

## SCHEMA DI CONVENZIONE



## PROGETTO DEFINITIVO

**REALIZZAZIONE DI UN HUB DI RICERCA, SVILUPPO, PRODUZIONE, STOCCAGGIO, RICONVERSIONE E DISTRIBUZIONE DELL'IDROGENO, ALIMENTATO DA UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 8,982 MWp E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DI E-DISTRIBUZIONE SITO NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO), LOCALITÀ SAN MATTEO DELLA DECIMA**

### Committente:

**TOZZIgreen**

#### Tozzi Green S.p.A.

Via Brigata Ebraica, 50  
48123 Mezzano (RA)  
P.IVA 02132890399  
R.E.A. n. RA-174504  
Tel. (+39) 0544 525311  
pec: [tozzi.re@legalmail.it](mailto:tozzi.re@legalmail.it)  
mail: [info@tozzigreen.com](mailto:info@tozzigreen.com)  
web: [www.tozzigreen.com](http://www.tozzigreen.com)

### Progettista:



#### ArchLivIng s.r.l.

Via Monsignor Maverna, 4 - 44122  
Ferrara (FE)  
Tel: (+39) 0532 733683 - Fax:  
(+39) 0532 692608  
web: [www.archliving.it](http://www.archliving.it)

### Coordinamento di progetto:



#### ambiente s.p.a.

Via Frassina, 21, 54033  
Carrara (MS)

2	19/04/2022	Ing. Gessica Grossi	Ing. Gessica Grossi	Tozzigreen	Prima emissione
REV.	DATA	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	DESCRIZIONE
Codice elaborato: <b>P.11</b>			Titolo elaborato: <b>SCHEMA DI CONVENZIONE</b>		



## INDICE

<b>ART. 1 – PREMESSE .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 2 – ELABORATI PROGETTUALI.....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 3 – OBBLIGHI GENERALI DEL SOGGETTO ATTUATORE.....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 4 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 5 – PARAMETRI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....</b>	<b>8</b>
<b>ART. 8 – OPERE A COMPENSANZIONE.....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 9 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 9 – NORME GENERALI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>9</b>
<b>ART. 10 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI .....</b>	<b>13</b>
<b>ART. 11 – NORME SPECIFICHE PER IL VERDE A DESTINAZIONE PUBBLICA.....</b>	<b>14</b>
<b>ART. 13 – TITOLI ABILITATIVI E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI PREVISTI DAL PIANO</b>	<b>15</b>
<b>ART. 14 – TERMINI DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>15</b>
<b>ART. 15 – VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO.....</b>	<b>15</b>
<b>ART. 16 – SANZIONI.....</b>	<b>16</b>
<b>ART. 17 – SPESE .....</b>	<b>16</b>

**SCHEMA DI CONVENZIONE****PER L'ATTUAZIONE ALLA PREVISIONE URBANISTICA DEL PSC  
RELATIVO AL COMPARTO **APR.SG\_V** IN SAN MATTEO DELLA DECIMA – SAN GIOVANNI IN  
PERSICETO (BO)**

Repertorio Notarile n. Raccolta n. \_\_\_\_\_

L'anno \_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_ del mese \_\_\_\_ di In San Giovanni in Persiceto, nel mio studio posto in Via \_\_\_\_\_ davanti a me dottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_ con residenza in \_\_\_\_\_ senza assistenza di testimoni ai quali le persone inframenzionande, in possesso dei requisiti di legge, hanno di comune accordo tra loro e col mio consenso rinunciato, sono presenti:

- 1) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la Residenza municipale di San Giovanni in Persiceto, il quale interviene alla presente Convenzione non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Direttore dell'Area Tecnica del Comune di San Giovanni in Persiceto, in seguito per brevità, denominato "*Comune*", con sede in San Giovanni in Persiceto, Corso Italia 70, codice fiscale 0087441 0376; nel nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune predetto, autorizzato alla sottoscrizione della presente Convenzione con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- 2) TOZZI ANDREA nato a Ravenna il 14 maggio 1969, domiciliato per la carica in Ravenna, Via Brigata Ebraica n.50, Frazione Mezzano, il quale interviene alla presente Convenzione non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di legale rappresentante della società Tozzi Green S.p.A. in seguito per brevità, denominata "*Soggetto Attuatore*", con sede in Ravenna, Via Brigata Ebraica n.50, Frazione Mezzano, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 0213890399, R.E.A. n. RA-174504, indirizzo pec: [tozzi.re@legalmail.it](mailto:tozzi.re@legalmail.it), capitale sociale euro 2.300.000,00 (duemilioneitrecentomila/00) interamente versato, in virtù di poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione della Società stessa nella riunione del 2 gennaio 2020, iscritta al Registro delle Imprese in data 14 febbraio 2020; soggetto proponente dell'iniziativa Hub di ricerca H2.

**VISTE**

la Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni;  
la Legge 28/01/1977 n. 10 e successive modificazioni;  
la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modificazioni;  
il Decreto Legislativo 29/12/2003 n. 387 e successive modificazioni;  
la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24, con particolare riferimento al regime transitorio di cui agli

artt. 3, 4 e 29;

il Decreto Legislativo 08/11/2021 n. 199, con particolare riferimento all'art. 38;

## VISTA

la strumentazione urbanistica vigente e in particolare:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011 e successive varianti;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011 e le successive varianti;

## PREMESSO

che lo strumento urbanistico vigente del Comune di San Giovanni in Persiceto classifica l'area di intervento come ambito APR\_SG\_I (art. 34 delle norme tecniche di attuazione del PSC) e parte su ambito ARS.SG\_V (art. 32 delle norme tecniche di attuazione del PSC);

che la Superficie Territoriale (ST) dell'ambito di espansione così come perimetrato negli elaborati del Piano Attuativo assomma a mq 126.124,00 e che le aree ricomprese nell'ambito stesso sono catastalmente censite al Foglio 21 – Particelle 1, 19, 20, 253, 411, 414 e Foglio 22 – Particelle 1, 5, 11, 14, 15, 143, 147, 150, 152

che ai sensi dell'Art. 12 del Decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 - Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità - *"La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, ivi inclusi gli interventi, anche consistenti in demolizione di manufatti o in interventi di ripristino ambientale, occorrenti per la riqualificazione delle aree di insediamento degli impianti, sono soggetti ad una autorizzazione unica, rilasciata dalla regione o dalle province delegate dalla regione, ovvero, per impianti con potenza termica installata pari o superiore ai 300 MW, dal Ministero dello sviluppo economico, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, che costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico"*;

che il Soggetto Attuatore ha presentato istanza di Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR) presso la Regione Emilia-Romagna in data 13/10/2021 con prot. ns. rif. 309/21/TGreen contenente la proposta di variante urbanistica e la documentazione necessaria per dare attuazione alla previsione urbanistica del PSC;

#### DATO ATTO

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato dato l'avvio al deposito del Piano Attuativo denominato **APR\_SG\_V**;
- che gli elaborati del Piano Attuativo sono stati oggetto di deposito presso la sede comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'Avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia - Romagna, parte seconda, avvenuta in data \_\_\_\_\_, fino al \_\_\_\_\_, affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare eventuali osservazioni, ai sensi della normativa vigente;
- che l'Avviso di deposito del Piano Attuativo, prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è stato pubblicato sul sito web del Comune (Albo pretorio on-line) con pubblicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha autorizzato la stipula dell'Accordo Operativo in oggetto;

#### RITENUTO

che per effetto dell'art. 28 della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni, in forza dell'art. 31 comma 6 della L.R. n.20/2000 e per effetto dell'art.38 della L.R. 24/2017, sia necessario procedere alla stipula di apposita Convenzione che specifichi gli obblighi e gli oneri del Soggetto Attuatore nei confronti del Comune.

Tutto ciò premesso le parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1 – PREMESSE**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. La presente Convenzione disciplina l'attuazione degli interventi trasformativi sulle aree catastalmente identificate al Foglio 21 – Particelle 1, 19, 20, 253, 411, 414 e Foglio 22 – Particelle 1, 5, 11, 14, 15, 143, 147, 150, 152 del Comune di San Giovanni in Persiceto località San Matteo della Decima – Strada Provinciale 255.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento,

attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente Convenzione.

4. Il Soggetto Attuatore rimane obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente Convenzione.
5. La sottoscrizione della presente Convenzione è subordinata alla presentazione, da parte del Soggetto Attuatore, delle garanzie di cui all'art. 10.
6. La sottoscrizione della presente Convenzione deve avvenire entro \_\_\_\_\_ dalla data della deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del che ha autorizzato la stipula, pena la decadenza.

## **ART. 2 – ELABORATI PROGETTUALI**

L'intervento urbanistico di cui trattasi sarà realizzato secondo gli schemi e con le modalità descritte nelle seguenti planimetrie ed elaborati tecnici, costituenti parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo:

1. TAV.1.0 - Estratto CTR
2. TAV.1.1 - Estratto CTR – 1:5000
3. TAV.1.2 - Estratto CTR – 1:5000
4. TAV.1.3 - Estratto CTR – 1:5000
5. TAV.2.0 - Planimetria catastale
6. TAV.2.1 – Estratto catasto book 2000
7. TAV.3.1.1 - Planimetria generale - Area di intervento
8. TAV.3.1.2 - Planimetria generale - Area di intervento - Perimetrazione area e nuove cabine Enel
9. TAV.3.2 - Planimetria generale - Stato di fatto
10. TAV.3.3 - Planimetria generale - Stato di progetto
11. TAV.3.3.1 – Destinazioni urbanistiche e dotazioni territoriali
12. TAV.3.4 - Planimetria generale - Stato comparato
13. TAV.3.5 - Planimetria generale - Sistemazione aree esterne, area produttiva, ricerca e servizio
14. TAV.3.6 - Planimetria generale - Reti tecnologiche esistenti
15. TAV.3.7. - Piante prospetti e sezioni - HUB di ricerca
16. TAV. 3.8 - Abaco dei serramenti – HUB di ricerca
17. TAV. 3.9 - Piante prospetti e sezioni - Distributore di idrogeno
18. TAV. 3.10 - Planimetria generale - Reti tecnologiche di progetto
19. TAV. 3.11 - Planimetria viabilità di impianto
20. TAV. 3.12 - Sezioni ambientali del lotto - Stato di fatto
21. TAV. 3.13 - Sezioni ambientali del lotto - Stato di progetto
22. TAV. 3.14 - Sezioni ambientali del lotto - Stato comparato
23. TAV. 3.15 - Elaborato grafico dimostrativo sul superamento delle barriere architettoniche (L.13/1989)
24. TAV. 3.16.1 – Foto-inserimenti e rendering

- 24. TAV. 3.16.2 – Foto-inserimenti e rendering
- 24. TAV. 3.16.3 – Foto-inserimenti e rendering
- 25. TAV. 4.1 - Planimetria scarichi idrici
- 26. TAV. 4.2.1 - Planimetria rete raccolta acque meteoriche
- 27. TAV. 4.2.2 – Individuazione delle superfici – Stato di progetto
- 28. TAV. 4.3 - Inquadramento HUB con gli strumenti di pianificazione territoriale REGIONALI
- 29. TAV. 4.4 - Inquadramento HUB con gli strumenti di pianificazione territoriale PROVINCIALI
- 30. TAV. 4.5.1 - Inquadramento HUB con gli strumenti di pianificazione territoriale COMUNALI - PSC
- 31. TAV. 4.5.2 - Inquadramento HUB con gli strumenti di pianificazione territoriale COMUNALI – RUE
- 32. TAV.4.6.1 – Elaborati di variante urbanistica - PSC
- 33. TAV.4.6.2 – Elaborati di variante urbanistica – RUE
- 33. TAV.4.6.3 – Elaborati di variante urbanistica – PUG, quadro conoscitivo
- 34. TAV. 4.7 - Carta d'uso del suolo
- 35. TAV. 4.8 – Layout generale -Opere di mitigazione
- 36. TAV. 8.0 – Opere di connessione alla rete di distribuzione E-distribuzione e interferenze
- 37. TAV. 8.0 – Opere di connessione alla rete di distribuzione E-distribuzione e interferenze
- 38. TAV. 8.1 - Piano particellare descrittivo
- 39. TAV. 8.2 - Piano particellare d'esproprio
- 40. P. 3.0 - Studio di inserimento urbanistico
- 41. P. 5.8 – Relazione di variante urbanistica
- 42. P. 5.13 – Documento di Valsat
- 43. P. 5.14 – Valsat – Sintesi non tecnica
- 43. P. 10 – Norme tecniche d'attuazione

### **ART. 3 – OBBLIGHI GENERALI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per le parti vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.
2. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Comune ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione.
3. È fatto divieto di costituire ipoteca o qualsiasi altra forma di garanzia reale sulle aree di sedime destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. È fatto divieto di frazionare e trasferire agli acquirenti dei terreni edificabili e/o delle unità immobiliari, in tutto o in parte, la titolarità del bene o l'obbligo a realizzare le opere urbanizzazione, di fatto salvo quanto prescritto all'art.4.

### **ART. 4 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE**

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nel Progetto Urbano del Piano Attuativo, il Soggetto Attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti la



realizzazione delle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione, né a trasferire porzioni di aree sulle quali insistono opere di urbanizzazione o infrastrutturazione realizzate in attuazione della presente Convenzione e per le quali non siano ancora stati stipulati gli atti di trasferimento delle aree al Comune.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a istituire a sua cura e spese e a includere in ogni atto di alienazione le servitù perpetue e inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente a elettrodotti, acquedotti e altri servizi, quali infrastrutture per l'urbanizzazione.
3. In ogni atto di alienazione degli immobili inclusi nel progetto urbano che intervenga nel periodo di validità della presente Convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:
  - a) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al Piano Attuativo e alla relativa presente Convenzione urbanistica;
  - b) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente Convenzione urbanistica.
4. Solo qualora il Soggetto Attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente Convenzione, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
5. In caso di alienazione unitaria e globale le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

## **ART. 5 – PARAMETRI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO**

I dati dimensionali caratterizzanti l'intervento sono:

- Superficie Territoriale = 126.124,00 mq
- Superficie Utile = 869 mq
- Parcheggi di Urbanizzazione PU = 590 mq
- Verde Pubblico VP = 450 mq
- Verde pertinenziale Vp = 25.200 mq
- Usi previsti ai sensi dell'art. 53 del RUE:
  - U11 – Piccoli uffici e studi professionali;
  - U12 – Attività terziarie e direzionali;
  - U25 – Infrastrutture tecniche e tecnologiche
  - U31 – Distributori di carburante

## **ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo, secondo le modalità e con le garanzie di seguito indicate, senz'altro pretendere dal Comune.

2. Non dovranno essere eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore invece le opere da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte II, Titolo VI, Capo I, Sezione I II III del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D. Lgs. 50/2016.
3. In considerazione della precedente destinazione dell'area, condotta a usi agricoli, e alla relazione P.2.2 – Caratterizzazione ambientale terre di scavo opere di connessione non sussistono obblighi riferibili a situazioni di contaminazione dei suoli, ai sensi del Titolo V del d. Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i.

#### *Elenco e descrizione*

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare e collaudare a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria che saranno meglio descritte e insisteranno sulle aree individuate nelle specifiche tavole del Progetto Urbano. Di seguito si riporta l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria previste:

1. Corsia di decelerazione e accesso dalla Strada Provinciale 255, ivi comprese le segnaletiche stradali orizzontali e verticali;
2. Realizzazione di spazi di sosta per parcheggio pubblico PU, comprese le segnaletiche stradali e verticali;
3. Allacciamento del lotto edificabile alle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia, agli impianti e reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni e all'acquedotto il tutto da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle Società concessionarie;
4. Realizzazione di verde pubblico sistemato a prato verde posto a diretto servizio dell'insediamento all'interno del comparto per una superficie di 450 mq.

#### *Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e titolo abilitativo edilizio*

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinata all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. 25 novembre 2002 n. 31 e della L.R.15/2013 e successive integrazioni e modifiche.
2. Le parti concordano rispettivamente che al momento della cessione/presa in carico delle opere di urbanizzazione, le aree e le opere sopra-descritte dovranno essere libere da oneri fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, servitù in favore di privati e contratti agrari. In caso contrario il Comune si riserva di non accettarne l'acquisizione, rivalendosi sul Soggetto Attuatore nelle sedi opportune, ovvero avvalendosi delle garanzie prestate dal Soggetto Attuatore a norma del successivo art. 10.

### **ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

A carico dell'ambito oggetto della presente Convenzione non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

**ART. 8 – OPERE A COMPENSAZIONE**

Il Soggetto Attuatore si impegna a rendere disponibili al comune di San Giovanni in Persiceto le aree dell'HUB di ricerca H2 per attività di ricerca in proprio, o per il tramite di enti universitari, per una durata massima di anni 10 (dieci), decorrenti dalla data di completamento dei lavori.

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a fornire idrogeno al comune di San Giovanni in Persiceto per l'alimentazione di n° 4 (quattro) autobus di linea, a condizioni economiche agevolate da concordare in base alle effettive condizioni di mercato, per una durata massima di anni 10 (dieci), decorrenti dalla data di completamento dei lavori.

**ART. 9 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. All'atto della sottoscrizione della presente convenzione, costituente rilascio di titolo abilitativo, deve essere corrisposto al Comune il contributo di costruzione di cui agli artt. 29 e successivi della L.R. 30 luglio 2013 n.15, secondo gli importi e le modalità vigenti alla data di segnalazione del titolo stesso.
2. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. L.R. 30 luglio 2013 n.15, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:
  - per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui all'art. 6 a scomputo di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte invece di minori costi, il Soggetto Attuatore dovrà versare la differenza al Comune;
  - A carico dell'ambito di espansione oggetto della presente convenzione non sono previste opere di urbanizzazione secondaria; pertanto, non è previsto lo scomputo dei relativi oneri dovuti all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi per gli interventi diretti sui lotti edificabili.
  - il costo di costruzione deve essere integralmente corrisposto, secondo le normative regionali e le deliberazioni comunali attuative vigenti al momento;

**ART. 9 – NORME GENERALI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INFRASTRUTTURE**

*Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e titolo abilitativo edilizio*

1. Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al Progetto Urbano solo dopo la stipula della presente Convenzione, che dovrà avvenire secondo le tempistiche dettate all'art. 1.

2. La presentazione dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutturazione deve avvenire esclusivamente a nome del Soggetto Attuatore e deve essere effettuata entro 6 mesi dalla data di stipula della presente Convenzione, pena l'applicazione della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile.
3. L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o di infrastrutturazione previste nella presente convenzione è subordinato all'ottenimento del relativo titolo abilitativo ai sensi della L.R. 15/2013 e successive integrazioni e modifiche. Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria o di infrastrutturazione è subordinato all'avvenuto deposito delle garanzie fidejussorie di cui alla successiva art .10.
4. Tutte le opere di cui ai precedenti artt. 6 e 8 dovranno essere completate e positivamente collaudate entro 6 (sei) anni dalla stipula della presente Convenzione, fatto salvo quanto previsto al successivo paragrafo.
5. Trascorsi inutilmente i suddetti termini per la realizzazione e il collaudo il Comune potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o a correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sul Soggetto Attuatore, o aventi causa, le eventuali maggiori spese, secondo le procedure indicate ai successivi artt. 10 e 16.

#### *Esecuzione delle opere*

1. Dovrà essere assicurato il raccordo con le opere, impianti e reti esistenti anche tramite interventi di miglioria su questi ultimi così come eventualmente richiesto dagli enti gestori delle reti, previo coordinamento con il competente settore comunale.
2. Per quanto riguarda l'ampliamento degli impianti di Illuminazione Pubblica, lo stesso dovrà essere corredato di certificazione di conformità in riferimento alla Legge Regionale n. 19 del 29 settembre 2003 e s.m.i., e alla Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, con particolare riferimento all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico dei sistemi e apparecchi illuminanti.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad acquisire le dovute autorizzazioni e concessioni, anche onerose, da parte di Enti terzi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione/infrastrutturazione.
4. La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione/infrastrutturazione e di arredo urbano rimane a carico del Soggetto Attuatore sino all'avvenuto favorevole collaudo, fatta eccezione per le opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune.

#### *Controllo sulla esecuzione delle opere*

1. La Direzione dei lavori per la realizzazione delle opere sarà affidata a tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, mentre spetterà al settore comunale competente in

materia di opere pubbliche la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori stessi. Al fine di attuare concretamente la sorveglianza comunale sulla realizzazione delle opere, sarà obbligo affidare un incarico di collaudo in corso d'opera a un professionista scelto dal Soggetto Attuatore in una terna predisposta dal Comune. Il costo relativo alla prestazione professionale sarà a totale carico del Soggetto Attuatore e la prestazione verrà affidata sulla base di un disciplinare stabilito dal Comune. L'incarico al collaudatore dovrà essere sottoscritto congiuntamente dal Comune e dal Soggetto Attuatore entro 15 giorni dalla data odierna.

### *Collaudo delle opere*

1. Il Collaudatore in corso d'opera dovrà fissare visite di collaudo a norma dell'art. 221 del DPR n. 207/2010, durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni e in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art. 223 del DPR n. 207/2010.
2. Ultimate tutte le opere di urbanizzazione, o loro eventuali stralci funzionali alla cessione in uso anticipato al Comune, il Soggetto Attuatore presenta la dichiarazione di fine lavori con contestuale richiesta di collaudo.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere costituente stralcio autonomamente funzionale, provvisto di tutti i servizi a rete primari, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al presente articolo.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione "as built" (1 copia cartacea + file in formato .dwg e .pdf) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto Attuatore, mediante l'utilizzo delle fidejussioni a garanzia.
5. Sono comunque a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi a:
  - Prove, di laboratorio e in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati e/o richiesti dal Collaudatore;
  - Esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di pubblico interesse;
  - Oneri professionali relativi al Collaudatore;
  - Progettazione, Direzione lavori e collaudo di eventuali opere in c.c.a. e metalliche;
  - In generale, tutti gli oneri e le spese necessarie a rendere le opere collaudabili e funzionali.

6. Entro 30 (trenta) giorni dalla consegna della documentazione completa di cui ai precedenti punti, il certificato di collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione dovrà essere approvato, secondo le procedure previste, dal Servizio comunale competente in materia di Lavori Pubblici. Resta in ogni caso pattuito che trascorso il termine di cui sopra le opere di urbanizzazione saranno da considerare a ogni effetto in carico al Comune e la fidejussione prestata sarà da considerare estinta a ogni effetto anche in mancanza del relativo originale.
7. Il collaudo tecnico di porzioni delle opere di urbanizzazione darà diritto al Soggetto Attuatore di richiedere la riduzione proporzionale dell'importo delle fideiussioni prestate, che comunque non potrà ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale.
8. Dal momento dell'approvazione del collaudo, e comunque entro le tempistiche di cui al precedente punto, tutte le infrastrutture e le opere per l'urbanizzazione realizzate saranno da considerare come consegnate al Comune.
9. Nel caso in cui, nei dieci anni successivi alle date dei collaudi, il Comune accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere, il Soggetto Attuatore si obbliga fin da ora, con la presente Convenzione, a provvedere alla loro eliminazione, a propria cura e spese. Resta in ogni caso ferma la responsabilità del Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile.
10. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il Soggetto Attuatore è tenuto, entro il termine che verrà indicato dal Comune, a completare le opere. In caso di inadempienza il Comune procederà ai rifacimenti, e/o completamenti delle stesse, secondo quanto previsto e disciplinato dagli artt. 11 e 17 della presente Convenzione.

#### *Cessione delle opere*

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, relative agli elettrodotti, ai gasdotti, agli acquedotti, alle reti telefoniche e fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.
2. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese del Soggetto Attuatore.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### *Uso anticipato delle opere*

1. È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci funzionali di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di accertamento (come previsto dall'art. 230 del D.P.R. 207 del

5 ottobre 2010). L'approvazione del verbale costituisce condizione necessaria per procedere alla riduzione della fidejussione di cui al successivo art. 10.

2. L'uso delle opere come sopra convenuto comporta l'integrale assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità conseguente all'uso medesimo.

#### *Manutenzione delle opere*

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche o di uso pubblico, la conservazione delle aree, la gestione degli impianti compresi nel comparto e i relativi costi di fornitura, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore fino al momento in cui le opere stesse non passeranno in carico al Comune; il Soggetto Attuatore dovrà consegnare le opere in perfetto stato di conservazione.
2. Fanno eccezione gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal Soggetto Attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione dell'edificio autorizzato; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal Soggetto Attuatore anche successivamente al positivo collaudo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art.10.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale ai sensi del precedente comma, il Soggetto Attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo al Soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle già menzionate opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

### **ART. 10 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. La fideiussione a garanzia dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, vale a dire la non applicabilità del comma 2 dell'articolo 1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.

2. Le parti concordano che, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà prestare contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione congrua fideiussione a garanzia di:
  - a. opere di urbanizzazione primaria e sistema delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 6;
  - b. opere a compensazione, di cui all'art. 8;
3. Tale fideiussione dovrà essere unica, bancaria o assicurativa di primaria compagnia; deve essere prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non deve trovare applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso sia il Soggetto Attuatore che i fideiussori sono obbligati tra di loro. La fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
4. La quantificazione della garanzia di cui al precedente comma 2 dovrà essere commisurata alla somma del 100% del costo complessivo delle opere destinate a diventare patrimonio pubblico
5. Ancorché la fideiussione sia commisurata ai costi di cui sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della Convenzione, tra cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree, le spese tecniche, i collaudi, i frazionamenti, gli oneri per i trasferimenti patrimoniali, nonché gli inadempimenti che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente patrimoniale, sia come soggetto iure privatorum.
6. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché i danni arrecati dal Soggetto Attuatore o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo.
7. La garanzia non potrà essere estinta se non previa acquisizione a patrimonio pubblico delle opere garantite e comunque nel rispetto delle procedure e delle tempistiche previste al precedente art. 6.
8. Il Soggetto Attuatore, così come già indicato al precedente art.4 comma 3, si obbliga a inserire nella polizza fideiussoria prestata a garanzia del corretto adempimento degli obblighi convenzionali la seguente dicitura: "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, il Comune le abbia accettate e dichiarato espressamente di liberare l'originario obbligato".

#### **ART. 11 – NORME SPECIFICHE PER IL VERDE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

1. Il presente articolo si applica a tutte le aree contenenti specie erbacee, arbustive e arboree destinate a verde di pubblico utilizzo da realizzarsi.
2. La realizzazione dovrà rispettare tutto quanto stabilito dal vigente Regolamento Comunale del Verde.



3. La corretta realizzazione e manutenzione delle opere di cui al presente articolo è garantita dalla polizza fideiussoria di cui all'art. 10, prestata e commisurata in adempimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 13 – TITOLI ABILITATIVI E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI PREVISTI DAL PIANO**

1. IL Soggetto Attuatore potrà presentare i Titoli Abilitativi relativi alle costruzioni degli edifici previsti dal presente Piano Attuativo contestualmente al progetto urbanistico.
2. Come stabilito al comma 2 dell'art.13.1, la sottoscrizione della presente Convenzione potrà avvenire solo a seguito della presentazione delle garanzie fideiussorie.
3. Nelle more della definitiva approvazione del Collaudo di cui all'art. 6, e in forza delle garanzie di cui all'art. 7, la Conformità Edilizia e Agibilità (CEA) dei nuovi edifici avrà piena validità dal momento della presentazione della Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) relativa alle opere di urbanizzazione, di infrastrutturazione e a contributo di sostenibilità.

#### **ART. 14 – TERMINI DI ATTUAZIONE**

1. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 6 (sei) anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione stessa. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver conseguito l'approvazione dei Permessi di Costruire o presentato le denunce di inizio attività (SCIA) per la completa edificazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo.
2. Il termine suindicato costituisce termine essenziale salvo eventuale proroga autorizzabile previa concertazione tra le parti.
3. Decorso tale termine la presente Convenzione è da ritenersi non più valida, salvo che per quanto riguarda l'operatività delle garanzie di cui all'art. 7.
4. È clausola risolutiva espressa, ai sensi del dell'art. 1456 del Codice Civile, il sopraggiungere di provvedimento prefettizio di informazione antimafia interdittivo inerente il Soggetto Attuatore.
5. Al momento della notificazione di tale interdittiva prefettizia, il Comune procederà all'applicazione di tale clausola risolutiva espressa, con immediata risoluzione della convenzione stessa.

#### **ART. 15 – VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO**

1. Qualsiasi variante che modifichi, anche in parte, il Piano Attuativo di cui alla presente Convenzione dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte dell'organo competente nei modi e nelle forme di legge.

2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'art. 14, salvo che ciò non dipenda da volontà motivata espressa dal Comune nell'apposito atto autorizzativo della variante.

## **ART. 16 – SANZIONI**

1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con la presente Convenzione non altrimenti disciplinato, il Comune procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di 90 (novanta) giorni. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, il Comune potrà procedere alla esecuzione in danno, intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.
2. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui a D.P.R.380/2001 e s.m.i..

## **ART. 17 – SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti di cessione e ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

---

IL SOGGETTO ATTUATORE

Tozzi Green S.p.A.

Via Brigata Ebraica, 50

Pec: [tozzi.re@legalmail.it](mailto:tozzi.re@legalmail.it)

Fax: 0544/525319