

PUA
Piano Urbanistico Attuativo
Piano particolareggiato di iniziativa privata
per la realizzazione e cessione delle opere di
urbanizzazione relative alla Scheda di PRG
n. 49 "AREA IL MOLINONE"
via Fratelli Cardinali Cicognani a Brisighella

CONVENZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art. 18 L.R. 47/78 e dell'art. 31 L.R. 20/2000 e s.m.i.)

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra:

"COMUNE DI BRISIGHELLA" con sede a Brisighella (RA) in via Naldi n. 2, Codice Fiscale e Partita IVA 00202300398, nella persona di LUCIO ANGELINI, in qualità di DIRIGENTE dell'Area Territorio e Ambiente dell'Unione della Romagna Faentina, domiciliato per la carica presso _____, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. _____ (ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000);

e dall'altra parte:

la società FERRERO COSTRUZIONI s.r.l. con sede a _____, C.F./P.IVA _____ di seguito indicata come "Soggetto attuatore", nella persona di _____, in qualità di _____,

Premesso:

- I) che la società FERRERO COSTRUZIONI s.r.l. è proprietaria di un'area posta in Comune di Brisighella, distinta al C.T. di Brisighella al foglio 58, particelle 79, 253, 254, 255, 320, 535, di superficie catastale pari a mq. 10.693;
- II) che il Comune di BRISIGHELLA è proprietario di un'area identificata al foglio 58 del C.T. del Comune di Brisighella col mappale 596 (già 534) di superficie catastale pari a mq. 1.226 in quanto già ceduta preventivamente al Comune di Brisighella dai proprietari del comparto oggetto del progetto urbanistico, così come previsto dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 Rep. 13499 del 02/02/2007 poi modificato con Rep. 13713 del 04/05/2009;
- III) che i terreni sopraccitati, per una superficie catastale complessiva di mq. 11.919 (e di superficie reale di mq. 11.919 circa), così come identificati nella TAV. R1 RILIEVO PLANOALTIMETRICO che riporta l'estratto di mappa catastale "Allegato A", parte integrante del presente atto, risultano individuati dal vigente RUE Intercomunale come "Ambiti sottoposti a POC" regolamentati dall'art. 32.5, la cui norma prevede che, in assenza di tale strumento urbanistico, valgano le norme del previgente PRG del Comune di Brisighella e della Scheda normativa di attuazione n. 49 "AREA IL MOLINONE"; in particolare l'art. 32.5 del RUE Intercomunale vigente recita: "*Gli ambiti di cui all'art. 5.2 delle NdA del PSC, delimitati dal RUE, sono disciplinati fino all'adozione del POC, dalla normativa del*

previgente PRG, fatte salve le ulteriori possibilità di cui all'art. 3.3 delle Nda del PSC. In attesa del POC, nelle aree disciplinate dal previgente PRG si dovranno verificare anche i requisiti di cui agli artt. 26.3 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità] e 26.4 [Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione identità]."; pertanto restano valide le previsioni e le norme di cui alla scheda normativa di attuazione n. 49 "AREA IL MOLINONE", inserita con Variante n. 3 e confermata con le successive varianti;

- IV) che con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di BRISIGHELLA n. 23 del 03/03/2009 è stato approvato lo SCHEMA DI INQUADRAMENTO OPERATIVO (S.I.O.) per la Scheda n. 49 "AREA IL MOLINONE" che definisce le principali scelte determinanti l'assetto del comparto residenziale e delle aree da cedere per servizi in parte già attuate ed assolute sulla base di specifici atti ed in parte affidati al progetto urbanistico in oggetto, che li declina in modo coerente;
- V) che la società Ferrero Costruzioni s.r.l., ha presentato in prima istanza in data 29/12/2021, prott. URF 106852, 106853 e 106854 del 30/12/2021, un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) (Piano particolareggiato di Iniziativa Privata) per l'attuazione delle previsioni del progetto e delle opere di urbanizzazione primaria dell'intera area perimetrata di cui alla scheda n. 49 "AREA IL MOLINONE" del previgente PRG del Comune di Brisighella, allo scopo di utilizzare il terreno di proprietà per insediamenti residenziali, nel rispetto di quanto previsto nel SIO approvato di cui al punto IV) precedente;
- VI) che il suddetto progetto è comprensivo, oltre che della presente convenzione, anche degli elaborati di seguito elencati; si precisa che i contenuti della presente convenzione riguardano espressamente le opere di urbanizzazione e l'assetto generale del comparto;

Titolo

Prot.

REL. TF.: Relazione tecnica illustrativa, documentazione catastale, schede progetto con dimensionamento parametri urbanistici	
TAV. R1 Rilievo piano altimetrico e profili, rilievo degli edifici esistenti Documentazione fotografica	
Tav. R2 Tavola dei vincoli insistenti sul comparto e della normativa di riferimento	
TAV. P2 Planivolumetrico di Progetto con indicazioni dei profili del terreno, delle volumetrie, delle altezze massime e delle linee di massimo ingombro degli edifici e della destinazione d'uso delle aree	
TAV. P3 Progetto superfici delle parti pubbliche	
Infrastrutture:	
TAV. i. 4.1 Telecom - Fibra Ottica	
TAV. i. 4.2 Rete Gas	
TAV. i. 4.3 Enel	
TAV. i .4.4 Hera Acquedotto	
TAV. i .4.5 Hera Fognatura	
Impianti tecnologici di progetto	
TAV. P5.1 Rete gas	
TAV. P5.2 Acquedotto	
TAV. P5.3 Energia elettrica	

TAV. P5.4 Telefono e fibra	
TAV. P5.5 Fognatura acque bianche	
TAV. P5.6 Fognatura acque nere	
TAV. P5.7 Particolari Sezioni	
TAV. P6 Segnaletica stradale	
TAV. P7 Progetto del verde	
<i>Pubblica illuminazione</i>	
TAV. IP 01 Planimetria Illuminazione Pubblica	
REL. CLIMA. VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO	
REL. GEO: RELAZIONE GEOLOGICA GEOTECNICA E SISMICA	
CME.: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE	
REL. VAS.: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA con Sintesi tecnica	

che il progetto è stato sottoposto al parere dei seguenti enti ed uffici che hanno rilasciato i seguenti pareri:

- **Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) dell'URF:** seduta n. 14 del 07/06/2022 (prot. URF 51775 del 15/06/2022) parere favorevole condizionato;
- **ARPAE:** parere ambientale e acustico (prot. URF 90318 del 21/10/2022) parere favorevole con prescrizioni e conferma parere a seguito di aggiornamenti della viabilità (prot. URF 46416 del 26/05/2023);
- **AUSL:** parere favorevole con condizioni (prot. URF 109767 del 16/12/2022) e conferma parere a seguito di aggiornamenti della viabilità (prot. URF 60602 del 22/06/2023);
- **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO:** parere favorevole con prescrizioni (prot. URF 50555 del 13/06/2022);
- **PARCO REGIONALE DELLA VENA DEL GESSO ROMAGNOLA – ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITA' ROMAGNA:** parere favorevole con prescrizioni (prot. URF 45825 del 30/05/2022);
- **HERA S.p.A.:** parere favorevole con condizioni (prot. URF 45847 del 30/05/2022 e 94786 del 07/11/2022);
- **E-Distribuzione S.p.A.:** nulla osta con condizioni (prot. URF 91275 del 25/10/2022);
- **SOCIETA' ACQUEDOTTO VALLE DEL LAMONE s.r.l.:** osservazioni con prescrizioni e nulla osta (prot. URF 42609 del 19/05/2022 e 103923 del 01/12/2022);
- **Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano:** parere favorevole con condizioni (prot. URF 102963 del 29/11/2022);
- **SUE Servizio Gestione Edilizia:** parere favorevole con condizioni (prot. URF 51858 del 15/06/2022 e 110413 del 19/12/2022);
- **Servizio Politiche per la montagna:** parere favorevole (prot. URF 47163 del 01/06/2022 e 130829 del 20/12/2023);

- **Settore Lavori Pubblici – Servizio Coordinamento LLPP Brisighella:** parere con condizioni (prott. URF 110191 del 19/12/2022 e 38828 del 10/04/2024);

- **POLIZIA LOCALE Presidio locale di Brisighella:** parere favorevole con condizioni (prott. URF 49468 del 09/06/2022 e 103732 del 01/12/2022);

- **PROVINCIA DI RAVENNA – Settore viabilità:** nulla osta con prescrizioni e integrazioni (prot. URF 40227 del 03/05/2023);

- **PROVINCIA DI RAVENNA ATTO DEL PRESIDENTE N. 41 DEL 09/04/2024:** Declaratoria senza osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. - Espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. - Espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 e s.m.i. (prot. URF _____ del ___/04/2024).

Il parere del Servizio Numerazione Civica sul progetto esecutivo, sarà reperito prima del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Considerato

VII) che l'area interessata dalle opere di urbanizzazione necessarie per dare piena attuazione al comparto, è stata progettata in base alle prescrizioni generali del PRG e della Scheda n. 49 "AREA IL MOLINONE", in base allo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) approvato, alle condizioni poste negli accordi sottoscritti con Atti Rep. 13499/2007 e Rep. 13713/2009, oltre che alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, secondo le seguenti risultanze riportate graficamente nella TAV. P3 PROGETTO SUPERFICI DELLE PARTI PUBBLICHE "Allegato B", parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Superficie territoriale di intervento Tot. mq. 11.919 circa,
comprensiva delle aree già cedute al Comune di Brisighella

così suddivisa:

AREE PRIVATE

- Superficie aree private	mq. 6.564 circa
- Superficie viabilità e parcheggi privati	mq. 1.030 circa
per cui le aree private ammontano a	mq. 7.594 circa

AREE PUBBLICHE complessive: da cedere attrezzate o già cedute

- Superficie di viabilità pubblica carrabile e ciclopedonale	mq. 429 circa
- Superficie a parcheggi pubblici	mq. 1.372 circa
- Superficie a verde pubblico	mq. 2.524 circa
<u>TOTALE aree pubbliche</u>	<u>mq. 4.325 circa</u>

di cui mq. 1.226 già ceduti preventivamente al Comune di Brisighella mapp. 596 (già 534)

VIII) L'esecuzione delle opere avviene a totale carico del Soggetto attuatore con un impegno economico derivante dal computo metrico aree pubbliche vistato dal Settore LL.PP. in data 10/04/2024 prot. URF 38828 che risulta pari ad € 245.469,80 (compresa IVA 10%).

- IX) Che la superficie del verde, dei parcheggi pubblici, viabilità e similari, potranno subire modificazioni non sostanziali senza che venga alterato però il rapporto complessivo fra le aree pubbliche e l'area privata. Tali variazioni, come pure altre finalizzate ad una migliore organizzazione dell'area, ad un più razionale utilizzo dei lotti privati e/o adeguamenti degli impianti, saranno da attuarsi, previo parere degli enti competenti, con Permesso di Costruire, senza quindi modificare la presente Convenzione. Detti elaborati dovranno comunque essere allegati alla pratica di collaudo. La società FERRERO COSTRUZIONI s.r.l. si impegna anche in nome e per conto dei futuri acquirenti, a chiedere eventuali modifiche e/o varianti non sostanziali alle aree ed opere di urbanizzazione.
- X) Che eventuali cambi d'uso potranno essere autorizzati con PERMESSO DI COSTRUIRE e/o altro provvedimento amministrativo vigente senza modificare il PUA (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata) e la presente convenzione, a condizione che venga accertata la dotazione necessaria di standard; tali variazioni dovranno comunque essere riportate in una variante finale da presentarsi all'atto del collaudo.
- XI) Che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria descritti ai punti precedenti e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione, è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e quindi non soggetto al D. Lgs. n. 36/2023 Art. 50.
- XII) che il Soggetto attuatore provvederà, per sé medesimo e/o per i suoi aventi causa, alla presentazione alla stipula della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per un importo di Euro 245.469,80 (compresa IVA 10%) per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione previste dagli elaborati di progetto, corrispondenti al 100% dell'importo dei valori risultante dal computo metrico vistato dal Settore Lavori Pubblici in data 10/04/2024 prot. URF 38828;
- XIII) che in fase di progettazione all'interno di ogni singolo lotto dovrà essere rispettato il disposto di cui agli artt. 26.3 e 26.4 della Tav. P2 del RUE vigente;
- XIV) che è stata approvata dalla Regione Emilia Romagna la nuova legge Urbanistica di Governo del Territorio con Legge Regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e smi, e che detta legge ed i suoi atti applicativi contengono direttive affinché le convenzioni urbanistiche contengano "tempi certi ed il più possibile ravvicinati" per l'attuazione delle previsioni, "a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi", in rapporto alla rilevanza e complessità degli interventi da regolamentare;
- XV) che con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 è stata approvata la vigente "Disciplina del contributo di costruzione" ai sensi del titolo III della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e che tale disciplina, per i comuni costituenti l'URF, è entrata in vigore dal 1 ottobre

2019;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale del Comune di BRISIGHELLA n. _____ del _____ di approvazione dello schema della presente convenzione, sottoscritta per preventiva accettazione dal Soggetto Attuatore;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra i suddetti comparenti, nelle loro spiegate vesti si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - La società FERRERO COSTRUZIONI s.r.l. - soggetto attuatore - si obbliga per sé e/o propri aventi causa, nel rispetto delle specifiche riportate nel "Considerato", ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE riguardanti il terreno in oggetto e relativi alla realizzazione dei servizi di seguito elencati, i quali dovranno essere eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati nelle planimetrie allegate ai progetti che si considerano parte integrante e sostanziale della presente convenzione e riguardanti:

- a) tracciato stradale, parcheggi, pista ciclabile, aiuole;
- b) rete acquedotto;
- c) rete gasdotto;
- d) fognatura acque bianche;
- e) fognatura acque nere;
- f) rete di elettrificazione e relativa eventuale cabina di trasformazione;
- g) rete illuminazione pubblica;
- h) rete telefonica;
- i) rete cablaggio fibre ottiche;
- j) aree verdi.

Art. 3 - Tutte le opere elencate nel precedente Art. 2 , dovranno essere eseguite secondo le tavole di progetto elencate al punto VI) della premessa e nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate all'Art. 2 precedente, nonché in base alle indicazioni assunte dal Settore Lavori Pubblici dell'Unione della Romagna Faentina.

Il Soggetto attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, a norma di legge, gli scarichi civili dei propri insediamenti ed i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (rete elettrica, rete gas, rete telefonica, acquedotto, fognature, ecc.). Il Soggetto attuatore riconosce al Comune di BRISIGHELLA la facoltà di richiedere in corso d'opera, modifiche od integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione.

Art. 4 - Il Soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di BRISIGHELLA e senza alcun onere per lo stesso, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree e le opere di urbanizzazione e le aree pubbliche richieste dalla scheda. Più precisamente le aree destinate ad attrezzature pubbliche sono così distinte: ("Allegato B")

AREE PUBBLICHE complessive: da cedere attrezzate o già cedute

- Superficie di viabilità pubblica carrabile e ciclopedonale	mq. 429 circa
- Superficie a parcheggi pubblici	mq. 1.372 circa
- Superficie a verde pubblico	mq. 2.524 circa
<u>TOTALE aree pubbliche</u>	<u>mq. 4.325 circa</u>

di cui mq. 1.226 già ceduti preventivamente al Comune di Brisighella mapp. 596 (già 534)

Le aree pubbliche sopra elencate saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza alcun onere per il Comune di BRISIGHELLA, successivamente all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo secondo la classificazione a Demanio/Patrimonio indisponibile in base a quanto stabilito dal Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina.

Art. 5 - Il Soggetto attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa, a riconoscere tutte le eventuali servitù, impegni ed obblighi che risultino riportati sulle tavole di progetto e nelle note trasmesse dagli enti erogatori dei servizi. Questo adempimento sarà assolto, senza alcun onere per l'Amministrazione, attraverso la presentazione, prima del collaudo, dei relativi atti trascritti sia a carico delle aree private che delle aree pubbliche.

Art. 6 - Il Soggetto attuatore si rende disponibile a valutare la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione nel contesto in cui è ubicato l'intervento ed in connessione ad esso, nelle possibilità riconosciute dalla disciplina degli scomputi.

Art. 7 - A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente convenzione il Soggetto attuatore, per sé e/o propri aventi causa, deposita presso l'Unione della Romagna Faentina, all'atto di stipulazione della presente convenzione, regolare fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, per un importo pari al 100% dell'importo riferito alle opere risultanti dal computo metrico aree pubbliche pari ad € 245.469,80 (compresa IVA 10%) a garanzia del costo integrale delle opere. Tale fidejussione di € 245.469,80 dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita delle aree pubbliche di cui al precedente Art. 4 e la costituzione delle servitù di cui all'Art. 5.

Detta garanzia fidejussoria potrà essere escussa dal Comune di Brisighella in caso di mancata esecuzione delle opere di cui all'Art. 2, in caso di inadempienza dei termini di cui al successivo Art. 14 in caso di esecuzione di opere non collaudabili, mancata cessione delle aree e nel caso di mancato rispetto di ogni

ulteriore obbligo previsto dal presente atto. Tale fideiussione potrà essere ridotta una sola volta per il 50% (cinquanta per cento) dell'importo, dietro richiesta del Soggetto attuatore, a seguito della realizzazione di almeno il 50% (cinquanta per cento) delle opere previste in progetto, previa attestazione sullo stato di corretta esecuzione dei lavori da parte del collaudatore nominato (rif.to Art. 9 successivo), da verificare da parte dei competenti uffici dell' URF su richiesta del Soggetto attuatore.

Detta garanzia fideiussoria è stata rilasciata da impresa bancaria/ assicurativa che risponde ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito.

La garanzia deve permanere valida ed operante fino alla stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree ed opere pubbliche all'Amministrazione Comunale e verrà svincolata solo a seguito di apposita lettera di svincolo da parte dell'Ente garantito.

Il mancato pagamento del premio non potrà essere opposto in nessun caso all'Ente garantito.

Per qualsiasi controversia che possa sorgere tra Società/Soggetto attuatore ed Ente Garantito è competente l'Autorità Giudiziaria Ordinaria del luogo dove lo stesso ha sede.

In caso di subentro rispetto agli obblighi assunti dal privato con la presente convenzione, il Soggetto subentrante dovrà presentare una nuova fideiussione a sè intestata, avente requisiti analoghi a quella prestata ai fini della stipula della convenzione stessa. In alternativa, potrà fornire espressa documentazione in cui si attesti che l'Ente garante delle fideiussioni è a conoscenza del subentro nella convenzione del nuovo soggetto e che le clausole precedentemente concordate varranno anche per quest'ultimo.

Art. 8 - Il Soggetto attuatore, si impegna per sé e propri aventi causa alla riparazione, gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico per la durata di tre anni dell'avvenuto collaudo favorevole delle opere, garantendo tale adempimento con fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di importo pari al 50% del valore delle opere per la realizzazione del verde, secondo quanto previsto dal computo metrico del verde pubblico, pari quindi ad € 19.526,85 (compreso IVA 10%). In alternativa alla garanzia fideiussoria, il Soggetto attuatore potrà presentare apposito contratto con operatore nel settore, avente durata di almeno tre anni, dalla data del collaudo, preventivamente validato dal competente Servizio del Settore LLPP dell'URF.

Art. 9 – Il collaudo delle opere d'urbanizzazione sarà effettuato anche in corso d'opera da un libero professionista abilitato che sarà incaricato

dall'Amministrazione e scelto collegialmente tra la stessa e il Soggetto Attuatore, tra una terna di nominativi che il Soggetto Attuatore stesso potrà richiedere agli ordini professionali o tra una lista di professionisti che potrà essere fornita dall'Amministrazione. Le spese professionali ed ogni altro onere per il collaudo, sono a carico del Soggetto Attuatore. La nomina dovrà comunque avvenire in tempi utili anche in riferimento alla modalità del collaudo in corso d'opera.

Art. 10 - Fino alla data della cessione gratuita successiva all'avvenuto collaudo, la gestione, la manutenzione e la custodia di tutte le opere restano a carico del Soggetto attuatore e/o propri aventi causa. Le strade possono essere aperte al transito anche prima della cessione al Comune di Brisighella, limitatamente alla necessità del Soggetto attuatore ma senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale, con l'obbligo di installare un'adeguata segnaletica, concordata con il Comando della Polizia Municipale, al fine di limitare il transito ai soli residenti.

L'impianto di illuminazione pubblica installato nella nuova lottizzazione, durante il periodo transitorio prima del collaudo e della relativa cessione al Comune di Brisighella, potrà essere attivato con oneri e costi di alimentazioni a carico del Soggetto attuatore e senza alcuna responsabilità ed oneri per l'Amministrazione Comunale. Il Soggetto attuatore dovrà intestarsi i contatori per la fornitura di energia elettrica, se impianti autonomi, o fornire allacciamenti provvisori di cantiere se il nuovo impianto dovrà essere integrato ad impianti di illuminazione pubblica preesistenti. Durante i lavori il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere tutta l'area di cantiere in adeguata condizione di decoro e sicurezza.

Qualora trascorrono più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili a parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, da parte dai competenti uffici del Settore Lavori Pubblici dell'URF.

Art. 11 - Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire nell'area interessata dal PUA, prima dell'esecuzione delle opere relative al primo Permesso di Costruire, sondaggi archeologici della profondità di almeno -1,50 m dall'attuale piano di campagna; laddove le previsioni progettuali prevederanno scavi a profondità maggiori, i sondaggi dovranno raggiungere la quota di fondo scavo necessaria per i previsti lavori. L'esecuzione delle sopradescritte opere di archeologia preventiva sarà attuata da operatori archeologi specializzati, come da prescrizioni della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini Prot. URF 50555 del 13/06/2022.

L'assolvimento delle prescrizioni di tutela archeologica dovrà essere trasmesso prima dell'inizio lavori che regola l'attuazione delle previsioni del piano, fermo restando che le indagini archeologiche potranno essere regolate e attuate tramite accordi con il funzionario archeologo competente.

Art. 12 - Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere previste dal progetto, dovrà essere presentato il certificato rilasciato dal Genio Militare competente in cui si attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area di intervento, o quanto meno dovrà essere presentata l'autorizzazione alla bonifica. Il relativo certificato di avvenuta bonifica rilasciato dal Genio Militare competente, che attesta l'avvenuta bonifica da ordigni bellici sull'area di intervento, verrà depositato dal soggetto attuatore ai fini del collaudo delle opere pubbliche.

Art. 13 – Ferme restando le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, per ogni altra singola inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, la società Soggetto attuatore presenta fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di importo pari a € 24.546,98 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo di cui al precedente Art. 7. Tale fidejussione viene emessa a garanzia del mancato rispetto degli impegni assunti nel presente atto, secondo le seguenti percentuali:

- 5% (€ 12.273,49) per mancata cessione delle aree pubbliche;
- 5% (€ 12.273,49) per mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto.

Art. 14 - L'attuazione del presente progetto urbanistico dovrà avvenire nel rispetto delle modalità previste dal PUA, che avrà validità 10 anni a partire dalla data di trascrizione della presente Convenzione, a mezzo della quale sono stabiliti i seguenti tempi e modalità:

- le opere di urbanizzazione devono essere realizzate nei termini di validità del relativo Permesso di Costruire con possibilità di una unica proroga, fermo restando che la loro cessione al Comune deve avvenire entro 5 anni dalla trascrizione della convenzione, salvo ritardi non imputabili alla parte privata, salvo penale così come specificato all'art. 13.
- l'attuazione degli interventi edilizi mediante presentazione dei titoli abilitativi necessari ed inizio dei lavori entro i termini di validità di 10 anni della convenzione a pena di decadenza.

Art. 15 - In conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Deliberazione n. 65 del 30/10/2019, è previsto l'obbligo della rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione; tale documentazione, su indicazione dell'Area Lavori Pubblici deve includere: SAL, libretto misure, registro di contabilità.

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito si procederà a conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore, nessun rimborso sarà dovuto al soggetto attuatore, in caso di importo superiore.

Per agevolare il rilascio dei singoli titoli edilizi occorre presentare, al rilascio del titolo edilizio delle urbanizzazioni, un apposito elaborato che definisca per ciascun lotto un importo massimo di scomputo da individuarsi con un criterio a scelta del Soggetto Attuatore e che complessivamente non potrà superare l'importo delle opere a scomputo.

Si specifica inoltre che gli utilizzatori dei lotti edificabili, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2, risultasse superiore all'importo indicato nella tabella, saranno tenuti a versare la differenza risultante al rilascio dei titoli abilitativi sulla base delle tabelle parametriche vigenti. Nessun rimborso sarà dovuto agli

intestatari dei suddetti titoli abilitativi qualora gli oneri calcolati al loro rilascio risultasse inferiore ai valori indicati nella tabella.

Art. 16 - Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree e delle unità immobiliari comprese nel perimetro del PUA dovrà essere espressamente richiamata, a farne parte integrante, la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i registri immobiliari.

Art. 17 - Il sottoscritto Soggetto Attuatore dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica della presente convenzione qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della presente convenzione, informazioni interdittive antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.L.gs n. 159/2011 con riferimento al sottoscritto Soggetto attuatore.

Art. 18 - Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto attuatore.

Art. 19 - Qualunque controversia relativa al presente Atto sarà sottoposta all'esclusiva competenza del Foro di Ravenna.

Allegato A - *Tav. R1 RILIEVO PLANOALTIMETRICO*

Allegato B - *TAV. P3 PROGETTO SUPERFICI DELLE PARTI PUBBLICHE*