazioni di cui l'ultima in data 28/11/2019 (22/01/20 ultima integrazione a Capucci di Arpae), la domanda intesa ad ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo – PUA relativo ai terreni siti in Cotignola, Via Madonna di Genova - SP N.31 **da attuarsi per stralci attuativi denominati I e II stralcio;**

- che il Soggetto Attuatore ha presentato per mezzo di PEC all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data 28/11/2019 2019 Prot. n. _____ richiesta di approvazione del "1° stralcio " _____, con individuazione delle seguenti opere di urbanizzazione

- realizzazione dell'intero parcheggio pubblico e relativi impianti tecnologici ;
- realizzazione di tutte le opere di allaccio dell'unico lotto alle reti tecnologiche necessarie
- realizzazione delle opere di laminazione

-- che il Soggetto Attuatore ha sottoscritto la convenzione legata al PUA Generale e PUA 1°stralcio, registrata a Ravenna in data 12/10/2020 N.8722 Serie 1T;

- che il Soggetto Attuatore ha presentato per mezzo di PEC all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, in data 28/12/2021, una variante sostanziale del PUA Generale e del PUA 1°stralcio dove le opere di urbanizzazione restano invariate mentre varia la disposizione dell'edificio polifunzionale e delle aree private annesse;

- che la proposta di variante sostanziale di Piano Urbanistico Attuativo ubicato in via Madonna, in conformità alle Norme di POC, scheda intervento 3CT_Ans, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26/01/2017, prevede la realizzazione, di unico lotto avente superficie territoriale (ST-er) di mq. 34290, per l'edificazione di edifici ad uso "Servizi sanitari privati e servizi connessi" per una superficie complessiva massima edificabile(SC) di mq.12001. Gli edifici polifunzionali saranno attuati attraverso uno o più permessi di costruire e saranno ricompresi all'interno della sagoma di massimo ingombro.

I porticati destinati ad uso pubblico sono esclusi dal calcolo della superficie complessiva in particolare dalla superficie accessoria.

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

- CQAP: parere espresso in data _____;
- ARPAE parere espresso in data _____;
- AUSL: parere espresso in data _____;

- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, parere espresso in data **Prot. 9345 del 06/12/2018** e parere espresso con **Prot. 745 del 28/01/2019 Rif. 31/18 e 6980/18 + Comunicazione Integrativa trasmessa per mezza PEC il 25/03/2019**;
- HERA - (rete fognatura bianca, nera, acquedotto, rete gas, igiene urbana) parere espresso in **data _____ SPA-Hera spa Num.Prot.0117453 del 21/12/2018**;
- **INR-INRETE Distribuzione Prot.n. 0041279 del 21/12/2018** ;
- parere LLPP **_____**
- parere dell' Amministrazione Provinciale – Atto del Presidente n. 5 del 15/01/2019 pervenuta in data **24/01/2019 prot 455** in merito alla autorizzazione **apertura passo carraio**;
- parere Amministrazione Provinciale **SETTORE LAVORI PUBBLICI UFFICIO CONCESSIONI** - con PEC del 31/07/2018 - Rif: 2018/17139 PG per **l'occupazione permanente di spazi** ed aree pubbliche appartenenti ad demanio o al patrimonio indisponibile della Provincia per la realizzazione di un nuovo accesso carrabile, di ml 10,00, uso struttura sanitaria-medico-ospedaliero, alla p.k. 3+011, lato Sx, e tombinamento del fosso di guardia, con posa di cordonata, dalla p.k. 3+000 alla p.k. 3+159, lato Sx, lungo la strada provinciale n. 31 Madonna di Genova, ricadente fuori dal centro abitato, nel Comune di Cotignola (RA);
- **TIM** - parere espresso **in data _____**;
- **ENEL** parere espresso in **data _____**;

Si richiede aggiornamento dei pareri

- che la Giunta Comunale di Cotignola con la Deliberazione n. _____ del _____ esecutiva ai sensi di legge ha approvato lo schema della presente convenzione in attuazione del PUA “ 3CT_Ans – Via Madonna di Genova” ;

- 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 _____)** 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 Cotignola

- che il Piano è composto dai seguenti elaborati :

- Estratto catastale e planimetria di inquadramento
- Relazione geologica e geotecnica
- Stato di fatto planimetrico e altimetrico
- Stato di fatto dettagliato (come da art. 2.1 lett. D allegato B del RUE)
- Documentazione fotografica
- Planimetria di progetto
- Planimetria di progetto del verde;;
- Sezioni e profili, tipologie edilizie, destinazioni d'uso, altezze massime degli edifici (scala 1:200 o 1:500)
- Identificazione aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione
- Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, depurazione, rete telefonica, rete elettrica)
- Progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica
- Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'esecuzione del piano
- Relazione tecnica di progetto
- Rapporto preliminare ai sensi dell'art. 12, parte II del DLgs 152/2006 e s.m.i. relativo alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) e V.A.S. quando necessario ai sensi di legge;
- Computo metrico estimativo e quadro economico
- Tabella dei dati di progetto
- Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e /o di impatto acustico

CONSIDERATO

- che l'area oggetto del Piano Urbanistico ha una Superficie Territoriale (ST) di mq. 34.290,00 a cui si aggiunge l'area fuori comparti di mq 4.565,00 per la realizzazione della vasca di laminazione.

- che il progetto del Piano Urbanistico prevede la realizzazione di un unico lotto edificabile avente una superficie fondiaria complessiva (SF) pari a mq 24.790,00 e con una Superficie Complessiva (SC) massima realizzabile di mq. 12.001,00 e la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali come di seguito indicate:

AMBITO	DOTAZIONI TERRITORIALI	PREVISTE DA POC approvato con deliberazione di CC n. 4 del 26/01/2017	PREVISTE DI PROGETTO I stralcio
ANS 1	Verde – (U comprensiva di P2) (50/100 di SC= 0,5*-----)=	Monetizzazione	Verde – monetizzazione

Parcheggio P1 – P2 (20/100 di SC = 0,2*-----) =	Mq 4000 circa	Mq 4329,00 - parch
Totale		4329,00
Dotazioni Territoriali (Laminazione)	-----	Mq.
ERS	Monetizzazione	Monetizzazione

- che le suddette superfici di progetto sono desunte da frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Ravenna in **data 25/10/2019**
- che si è previsto l'utilizzo di un'area di proprietà del soggetto attuatore, fuori dal comparto, in confine col medesimo, per ospitare il bacino di laminazione, su tale area viene costituita servitù di destinazione così come previsto dal successivo art. ____ e pertanto rimarrà di proprietà del soggetto attuatore, il quale si accolla l'onere di gestione e manutenzione della stessa;
- che le aree da cedere ad uso pubblico, come si evince dal sopra riportato prospetto sono cedute interamente con il presente atto (I° stralcio)
- che le opere di urbanizzazione primaria, **interamente realizzate nel I° stralcio** e come previste dagli elaborati depositati presso l'Ufficio Piano Urbanistici Attuativi (PUA) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna o c/o il Comune di Cotignola, **dovranno essere iniziate entro 1 (un) anno** dalla stipula della presente convenzione e **completate entro 10 (dieci) anni** nei modi e nei tempi contemplati dai relativi permessi di costruire.
- che gli indici edilizi ed urbanistici, così come definiti dalle Norme di Attuazione del Piano allegate alla presente (**Allegato ____**), saranno applicabili, e quindi **resteranno in vigore, per 10 (dieci) anni** dalla stipula del presente atto ~~con le seguenti condizioni:~~

~~L'edificazione della SC – I° stralcio è definita in mq 3.000 di SC max realizzabile resterà in vigore per **10 (dieci) anni** dalla data di stipula della presente. Completati i lavori del primo stralcio, la SC non utilizzata andrà ad integrare quella relativa al II stralcio;~~

~~L'edificazione della SC – II° stralcio pari a mq 9.050 di SC max realizzabile è subordinata all'approvazione e sottoscrizione di una nuova convenzione, integrativa alla presente, che preveda la completa attuazione entro il termine massimo di **10 (dieci) anni** dalla data di stipula della presente;~~

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 "2CT_Ans Via Madonna di Genova" sito nel Comune di Cotignola Via Madonna di Genova SP N.31 distinto al Catasto Terreni al Fg. 1 mapp. 455-271-508-509-510-511-512-514-516, Ambito ANS1(8) , avente una superficie territoriale (ST) di mq. 34.430,00 a cui si aggiungono mq 4.565,00 (fg 1 mapp. 455) esterni al comparto per realizzazione delle opere di laminazione, ed una superficie complessiva massima edificabile (SC) di progetto di mq. 12.050,00 **da edificare per stralci attuativi , di cui mq di SC 3.000 edificabili con attuazione del 1° stralcio oggetto della presente convenzione e SC 9.050 edificabili a seguito dell'approvazione di successiva convenzione .**

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 ; **tutte da realizzarsi con il presente 1° stralcio.** e di seguito riportate:

- A. *parcheggio pubblico e relativi sotto servizi , fogna bianca, illuminazione pubblica;*
- B. *premente nero + sollevamento privato;*
- C. *Tombamento fosso in fregio alla SP 31 ;*
- D. *Vasca di Laminazione in gestione al Soggetto Attuatore;*

Tali 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.

Inoltre, come da accordo, ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 , stipulato in data 14/07/2016, il Soggetto Attuatore corrisponde, **contestualmente alla sottoscrizione** della presente convenzione all'Amministrazione Comunale un corrispettivo di **€. 298.840,00 a compensazione economica dell'incremento dell'indice perequativo premiale (0,28/0,35)**, nel rispetto della stima dei diritti edificatori perequativi generati dalla proposta di intervento, per la realizzazione delle opere pubbliche esterne al comparto di intervento (opere pubbliche viabilistiche rotatoria posta fra le intersezioni della provinciale n7 Felisio della provinciale n. 31 Madonna di Genova e Via Zagonara).

ART. 4 – QUANTIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le Dotazioni Territoriali ai sensi dell'art 3,1,6 delle norme di RUE vigenti risultano le seguenti:

	DOVUTE	DI PROGETTO
a) Parcheggi	mq. 4.000,00	mq. 4.329,00
b) Verde Pubblico	mq. _/_____	mq. _/_____
c) Dotazioni Territoriali (Vasca laminazione)	mq. _/_____	mq. _/_____

TOTALE AREE mq. **_____**

Dalla comparazione degli elementi sopra riportati risulta una carenza di **Verde Pubblico** (dotazione U) pertanto il Soggetto Attuatore provvede, nelle modalità indicate nel successivo art _____ all'Amministrazione Comunale alla monetizzazione, per la quota pari a **mq. _____**, per un corrispettivo di **euro _____ /mq.** e quindi per complessivi **_____ € 523.000,00 (5780 * € 90,48)** calcolato con le tariffe vigenti a tutto il **2020** (prezzo in vigore al momento della richiesta di approvazione del presente piano).

Inoltre, come da accordo, ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 , stipulato in data 14/07/2016, il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere, nelle modalità indicate nel successivo art _____ all'Amministrazione Comunale i seguenti corrispettivi :

- di **€. 298.840,00 a compensazione economica dell'incremento dell'indice perequativo premiale (0,28/0,35)**, nel rispetto della stima dei diritti edificatori perequativi generati dalla proposta di intervento, per la realizzazione delle opere pubbliche esterne al comparto di intervento (opere pubbliche viabilistiche rotatoria posta fra le intersezioni della provinciale n7 Felisio della provinciale n. 31 Madonna di Genova e Via Zagonara).

- di **€. 123.945,00 quale contributo ERS** in quanto assimilabile all'uso commerciale e derivanti dal conteggio e come meglio indicato nel successivo art _____;

ART. 5 – COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA SU BACINO DI LAMINAZIONE

Il soggetto attuatore in qualità di proprietario dell'area censita al N.C.T. di Cotignola [al Foglio 1 mapp. 455](#), preso atto della necessità di realizzare un sistema di laminazione delle acque piovane, si obbliga a realizzare tale bacino fuori dal perimetro di comparto, su area in proprietà, contigua al comparto, e a tale scopo costituisce per sé e per gli aventi causa la servitù perpetua di bacino di raccolta delle acque piovane sull'area censita al N.C.T. di [Cotignola al Foglio 1 mapp. 455](#).

E' a carico del proprietario della suddetta area e suoi aventi causa ogni onere ed obbligo dei lavori di manutenzione e gestione atti a garantire l'efficienza dell'invaso di laminazione, senza alcuna rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale e dell'ente gestore delle fognature.

La proprietà garantisce il Comune di Cotignola per ogni caso di evizione per qualsiasi ragione e pretesa di terzi, ivi compresi gli inquilini o nuovi proprietari, e si obbliga a comunicare agli eventuali successori ed acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, l'esistenza della servitù ed i relativi atti di cui al presente atto.

Eventuali varianti sostanziali al sistema di laminazione potranno essere recepite previa richiesta del soggetto attuatore e parere favorevole degli enti competenti

ART. 6 -EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza all'art. 4.2 del PSC vigente nonché come definito dall'art. 2 dell' Accordo sottoscritto in data 14/07/2016 allegato al vigente POC, corrisponde, **nelle modalità indicate nel successivo art _____** della presente

convenzione all'Amministrazione Comunale un corrispettivo di **€. 123.945,00** in quanto assimilabile all'uso commerciale e derivanti dal conteggio

$$\text{€/mq } 5,00 \text{ di SF} = \text{€ } 5,00 \times \text{mq } \underline{\hspace{2cm}} = \text{€ } \underline{\hspace{2cm}}$$

ART. 7 – 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 _____ e identificate come segue:

DOTAZIONI TERRITORIALI	FG.	MAPP.	BENE INDISPONIBILE	BENE DEMANIALE	SUPERFICIE

La proprietà di tali aree è ceduta al Comune di Cotignola contestualmente alla stipula della presente convenzione, 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 bis – COSTITUZIONE VINCOLO DI GESTIONE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Comune di Cotignola, come sopra rappresentato, dichiara e la ditta _____ come sopra rappresentata, accetta che restano a carico di quest'ultima ogni onere per il mantenimento e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area ad uso parcheggio pubblico e viabilità di accesso e dei relativi impianti di proprietà comunale insistenti in dette aree, identificate nel Catasto Terreno al Foglio 1 mappali _____

Il possesso si dà e si accetta con decorrenza da oggi e da oggi decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi.

Agli effetti fiscali le parti attribuiscono ai beni ceduti il valore simbolico di Euro 1 (uno/00)

Il Comune di Cotignola dà atto che l'area acquisita andrà a far parte del demanio comunale.

ART. 8 – COSTI DELLE OPERE

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

Il costo a preventivo, come si evince da computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare pari ad €. _____ 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. 9 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Secondo quanto indicato al precedente art. 7, si stabilisce che per la durata della presente convenzione ovvero 10 (dieci) anni dalla stipula, gli oneri di urbanizzazione primaria **(U1)** sono assolti integralmente mediante la realizzazione delle opere, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria **(U2)** ed il costo di costruzione **(CC ora QCC)** verranno corrisposti in sede di rilascio del permesso di costruire relativi ai singoli interventi man mano presentati, in base alle tariffe vigenti alla data di rilascio dei relativi permessi di costruire.

ART. 10 – VERSAMENTI DEI CORRISPETTIVI PER MONETIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore, in attuazione di quanto disposto nell' accordo di cui all'art 18 LR 20/2000 si impegna a :

- corrispondere l'importo di **euro 523.000 (417k €)** (valorizzati con gli indennizzi in vigore al momento della firma) per la monetizzazione dell'area pari a mq **5780 di verde pubblico** a favore all' Amministrazione Comunale di Cotignola in **due rate** e precisamente

- il 50% da versare entro 12 mesi dalla data della firma della convenzione
- il 50% da versare entro 24 mesi dalla data della firma della convenzione

- corrispondere l'importo di **€. 298.840,00**, **quale corrispettivo** di compensazione economica dell'incremento dell'indice perequativo premiale (0,28/0,35) mediante versamento alla Tesoreria Comunale di Cotignola come da quietanza n. _____ del _____ , di cui si allega copia. **Tale corrispettivo sarà investito nella realizzazione della rotatoria tra la S.P. 7 Felisio e la S.P. 31 Madonna di Genova e della ciclabile fino all'ingresso pedonale di Maria Cecilia Hospital.**

- corrispondere l'importo di **€. 123.945,00** , quale contributo ERS mediante versamento alla Tesoreria Comunale di Cotignola in **due rate** e precisamente:

- € 60.000 da versare entro 12 mesi dalla data della firma della convenzione
- € 63.945 da versare entro 24 mesi dalla data della firma della convenzione

ART. 11 – 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 **€. _____** (diconsi _____) pari al costo complessivo presunto per la realizzazione di tutte le opere. *Tale cauzione è stata costituita con fideiussione Bancaria / Assicurativa, rilasciata da _____ con compagnia con "Rating ____ (ritenuto congruo alla data della presente stipula),* (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.

IL PARAGRAFO E' DA MODIFICARE IN FUNZIONE DEL VALORE SULLA RATEIZZAZIONE DEI PAGAMENTI.

A garanzia dei corrispettivi di **monetizzazione** da versare , (seconda rata) come definiti nell'art _____ e dell'osservanza delle clausole sopra citate, il Soggetto Attuatore ha provveduto alla costituzione di un deposito a titolo di garanzia di €. _____ (diconsi _____) pari all'importo complessivo delle somme da versare entro il _____. *Tale cauzione è stata costituita con fideiussione Bancaria / Assicurativa, rilasciata da _____ con compagnia con "Rating _____ (ritenuto congruo alla data della presente stipula),* (indicare se polizza o cauzione bancaria) n. del immediatamente esigibile e dovrà rimanere valida ed operante sino allo svincolo da parte dell' Amm. Comunale

Ad avvenuto versamento dell'intero importo di monetizzazione si potrà svincolare la corrispondente fidejussione n _____ del _____

La suddetta fideiussione è depositata presso l'Amministrazione del Comune di Cotignola al momento della stipula del presente atto.

SI CHIEDE DI ELIMINARE IL PARAGRAFO A SEGUIRE

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.

Al tempo stesso, il Comune di Cotignola, emette lo **svincolo della fidejussione** rilasciata da Italiana Assicurazioni Spa di Milano – Agenzia di Forlimpopoli Rocca n. 2016/13/6332464 del 08/07/2016 , dell'importo di € 74.750,00 a titolo di garanzia delle opere pubbliche non a diretto servizio del comparto.

ART. 12 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

La costruzione integrale delle opere di urbanizzazione , da realizzarsi interamente nell'ambito di attuazione del I° stralcio dovrà avvenire entro e non **oltre 10 (dieci)** anni dalla data di stipula della presente convenzione e comunque entro i termini stabiliti dal permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

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 Cotignola, il quale ne effettuerà eventualmente il collaudo *o nominerà il collaudatore.*

Le richieste dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati (da realizzarsi all'interno dell' unico lotto come definito negli elaborati grafici di progetto) fino alla saturazione dell'indice come definito nel presente l° stralcio, saranno rilasciate a seguire 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 all'atto della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, che per gli edifici siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento relative all'edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione oggetto della richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità.”

ART. 13 – 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:

- dal Servizio LL.PP. del Comune di Cotignola .

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sarà essere eseguito, previa acquisizione dei collaudi degli Enti competenti, entro 180 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 entro 90gg 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.

In caso di particolari situazioni di contesto la manutenzione delle aree _____ rimane a carico del Soggetto Attuatore che si impegna ad effettuare tale manutenzione con le modalità previste da apposito atto predisposto dal Comune.

ART. 14 - VARIANTI

Sono considerate **varianti sostanziali** e pertanto sono subordinate all'approvazione di una specifica variante e relativa convenzione secondo le procedure di un nuovo PUA:

- modifiche sostanziali dell'impianto urbanistico o modifiche alle quantità di aree attrezzate a soddisfacimento delle dotazioni territoriali, compatibili con le norme previste dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della richiesta, modificazioni planivolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche previste e che incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti.

Sono considerate varianti **non sostanziali**:

- minime modifiche dell'impianto urbanistico, accorpamento di non più di tre lotti, fatto salvo che detti accorpamenti, non comportino variazioni delle quantità delle dotazioni territoriali previste, trasferimento di potenzialità attribuite ai singoli lotti in termini di SC (superficie complessiva) con un margine di variazione del 10% sui singoli lotti e senza superare la SC totale dell'intervento;
- scostamenti del posizionamento dei passi carrai senza riduzione delle quantità previste di parcheggio, fermo restando il rispetto della disciplina del Nuovo Codice della Strada;
- variazioni delle reti tecnologiche (gas, acqua, energia elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione etc..) previo parere dell'ente gestore interessato.

Tali modifiche verranno autorizzate mediante rilascio di variante al permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nei limiti delle normali tolleranze di misurazione, in fase di frazionamento sono consentite lievi variazioni alla dimensione e superficie dei lotti; alle reali dimensioni risultanti dal frazionamento andrà applicata l'indice di utilizzazione fondiaria definito dal presente piano.

Minimi scostamenti dell'andamento planimetrico delle reti tecnologiche, senza alterazione del dimensionamento saranno riportate nella tavole "as built" da allegarsi alla richiesta di collaudo.

ART. 15 – ALIENAZIONE

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 Cotignola e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare al Comune di Cotignola 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.

SI CHIEDE DI ELIMINARE IL PARAGRAFO A SEGUIRE

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. 16 – PENALI

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto all'art. 9 - "garanzie" 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:

- a) euro 50 (cinquanta/00) 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.;
- b) 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. 17 – 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'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.

Successivamente il Comune di Cotignola provvede all'esecuzione delle prestazioni dovute

Art. 18 - 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. 19 - 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. 20 - 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. 21 - 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.

\\lugo.lan\ucbr\Unione\Gruppo_Tecnico_UPA\PROGETTI-PUA\Cotignola\VILLA MARIA\VILLA MARIA
VARIANTE SOSTANZIALE 2021\00. Istanza ed avvio procedimento\documenti\1909683-
Bozza_Convenzione_GVM_Cotignola_2021.odt