

INTERVENTO VARIANTE A PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

RUrc n.6: AREA EX CONSORZIO AGRARIO, VIA ACQUACALDA E VICOLO MACELLO

approvato da delibera di C.C. n. 52 del 20/04/2009

Inquadramento:

Foglio 103 Mapp. 1658 e Mapp. 1689

BOZZA DI CONVENZIONE

CONV.

GIUGNO 2025



ABA - ALESSANDRO BUCCI ARCHITETTI
via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)
tel. 0546-29237
segreteria@alessandrobucciarchitetti.it
www.alessandrobucciarchitetti.it



PROGETTAZIONE RETI SOTTOSERVIZI

SIE engineering
Per. Ind. Secondo Ambrosani
via Covignano n.215 - 47923 Rimini (RN)
tel. 0541 778457
info@sierimini.it



Via Ravennana 254/B - 47122 Forlì (FC)
cell. 338 1544058 - email: danteneri70@gmail.com
Albo Ing. Forlì-Cesena n° 1766
P. IVA 03113180404
C.F. NREDNT70C15D704X



STUDIO ASSOCIATO ENERGIA
Ing. Daniele Tassinari
Viale Marconi, 30/3 - 48018 Faenza (RA)
Tel. +39 0546 668163 Fax +39 0546 686301

Pratiche precedenti

Delibera di C.C. n. 52 del 20/04/2009

Convenzione Urbanistica in data 01.03.2010, registrata a Lugo il 18.03.2010 n. 430 Serie 1T e trascritta Ravenna il 19.03.2010 N. Reg. Gen. 5025 e N. Reg. Part 2993

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE ai sensi dell'art. 38 delle norme tecniche di attuazione del PRG per VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO RELATIVO AD UN'AREA A DESTINAZIONE MISTA (RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE) SITA A LUGO, VIA ACQUACALDA, VICOLO MACELLO.

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge,

L'anno _____ questo giorno di _____ del mese di _____

In _____, nella residenza Municipale in Via/P.zza _____

Davanti a me dottor _____, Notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Ravenna, con residenza in _____ sono comparsi:

TRA

da una parte:

EMILIANI LUIGI, nato a Lugo (RA) il giorno 31.07.1951, domiciliato per la carica in Bagnacavallo (RA), Via Nazario Sauro n. 6/2, il quale interviene ed agisce al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società **"EURO INVESTIMENTI S.R.L."**, con sede a Bagnacavallo (RC), Via Nazario Sauro n. 6/2, capitale sociale Euro 100.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 02186850398, iscritta al R.E.A. con il numero RA-179057 Camera di Commercio di Ravenna, a tale atto autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data xxxxxxxxxx, proprietaria delle unità immobiliari poste a Lugo (RA), via Marcello Vecchio, via Acquacalda, censite al CATASTO FABBRICATI al foglio 103 particelle 1658 sub 1, 1658 sub 2 e 1689 sub 1, corrispondenti al CATASTO TERRENI al foglio 103, particella 1658, ente urbano di catastali 5.225 mq e particella 1689, ente urbano di catastali 520 mq, (in seguito, la **"Proprietà"**);

PELLICONI MAURIZIO, nato a Faenza (RA) il 01.01.1968, domiciliato per la carica in Forlì (FC), Via Navicella n. 22, il quale interviene ed agisce al presente atto quale legale rappresentante della società **Commercianti Indipendenti Associati soc. coop.**, (p.i.00138950407) con sede a Forlì in Via Navicella n. 22, quale promissario acquirente dell'area in oggetto, soggetto proponente della variante ed attuatore dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Lugo (RA), in seguito **"Soggetto Attuatore" o "Attuatore"**,

dall'altra:

- _____, nato a _____ () il _____, domiciliato per la carica presso la residenza municipale in Lugo, Piazza Martiri della Libertà 1, la quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto nella sua esclusiva veste di Dirigente dell'Area del Territorio ed Ambiente del Comune di Lugo, codice fiscale _____ e come tale in nome, conto, interesse e rappresentanza del detto Comune, giusto Decreto del Sindaco n. _____ in data _____, a quanto infra autorizzata con delibere del Consiglio

Comunale n. _____ in data _____ e n. del _____, che in copie conformi agli originali si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C";

SI PREMETTE

1. Che **"EURO INVESTIMENTI S.R.L."** è proprietaria dell'area sita a Lugo (RA) in via Acquacalda e Vicolo Macello individuata al catasto terreni al Fg. 103 mappale 1658 della superficie di 5.225 mq e mappale 1689 della superficie di 520 mq per una superficie catastale di 5.745 mq e al catasto fabbricati al Fg. 103 Mappale 1658 subalterno 1 e 2 e Fg. 103 Mappale 1689 subalterno 1;
2. Che **Commercianti Indipendenti Associati soc. coop.**, è proprietaria dell'area sita a Lugo (RA) in Via Piratello, individuato al catasto terreni al Fg. 104 mappale 1108 della superficie di 234 mq e mappale 1109 della superficie di 21.478 mq;
3. Che tra **"EURO INVESTIMENTI S.R.L."** e **"Commercianti Indipendenti Associati soc. coop."** esiste un preliminare che porterà alla stipula dell'atto di compravendita al fine di trasferire le aree di cui al foglio 103 mappale 1658 e 1689 dall'attuale proprietà a **"Commercianti Indipendenti Associati soc. coop."**;
4. che l'ambito oggetto della presente convenzione era normato da Piano di Recupero per un'area a destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale) adottato con delibera di C.C. n. 92 del 6 novembre 2008, ed approvato con delibera di C.C. n. 52 del 20 aprile 2009, per il quale Piano di Recupero è stata stipulata Convenzione Urbanistica in data 01.03.2010, registrata a Lugo il 18.03.2010 n. 430 Serie 1T e trascritta Ravenna il 19.03.2010 N. Reg. Gen. 5025 e N. Reg. Part 2993;
5. che con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stata adottata la Variante al detto Piano di Recupero relativo all'utilizzo di un'area a destinazione commerciale della superficie complessiva catastale di 5.745 mq (cinquemilasettecentoquarantacinque metri quadri), area meglio individuata al CATASTO TERRENI del Comune di Lugo al Foglio 103 Particelle 1658 e 1689;
6. che con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stata approvata la Variante al ridetto Piano di Recupero;
7. che tali aree attualmente sono in capo ed in possesso alla Proprietà e al Soggetto attuatore;
8. che la Variante prevede inoltre: la realizzazione di opere fuori comparto su aree di proprietà del Comune di Lugo come meglio specificato all'art. 5 della presente convenzione e la cessione di un'area a distanza per la sicurezza idraulica del territorio;
9. che sono stati espletati gli adempimenti in materia di antimafia;
10. che le tavole e i pareri allegati alla delibera di approvazione suddetta e precisamente:
 - a. XXXXXXXXXX
 - b. XXXXXXXXXXXX

Costituiscono sintesi delle planimetrie di progetto che in originale risultano depositate agli atti presso il Servizio Edilizia (Pratica Edilizia n. ____/____)

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra meglio generalizzate, in applicazione dell'articolo 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 26 delle Leggi Regionali n. 47/78 e n.24/2017 e successive modificazioni e integrazioni;

STIPULANO

la presente convenzione da trascriversi a cura del Soggetto Attuatore quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.

ARTICOLO 1 - OGGETTO

La presente convenzione annulla e sostituisce, a tutti gli effetti la Convenzione Urbanistica stipulata in data 01.03.2010, di cui al punto 3 delle premesse, in relazione al pregresso Piano di recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 20 aprile 2009

Con il presente atto il Soggetto Attuatore, si impegna a realizzare l'intervento urbanistico su un'area sita il Lugo, via Acquacalda, vicolo Macello di cui alla Variante adottata con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ e approvata con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ sull'area censita al N.C.T. di Lugo al Foglio 103 particelle 1658 e 1689, della superficie complessiva catastale di 5.745 mq (cinquemilasettecentoquarantacinque metri quadri) con tutte le opere di urbanizzazione relative, nonché le opere fuori comparto previste dall'art. 5, e la cessione dell'area a distanza per la sicurezza del territorio, come specificato nelle tavole di progetto e come meglio esplicitate nel presente atto.

L'area oggetto di intervento era classificata nel PRG come zona "B2" edificata consolidata in Lugo Centro, parte come zona "B9" di riqualificazione urbana a destinazione mista (RUrc n° 6). Il vigente PSC di Lugo identifica l'area come: Ambiti urbani prevalentemente residenziali e Porzioni degli Ambiti consolidati che devono essere governati e disciplinati con un PUA o un progetto unitario convenzionato (Art. 5.2). L'area risulta soggetta a Piano di Recupero per "area a destinazione mista (residenziale, commerciale e direzionale)" adottato con delibera di C.C. n. 92 del 6 novembre 2008, ed approvato con delibera di C.C. n. 52 del 20 aprile 2009 e soggetta a bonifica ambientale (intervento completato e certificato con provvedimento della Provincia di Ravenna n. 223 del 09/05/2008). L'attuazione è eseguita, oltre ai vincoli di carattere generale dei vigenti RUE e PSC, con la seguente specifica normativa:

- Destinazione:
 - o Commerciale
- Indici:
 - o Superficie territoriale: St = 5.745 mq (catastale)
 - o Volume lordo massimo realizzabile: VL = 10.300 mc COMMERCIALE
 - o Distanze dai confini di proprietà, dai limiti di zona, dalla strada e dal confine stradale,

da spazi pubblici o di uso pubblico, tra fabbricati interni ed esterni al perimetro: come specificate nelle tavole di progetto allegate;

- Indice di visuale libera 0,5
- Altezza massima degli edifici:
 - Per le parti in aderenza come altezze esistenti;
 - Per le restanti parti come da progetto.
- Parcheggi privati e pertinenziali nella misura prevista dal RUE- Titolo III – Dotazioni Territoriali eE Infrastrutture Capo 3.1 – Dotazioni degli Insediamenti Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r);
- Numero lotti: 1;

Per l'attuazione dell'intervento urbanistico e la successiva edificazione il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare le prescrizioni previste dai seguenti pareri o nulla osta:

- Parere del Servizio Lavori Pubblici prot. del ;
- Parere della Polizia Municipale prot. del ;
- Parere del dirigente dell'Area Territorio e Ambiente prot. del ;
- Parere AUSL prot. del ;
- Pareri ARPA prot. espresso in data ;
- Pareri HERA RAVENNA s.r.l. prot. espresso in data ;
- Parere Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale prot. espresso in data ;
- Parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Ravenna prot. del ;
- Parere Enel prot. del ;
- Parere Telecom prot. del .,

nonché le prescrizioni di cui al Piano Stralcio per il bacino del Torrente Senio e della delibera di C.C. n° 78 del 27/06/02 e smi.

Tale specifica normativa è da considerarsi operante per il periodo di validità della presente convenzione stabilita in anni 10 (dieci) a partire dalla data di stipula della presente convenzione; alla scadenza della convenzione per le eventuali potenzialità edificatorie residue varranno le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

ARTICOLO 2 - ASSOLVIMENTO DEGLI STANDARD E OO.UU.

Gli Standard dovuti sulla base delle leggi L.R. 24/2017, L. 1150/42, L. 10/77, e delle norme del RUE vigente art.

3.1.6 "Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – quantità di dotazione" risultano i seguenti:

Verde pubblico attrezzato: complessivi 974 mq;

Parcheggio attrezzato: complessivi 649 mq;

Pertanto gli standard dovuti saranno pari ad un 1.623 mq.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assolvere gli standards sopra detti nel seguente modo:

- cessione di mq. 819 di area destinata a parcheggio pubblico alberato, per complessivi 16 posti auto, in cui è compresa un'area adibita a parcheggio biciclette di mq. 88;
- cessione di un'area a distanza della superficie di mq 21.712 mq per assolvere gli standard di verde pubblico attrezzato e per la realizzazione di un'area adibita a filtro per la sicurezza idraulica dell'area ;

Trattandosi di aree oggetto di intervento convenzionato, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali necessari per l'esecuzione delle opere: conseguentemente anche qualora l'importo complessivo dovesse eccedere il contributo tabellare dovuto, sulla base della Legge 28 gennaio 1977,

n. 10 e delle Leggi Regionali in materia, nessun conguaglio a favore del Soggetto Attuatore sarà dovuto. Pertanto, ai titolari del Permesso di Costruire rilasciato nell'ambito del Piano non sarà addebitato alcun onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

Il calcolo del contributo di costruzione e il relativo quadro economico degli interventi viene meglio esplicitato nello schema allegato alla presente Convenzione sub lettera X.

Il Soggetto Attuatore, in sede di rilascio del permesso di costruire, si impegna a rispettare le disposizioni attinenti alla corresponsione del contributo di costruzione secondo il DPR 380/2001 e smi ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura vigente all'atto del rilascio del permesso di costruire secondo quanto disposto dalla predetta Legge. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati in conformità agli importi indicati nella DAL 186/2018 e smi.

La superficie delle aree pubbliche da cedere (parcheggio, viabilità, aiuole) verrà più esattamente definita in fase di frazionamento da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Detta area si intende consegnata al Soggetto Attuatore al fine della realizzazione su di essa le previste opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 5 comma 2 e sarà riconsegnata al Comune nelle modalità previste all'art.9.

ARTICOLO 3 - PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: VIABILITA', PARCHEGGI, AREE VERDI E PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Il Soggetto Attuatore si obbliga e s'impegna:

Ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione a perfetta regola d'arte, secondo le planimetrie di progetto, il parere del Servizio Lavori Pubblici prot. _____ del _____, in conformità alle "Norme generali per l'attuazione di opere di urbanizzazione" approvate con delibera di G.C. n. 391 del 17.11.2004 e s.m.i. e secondo le disposizioni impartite dal Servizio Lavori Pubblici e le prescrizioni tecniche esecutive degli Enti competenti;

A realizzare le opere fuori comparto secondo le prescrizioni di cui al parere del Servizio Lavori Pubblici prot. _____ del _____ in conformità alle "Norme generali per l'attuazione di opere di urbanizzazione" approvate con delibera di G.C. n. 391 del 17.11.2004 e s.m.i. e secondo le disposizioni impartite dal Servizio Lavori Pubblici e le prescrizioni tecniche esecutive degli Enti competenti;

A rispettare, nell'esecuzione dei lavori, le normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

A garantire il mantenimento delle servitù di scolo in essere a favore di terzi.

ARTICOLO 4 – PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETI TECNOLOGICHE

Il Soggetto Attuatore si obbliga e s'impegna:

A realizzare la rete dell'approvvigionamento idrico, la nuova rete fognaria e di smaltimento delle acque meteoriche, secondo le prescrizioni tecniche esecutive allegate redatte da HERA RAVENNA, in conformità a quelle generali approvate con delibera G.C. n. 391 del 17.11.2004 e s.m.i. e secondo le disposizioni impartite dal Servizio Lavori Pubblici e dagli Enti competenti;

A realizzare la linea di erogazione elettrica, la canalizzazione telefonica, da eseguirsi come da schema progettuale secondo le disposizioni impartite dagli Enti e Società erogatrici.

Contributi particolari richiesti dagli Enti, per collegamento agli impianti erogatori, per eventuale ridimensionamento delle relative apparecchiature e oneri derivanti da eventuali servitù saranno a carico del Soggetto Attuatore; come saranno a suo carico le spese di ripristino conseguenti ad adeguamenti agli impianti già esistenti su area pubblica; tali ripristini dovranno essere eseguiti come richiesti dal Servizio Lavori Pubblici dell'Amministrazione Comunale.

L'esecuzione degli impianti a rete come da prescrizione delle singole ditte erogatrici va effettuata contestualmente alle altre opere di urbanizzazione.

Eventuali opere eseguite successivamente andranno concordate con il servizio Lavori Pubblici e prevederanno ripristini come imposti dagli Uffici Comunali.

Sarà garantito al lotto l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque nere e bianche.

Prima del collaudo delle opere sarà cura del Soggetto Attuatore presentare le planimetrie quotate del progetto esecutivo con l'ubicazione esatta delle reti tecnologiche posate e dei relativi allacci al lotto.

È a carico del Soggetto Attuatore ogni onere per il mantenimento e manutenzione degli impianti fino all'assunzione della stessa in carico al Comune.

ARTICOLO 5 – LAVORI DA ESEGUIRSI FUORI COMPARTO

Il Soggetto Attuatore s'impegna ad eseguire:

Gli interventi di riqualificazione e adeguamento viabilistico e della mobilità sostenibile lungo **Vicolo Macello Vecchio**, comprendenti la chiusura al traffico veicolare del tratto tra Via Acquacalda e Via Manet (eccetto residenti), la realizzazione della nuova pista ciclopedonale protetta mediante cordolo, il rifacimento del manto stradale e la posa della relativa segnaletica verticale e orizzontale. Dal tratto compreso tra **Via Manet e Viale Europa**, la pista sarà invece **ricavata con semplice tinteggiatura superficiale e segnaletica orizzontale**. Gli interventi saranno eseguiti in conformità agli elaborati di progetto depositati, alle prescrizioni degli enti competenti e secondo le modalità e le tempistiche definite con il Servizio Lavori Pubblici del Comune di Lugo;

Gli interventi su **Via Acquacalda**, comprendenti la nuova apertura carrabile per l'accesso al parcheggio privato (con obbligo di uscita verso destra in direzione della rotatoria), la realizzazione

di due scivoli pedonali per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e il rafforzamento dell'**attraversamento pedonale esistente in prossimità di Piazza Giuseppe Garibaldi**, mediante segnaletica verticale e orizzontale, cromia dedicata sulla pavimentazione e cordoli spartitraffico rialzati, al fine di migliorarne la visibilità e la sicurezza;

Gli interventi su **Via Manet**, consistenti nel **rifacimento del manto stradale**, nel **riposizionamento dell'isola ecologica** attualmente presente in prossimità di Viale Europa (da spostare nei pressi dell'incrocio con Vicolo Macello Vecchio) e nella **realizzazione del nuovo accesso carrabile** all'area logistica posta sul retro del fabbricato commerciale;

Nel caso in cui le opere di realizzazione fuori comparto di cui al precedente comma 1, non fossero ultimate entro la data di ottenimento dell'agibilità dell'edificio commerciale, essendo dette opere non funzionali alla trasformazione dell'area oggetto del Piano di Recupero, il Soggetto Attuatore viene autorizzato, sin d'ora, all'attivazione dell'attività commerciali, previo avvenuta realizzazione e deposito del Certificato di Regolare Esecuzione reso dalla Direzione Lavori delle opere di urbanizzazione del comparto e di quelle previste al comma 2.

ARTICOLO 6 – VARIANTI AL PROGETTO DI INTERVENTO URBANISTICO

Modifiche sostanziali dell'impianto urbanistico o modifiche alle quantità di aree attrezzate a soddisfacimento degli standard urbanistici sono subordinate all'approvazione di una specifica variante alla presente convenzione in quanto ritenute modifiche sostanziali.

Modifiche al progetto derivanti dal recepimento dei progetti esecutivi relativi alle opere esterne al comparto costituiscono varianti non sostanziali fatto salvo il rispetto degli standard.

Minime modifiche dell'impianto urbanistico non costituiscono variante essenziale a condizione che siano rispettati gli indici di edificabilità e che siano stabilite e approvate le modalità di esecuzione dei nuovi impianti del Servizio Lavori Pubblici: tali modifiche dovranno essere oggetto di titolo abilitativo per variante non essenziale in corso d'opera.

ARTICOLO 7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO

Per l'attuazione degli interventi edilizi il Soggetto Attuatore, si riserva di agire in proprio o di delegare eventuali acquirenti aventi causa.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinata al rilascio di specifico permesso di costruire.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire, ed essere ultimati entro tre anni dalla stessa data, previa comunicazione scritta al Servizio Edilizia, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale il controllo di merito nei riguardi delle caratteristiche esecutive delle opere stesse.

Preventivamente all'inizio dei lavori il Soggetto Attuatore è obbligato a dotarsi di autorizzazioni di occupazione di suolo pubblico per il cantiere qualora fosse necessario. Nessuna tassa o onere di occupazione di suolo pubblico potrà essere posta a carico del Soggetto Attuatore per l'eventuale occupazione, anche temporanea, di aree pubbliche necessarie per la gestione logistica del cantiere.

Durante l'esecuzione dei lavori, il Soggetto Attuatore dovrà attenersi alle norme tecniche esecutive predisposte dal Servizio Lavori Pubblici col quale dovranno essere concordate preventivamente eventuali varianti in corso d'opera e dovrà comunicare al Servizio Lavori Pubblici gli stati di avanzamento del cantiere secondo i tempi e modalità indicate nelle prescrizioni tecniche onde consentire verifiche in corso d'opera.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a salvaguardare la pubblica incolumità, la sicurezza dei cantieri e a ripristinare gli eventuali danni a terzi nonché a delimitare l'area di cantiere con strutture e materiali decorosi.

È a carico del Soggetto Attuatore il ripristino di eventuali danni su via Acquacalda e Via Manet qualora da perizia del Servizio Lavori Pubblici – Sez. Strade – risultassero provocati nel corso dei lavori dalle macchine operatrici del cantiere o dagli automezzi di servizio dello stesso. Tale ripristino dovrà avvenire prima del collaudo delle opere.

ARTICOLO 8 – GARANZIE

A garanzia della perfetta esecuzione e completamento delle opere sopra citate di cui agli articoli 3-4-5 entro i termini di cui all'art. 7 il Soggetto Attuatore, ha costituito a favore del Comune idonea garanzia fidejussoria per un importo di euro () per le opere di urbanizzazione pari al valore delle opere stesse, rilasciata da primaria compagnia assicurativa in data svincolabile solo con lettera liberatoria del Comune al completamento dei lavori previo collaudo favorevole degli stessi e all'adempimento di tutti gli obblighi della convenzione.

Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite e/o prestazioni assolute, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita/attuata e, sempre che, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione mediante collaudo (anche parziale) o acquisizione del Certificato di Regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori.

Le predette garanzie potranno essere altresì sostituite da altre equivalenti garanzie prestate da successivi aventi causa ove l'Attuatore provvedesse ad alienare il lotto edificatorio previsto dal Piano di Recupero.

Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida ad adempiere inviata al Soggetto Attuatore con comunicazione a mezzo PEC nei successivi 90 giorni, qualora al momento della dichiarazione di Agibilità delle opere, di cui al precedente art. 5 comma 2, le relative opere di urbanizzazione primaria funzionali all'immobile non fossero state completate. Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite e/o prestazioni assolute, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita/attuata e, sempre che, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione mediante collaudo (anche parziale) o acquisizione del Certificato di Regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori.

ARTICOLO 9 – COLLAUDI E CESSIONI

Ai sensi del D.lgs. 36/2023 – Nuovo Codice dei contratti pubblici (in vigore dal 1° luglio 2023) come previsto dall'Art. 114 – Collaudo e verifica di conformità e dal Allegato II.14 – Attività di collaudo, laddove, le opere di urbanizzazione, anche se eseguite da un soggetto privato, sono da considerarsi a tutti gli effetti opere pubbliche (art. 4, comma 1, lett. f del D.lgs. 36/2023), pertanto fino all'importo di 1.000.000 € non è obbligatorio il collaudo. È sufficiente il certificato di regolare esecuzione, rilasciato dal direttore dei lavori. Ne consegue che al termine dei lavori, il soggetto attuatore congiuntamente all'impresa e al direttore lavori depositeranno formale comunicazione di fine lavori. Entro 3 mesi dalla comunicazione di fine lavori, il direttore lavori depositerà certificato di regolare esecuzione che dovrà contenere tutte le indicazioni previste per legge, con gli allegati obbligatori previsti dal D.lgs. 36/2023, in particolare: Tavole as-built (stato finale delle opere), relazione del direttore dei lavori, verbali di verifiche funzionali e prove, certificazioni degli impianti (DM 37/2008), autorizzazioni e nulla osta di enti terzi (Enel, Hera, gestori idrici, ecc.), fotografie delle opere, dichiarazione di conformità dei materiali impiegati e eventuali verbali di sospensione, ripresa lavori, varianti.

Inoltre il certificato di regolare esecuzione dovrà contenere specifica rendicontazione economica delle opere eseguite al fine di mettere il comune nella condizione di accertare quanto previsto al punto 6.1.6 della DAL 186/2018 in merito allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il comune, avrà 6 mesi per verificare il certificato di regolare esecuzione e attestarne *la conformità contrattuale e tecnica*.

Le cessioni gratuite delle aree per opere di urbanizzazione primaria e dell'area verde a distanza, dovranno essere definite catastalmente in base alla loro destinazione d'uso (demanio o patrimonio indisponibile) e con ulteriore distinzione fra verde pubblico da standard e verde pubblico di compensazione, parcheggio e viabilità. La proposta di frazionamento con individuazione delle aree da cedere dovrà essere contenuta all'interno del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Il frazionamento definitivo dovrà essere redatto prima del deposito del certificato di regolare esecuzione e se presenta delle differenze rispetto a quanto depositato in sede di permesso di costruire dovrà essere sottoposto al comune per una sua validazione.

A seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione si darà avvio alla procedura di acquisizione gratuita delle aree pubbliche da parte del comune che dovrà avvenire con ogni onere di stipula a carico del soggetto attuatore e sarà contestuale alla presa in consegna degli impianti entro 6 mesi.

Nel periodo intercorrente tra la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro cessione al

Comune, il soggetto attuatore dovrà procedere alla disinfestazione dei pozzetti con caditoie mediante somministrazione di prodotti larvicida con frequenza mensile dal mese di aprile al mese di ottobre di ogni anno. Per un periodo di 3 anni dall'impianto delle piantumazioni nei parcheggi o comunque fino alla cessione delle aree, devono essere eseguiti interventi di manutenzione sugli stessi quali accertamento delle fallanze e sostituzione delle piante morte con elementi vegetali aventi la stessa potenzialità di sviluppo, l'irrigazione e l'eliminazione delle piante infestanti.

ARTICOLO 10 – PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere al corrente dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la realizzazione degli edifici. Il soggetto attuatore potrà scegliere se presentare un unico titolo o due titoli distinti. Nel caso di presentazione di permessi di costruire distinti, dovrà essere rilasciato prima quello delle opere di urbanizzazione e poi a seguire quello delle opere private. La comunicazione di inizio lavori, nel rispetto di quanto previsto dal permesso di costruire e dalla normativa regionale potrà essere unica o divisa, tenendo presente che deve avere inizio per prima cosa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Al termine dei lavori, per le opere di urbanizzazione si procederà come previsto al precedente art. 9; Per le parti private si procederà al deposito della Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità ai sensi dell'art. 23 LR 15/2013 e smi, anche parziale. La Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità potrà essere presentata al momento del deposito del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi all'interno del comparto. L'avvio dell'attività potrà essere fatto avvalendosi della procedura art. 10 del DPR 160/2010.

All'atto del rilascio dei permessi di costruire per le opere private, il titolare dello stesso dovrà versare la quota del contributo di costruzione non a scomputo, potrà eventualmente avvalersi della rateizzazione secondo il regolamento vigente dal comune. Il contributo di costruzione sarà commisurato alla reale superficie e caratteristiche dell'intervento secondo l'importo derivante dal calcolo del Servizio Edilizia in applicazione della DAL 186/2018 e smi come recepito dal comune di Lugo.

Per quanto attiene la destinazione d'uso del fabbricato da erigersi, ribadendo la destinazione commerciale di tipologia media struttura di vendita, si rimanda l'esatta indicazione contenuta nei progetti di cui ai successivi singoli permessi di costruire. Con riferimento al parcheggio privato e pertinenziale dell'attività commerciale, farà obbligo al Soggetto Attuatore regolamentare l'accesso anche con eventuale sistema di chiusura con cancelli e/o sbarre per limitare l'accesso negli orari di chiusura dell'attività commerciale.

Tali destinazioni dovranno essere mantenute sostanzialmente inalterate; qualsiasi modificazione dovrà essere preceduta da apposito provvedimento autorizzativo.

ARTICOLO 11 – PUBBLICITA'

Il Soggetto Attuatore, si obbliga a rendere edotti gli aventi causa a qualsiasi titolo del contenuto della presente convenzione, riportandone esplicito riferimento negli atti di compravendita.

ARTICOLO 12 – INOSSERVANZE

Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione si applicano le sanzioni previste dal Titolo IV Parte I del DPR 06/06/2001 n. 380.

La modificazione delle destinazioni d'uso senza permesso di costruire costituisce inosservanza alle vigenti norme ed equivale e produce gli effetti della esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, per cui sono applicabili le sanzioni previste dal Titolo IV Parte I del DPR 06/06/2001 n. 380.

ARTICOLO 13 – SPESE

Le spese relative alla presente convenzione, alla sua registrazione e relativa trascrizione, sono interamente a carico del Soggetto Attuatore.