

Oggetto: BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL Progetto per l'ammodernamento e migliore sistemazione, dell'immobile adibito a mangimificio, sito in Comune di Bagnara di Romagna via Trupatello 7/a. Foglio 7 Mappali 65 e 149 e contestuale attuazione dell'opera pubblica "Riqualficazione stradale di via Trupatello e via Lunga"

Comune di : *Bagnara di Romagna*

Soggetto Attuatore: *società Eurovo S.r.l.*

SCHEMA DI CONVENZIONE

Testo approvato con deliberazione della Giunta dell' Unione n. 190 del 27.12.2012

Oggetto: BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA AL Progetto per l'ammodernamento e migliore sistemazione, dell'immobile adibito a mangimificio, sito in Comune di Bagnara di Romagna via Trupatello 7/a. Foglio 7 Mappali 65 e 149 e contestuale attuazione dell'opera pubblica "Riqualificazione stradale di via Trupatello e via Lunga"

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 _____ a ciò autorizzata con Decreto del Presidente dell'Unione n. 6 del 28/04/2011 per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale / Giunta Comunale del Comune di _____ numero _____ del _____ Protocollo n. _____ esecutiva ai sensi di legge;

e i Sigg.ri

- **Siro Aristodemo Lionello**, nato a Codevigo (PD) l'08/12/1953, codice fiscale LNLSRS53T08C812L, domiciliato per la carica in Santa Maria in Fabriago Lugo, Via Mensa 3, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di **Amministratore Unico** della società **Eurovo srl**, con sede in S.Maria in Fabriago, Lu-go, Via Mensa 3, ivi domiciliato per la carica ed agisce in forza dei poteri a lui attribuiti dallo statuto sociale

- in qualità di proprietario dell'area oggetto di intervento per l'ammodernamento e migliore sistemazione, dell'immobile adibito a mangimificio, sito in Comune di Bagnara di Romagna via Trupatello 7/a. Foglio 7 Mappali 65 e 149.
- 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 _____ numero _____ del _____ Protocollo n. _____ convengono quanto segue:

PREMESSO

- che i Signori nel seguito indicati come Soggetto Attuatore, sono proprietari rispettivamente:

Proprietario	Foglio n.	Mappali n.	Ambito	Sup. catastale mq.	Sup reale mq
Eurovo srl	7	65	AVP_B e AVP	21.830	
Eurovo srl	7	149	AVP_B	13.270	
Totale comparto				35.100	

- che il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Bagnara di Romagna, in data ___ Prot. n. ___ del _____, una domanda intesa ad ottenere l'approvazione Progetto per l'ammodernamento e migliore sistemazione, dell'immobile adibito a mangimificio, sito in Comune di Bagnara di Romagna via Trupatello 7/a. Foglio 7 Mappali 65 e 149 e contestuale attuazione dell'opera pubblica "Riqualficazione stradale di via Trupatello e via Lunga";

- e che nel Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente l'area di intervento risulta classificata come segue:

"ambito agricolo ad alta vocazione produttiva" Area mangimificio classificata come "impianto produttivo in ambito rurale"

- che in particolare la proposta prevede: (*descrizione dell'intervento*)

Progetto per l'ammodernamento e migliore sistemazione, dell'immobile adibito a mangimificio, sito in Comune di Bagnara di Romagna via Trupatello 7/a. Foglio 7 Mappali 65 e 149 e contestuale attuazione dell'opera pubblica "Riqualficazione stradale di via Trupatello e via Lunga", per l'attuazione è richiesta anche una variante urbanistica per ampliare sul mapp. 65 il perimetro dell'Ambito AVP_B di 4.657 mq

- 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 / Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara : parere espresso in data _____;
- Enti gestori delle reti impiantistiche: parere espresso in data _____;
- Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., (nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade) emessa il _____ prot. _____;
- Pareri: _____ (indicare altri pareri);
- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco: (Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti)

- che il Consiglio/Giunta Comunale di _____ con la Deliberazione n. del _____ esecutiva ai sensi di legge ha approvato lo schema della presente convenzione;
- che l'attuazione del progetto 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 dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per il Comune di Bagnara di Romagna oppure allegati alla Delibera____;
- che il Piano è composto dagli elaborati allegati alla procedura PAUR pubblicata in data 30/08/2021 e successive modifiche e integrazioni

CONSIDERATO

- che per l'attuazione è richiesta anche una variante urbanistica per ampliare sul mapp. 65 il perimetro dell'Ambito AVP_B di ulteriori 4.657 mq
- che le suddette superfici di progetto sono desunte da frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Ravenna in data _____
- che le opere di urbanizzazione primaria previste dagli elaborati depositati presso l'Ufficio Piano Urbanistici dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna o c/o il Comune di Bagnara di Romagna, dovranno essere **iniziate entro un anno** dalla stipula della presente convenzione e completate entro **la validità del titolo edilizio** nei modi e nei tempi contemplati dai relativi permessi di costruire. 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. 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 sé 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 Progetto per l'ammodernamento e migliore sistemazione, dell'immobile adibito a mangimificio, sito in Comune di Bagnara di Romagna via Trupatello 7/a. Foglio 7 Mappali 65 e 149 e contestuale attuazione dell'opera pubblica "Riqualificazione stradale di via Trupatello e

via Lunga”.

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 e di seguito riportate: *(indicare elenco delle opere di urbanizzazione previste dentro e fuori comparto anche derivanti da eventuali necessità di compensazione):*

Riqualificazione stradale di via Trupatello e via Lunga

Tali opere dovranno essere eseguite in base ai dettagli costruttivi indicati negli elaborati depositati ed approvati, 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 (RUE /POC/...) vigenti risultano le seguenti:

	DOVUTE	DI PROGETTO
a) Parcheggi	mq. _____	mq. _____
b) Verde Pubblico	mq. _____	mq. _____
c) Strade e marciapiedi		mq. _____
d) Dotazioni Territoriali (laminazione)	mq. _____	mq. _____
e) ERS	mq. _____	mq. _____
	TOTALE AREE	mq. _____

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

ART.5 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Non pertinente

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

La proprietà di tali aree è ceduta al Comune di Bagnara di Romagna a cura e spese del soggetto attuatore 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 resta a carico del Comune la procedura di esproprio.

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 Bagnara di Romagna ne prende atto, che la previsione di spesa complessiva risulta pari a €. **997.229,81 oltre agli oneri fiscali** per la realizzazione delle opere di Pubblica Utilità attinenti la Riqualificazione stradale di via Trupatello e via Lunga, 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 €. **997.229,81 oltre agli oneri fiscali** 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. 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) verranno corrisposti in sede di rilascio del permesso di costruire, in base alle tariffe vigenti alla data di rilascio dei relativi permessi di costruire (qualora la normativa lo consenta) anche "U2" e "CC" oltre al Contributo straordinario saranno scomputati dalle somme messe a disposizione per l'opera pubblica dal soggetto attuatore.

ART. 9 – GARANZIE

A garanzia della perfetta esecuzione e completamento dell'opera pubblica di Riqualificazione stradale di via Trupatello e via Lunga e dell'osservanza delle clausole sopra citate, il Soggetto Attuatore ha provveduto alla costituzione di un deposito a titolo di garanzia di pari al costo complessivo presunto per la realizzazione di tutte le opere inerenti la Riqualificazione stradale di via Trupatello e via Lunga. 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 Bagnara di Romagna 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 in oggetto, 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 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 Bagnara di Romagna, il quale ne effettuerà eventualmente il collaudo.

ART. 11 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO

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 Comune scelto tra una terna proposta dal Soggetto Attuatore

in alternativa

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

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere eseguito, previa acquisizione dei collaudi degli Enti competenti, entro 90 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 30 giorni 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.

ART. 12 - VARIANTI

Sono considerate varianti sostanziali e pertanto sono subordinate all'approvazione di una specifica variante e relativa convenzione:

- 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. 13 – 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 Bagnara di Romagna e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare al Comune di Bagnara di Romagna 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:

a) euro 100,00 (cento/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. 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.