

COMUNE DI MONTE SAN PIETRO

DESCRIZIONE DEI LAVORI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO URBANISTICO DI TRASFORMAZIONE N.11 "BADIA DI SOPRA"

SPAZIO RISERVATO ALL'U.T.

NUMERO PROTOCOLLO U.T.

DATI ELABORATO

Committente:

Costruzioni
LANZARINI s.r.l.

OGGETTO ELABORATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Progettazione:

iSIC!
ARCHITETTURE
Studi Ivanoe Castori

arch. Ivanoe Castori
arch. Elisa Stocchi
geom. Andrea Budriesi

I-40033 Casalecchio di Reno via G. Parini, 5
T +390516133220 F +390512985064
info@sicarchitettura.it www.sicarchitettura.it



TAVOLA N.

SC

SCALA

Comm.	File	Emissione	Disegno	Verifica	Data	Aggiornamento
1110	1110-PP-SC	PIANO PARTICOLAREGGIATO	CV	IC	FEBBRAIO 2013	1
						2
						3
						4
						5

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI MONTE SAN PIETRO E LA PROPRIETA' PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO URBANISTICO AD USO RESIDENZIALE DENOMINATO "CUT 11" VIA BEGHELLI, LOCALITA' BADIA

Il giorno ... del mese didell'anno duemilatredici

.././2013

Tra

- il COMUNE DI MONTE SAN PIETRO, qui rappresentato da nato ail, in qualità didel Comune di Monte San Pietro, domiciliato per la carica presso il Palazzo Municipale, in Viaa Monte San Pietro, codice fiscale n., autorizzato a quanto appresso dalla delibera che in copia conforme si allega al presenta atto sotto la lettera "....."
- la società "COSTRUZIONI LANZARINI S.r.l.", con sede in Monte San Pietro (BO), Via Lavino n.11/3, capitale sociale di € 10.329,14, iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Bologna con il numero e codice fiscale n. 03728760376, qui rappresentata da Lanzarini Giordano, nato a Bologna il 04/10/1956, domiciliato per la carica in Via Lavino n.11/3, Monte San Pietro (BO), nella sua qualità di procuratore speciale della società suddetta;

PREMESSO

- che la società "COSTRUZIONI LANZARINI S.r.l.", con sede in Monte San Pietro (BO), Via Lavino n.11/3, codice fiscale n. 03728760376, è proprietaria delle aree poste nel comune di Monte San Pietro individuate al foglio 46, mappali 1008, 1009, 1012, 236, 239; di seguito indicata come "Proprietà", ha presentato al Comune di Monte San Pietro una domanda in data annotata al Protocollo Generale con il n., intesa ad ottenere l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ai terreni di loro proprietà siti in Monte San Pietro, secondo un progetto a firma dell'Arch. Ivano Castori;
- che il terreno interessato dal progetto è classificato come CUT-11 "BADIA DI SOPRA", assoggettare ad intervento urbanistico preventivo giusto le disposizioni delle predette NTA;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. del il progetto di piano particolareggiato di cui sopra è stato, unitamente all'allegato schema di convenzione, debitamente approvato;
- che il predetto approvato piano particolareggiato si compone, a norma di Legge, dei seguenti elaborati:

ELABORATO RI	- Relazione illustrativa
ELABORATO NTA	- Norme tecniche di attuazione
ELABORATO SC	- Schema di convenzione
ELABORATO DC	- Documentazione catastale e stralcio P.R.G.

ELABORATO DF	- Documentazione fotografica
ELABORATO VP	- Viste prospettiche
ELABORATO PS	- Relazione previsione di spesa
ELABORATO RIL	- Relazione illuminotecnica
ELABORATO CA	- Analisi previsionale del clima acustico
ELABORATO RG	- Relazione geologica
ELABORATO	- VAL.S.A.T./V.A.S.
TAV. 1	RILIEVO: planimetria generale
TAV. 2	RILIEVO: profili
TAV. 3	PROGETTO: relazioni con il contesto urbanistico
TAV. 4	PROGETTO: planivolumetria
TAV. 5	PROGETTO: planimetria generale e attacco a terra
TAV. 6	PROGETTO: profili
TAV. 7	PROGETTO: schemi tipologici
TAV. 8	PROGETTO: verde e arredo urbano
TAV. 9	PROGETTO: standards urbanistici e aree da cedere al Comune
TAV. 10	PROGETTO: planimetria e particolari reti ACQUA E GAS
TAV. 11	PROGETTO: planimetria e particolari rete ENEL
TAV. 12	PROGETTO: planimetria e particolari rete TELECOM
TAV. 13	PROGETTO: planimetria e particolari rete ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV. 14	PROGETTO: planimetria rete FOGNARIA ACQUE BIANCHE E NERE
TAV. 15	PROGETTO: particolari rete FOGNARIA ACQUE BIANCHE E NERE

- che devesi ora provvedere alla traduzione in atto, avente efficacia di atto pubblico, degli accordi convenuti in ordine al piano particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole di cui ad elenco che precede e che formeranno parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che la Proprietà delle aree, come sopra rappresentata, dichiara e riconosce in proprio e per i propri successori od aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni convenute in ordine all'esecuzione del piano particolareggiato in discorso, salva in ogni caso, la osservanza di future, nuove e diverse prescrizioni di P.R.G. e di Regolamento Edilizio a far tempo dalla sua approvazione.

CIO' PREMESSO

la Proprietà ed il Comune di Monte San Pietro convengono quanto segue:

ARTICOLO 1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione e si intendono qui integralmente riportate.

ARTICOLO 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione disciplina contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal piano particolareggiato del comparto urbanistico ad uso residenziale CUT-11 "BADIA DI SOPRA".

ARTICOLO 3 – PROPRIETA' DEI TERRENI

All'interno del piano particolareggiato relativo al CUT-11 sono comprese le seguenti proprietà:

- COSTRUZIONI LANZARINI S.r.l. foglio 46, mappali 1008, 1009, 1012, 236, 239;

ARTICOLO 4 – DESTINAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL PIANO

PARTICOLAREGGIATO E CALCOLO DELLA EDIFICABILITA'

Con riferimento agli elaborati grafici allegati alla presente convenzione in scala 1:200 la potenzialità edilizia complessiva prevista dal PP risulta di:

Superficie territoriale: $St = mq\ 8192$

Superficie utile $Su = mq\ 1436$

Superficie accessoria = $mq\ 718$

Le aree destinate dal PP al soddisfacimento degli standard e per opere di Urbanizzazione risultano così definite:

- | | |
|--|--------------------------|
| - parcheggi di urbanizzazione primaria | = mq 328,52 (n. 12 p.a.) |
| - parcheggi di urbanizzazione secondaria | = mq 255,45 (n. 10 p.a.) |
| - verde di urbanizzazione secondaria | = mq 2214,98 |

L'area residua risulta destinata alla realizzazione degli edifici, alle aree private di pertinenza ed agli eventuali parcheggi a servizio degli edifici stessi.

Tali aree si distinguono in aree destinate agli interventi edilizi residenziali privati.

ARTICOLO 5 – AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE

L'area destinata alla realizzazione degli edifici di cui al precedente art. 4 resterà di uso privato ed in essa saranno realizzati gli edifici previsti dal piano particolareggiato cui la presente convenzione afferisce.

La progettazione di tali edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni edificatorie contenute nelle N.T.A. del piano particolareggiato ed anche di quanto contenuto nella relazione ad esso allegata.

In tali aree la Proprietà procederà a redigere progetti esecutivi per la richiesta dei singoli Permessi di Costruire secondo quanto stabilito all'interno delle norme di attuazione (elaborato NTA).

I progetti per gli edifici di cui sopra, potranno essere presentati per l'ottenimento dei Permessi di Costruire contestualmente alla presentazione dei Permessi di Costruire per le opere di urbanizzazione e di arredo urbano.

ARTICOLO 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione connesse alla realizzazione del piano di ristrutturazione urbanistica le seguenti opere, individuate in linea di massima nella tavola n. 9 “standard urbanistici e aree da cedere al Comune”:

- parcheggi pubblici
- verde pubblico
- strade carrabili
- marciapiedi e percorsi pedonali
- collettori fognari
- impianti di illuminazione pubblica
- rete HERA (gasdotto, acquedotto)
- reti ENEL e TELECOM

Dette opere dovranno essere oggetto di appositi progetti esecutivi da redigersi da parte della Proprietà stessa contemporaneamente alla redazione del progetto esecutivo relativo agli edifici.

Le opere suddette saranno oggetto di collaudi effettuati da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale.

A seguito dell'avvenuto favorevole collaudo saranno restituite le relative garanzie finanziarie, ad eccezione di quella relativa alle opere di sistemazione a verde, che verrà restituita nella misura del 50%. La restituzione del rimanente 50% della suddetta fideiussione avverrà decorso un ulteriore anno dall'effettuazione del collaudo e dagli adempimenti delle eventuali prescrizioni del collaudo

ARTICOLO 7 – ONERI ED OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

La Proprietà si impegna, anche per i suoi successori ed aventi causa:

- a cedere gratuitamente al Comune di Monte San Pietro, ai sensi dell' art. 28 della Legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, le aree di cui al precedente art. 6 ed individuate nella tav. 9 di progetto con apposita simbologia;
- a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e di arredo urbano, la viabilità e le aree verdi complementari comprese nel comparto.

La Proprietà si assume l'onere dell'obbligo irrevocabile, pena la decadenza della presente convenzione, alla cessione al Comune dei terreni in solido con le opere successivamente al favorevole collaudo.

E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un certificato di regolare esecuzione delle opere stesse.

L'uso delle aree ed opere di cui come sopra convenuto comporta l'assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità d'ordine penale e civile conseguente l'uso medesimo.

ARTICOLO 8 – MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 rimane a carico della Proprietà sino all'avvenuto favorevole collaudo, effettuato da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale e al verbale di consegna.

ARTICOLO 9 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE

Entro un anno dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di arredo urbano dovrà essere richiesta, da parte della Proprietà, al competente Ufficio Comunale, una visita di sopralluogo che accerti la corretta ed integrale esecuzione del progetto delle opere (arredi, percorsi, illuminazione, ecc.) e le condizioni di attecchimento delle essenze e di manutenzione generale delle parti erbose.

Entro un anno dall'esecuzione delle opere, e dopo l'adempimento di cui sopra verrà effettuato, su richiesta della Proprietà, il collaudo delle opere medesime.

Entro sei mesi dall'effettuazione del collaudo o dagli eventuali adempimenti delle prescrizioni di collaudo si darà corso alla restituzione della fideiussione, e potrà d'intesa fra le parti, darsi corso alla consegna.

ARTICOLO 10 – CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Al momento del rilascio del Permesso di Costruire, dovrà essere versato al Comune il contributo sul costo di costruzione di cui all' art. 3 e seguenti della Legge n. 10/77 e successive modificazioni, nonché gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Non saranno versati al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto le opere saranno totalmente eseguite dalla Proprietà ai sensi dell'art. 6 e cedute gratuitamente al Comune come previsto all'art. 7.

ARTICOLO 11 – GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la Proprietà ha consegnato al Comune di Monte San Pietro idonea garanzia fidejussoria assicurativa di primaria compagnia per l'importo complessivo di € (euro) pari alla spesa prevista per opere da realizzare.

ARTICOLO 12 – VARIAZIONI

Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del piano particolareggiato dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Monte San Pietro e debitamente autorizzata, mentre varianti di modesta entità anche rispetto ai dati quantitativi di progetto, ove non in contrasto con le NTA del P.R.G., non costituiranno variante al piano particolareggiato.

ARTICOLO 13 – DURATA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E SANZIONI

Tutti gli interventi previsti dal piano particolareggiato comparto urbanistico CUT-11 “BADIA DI SOPRA” dovranno essere comunque ultimati entro dieci anni dalla stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 14 – DISPOSIZIONI FINALI

Prima di procedere alla edificazione dei fabbricati, la Proprietà dovrà richiedere ed ottenere la determinazione delle livellette ed il tracciamento delle linee stradali da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 15 – TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASI DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del piano particolareggiato, i venditori hanno l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione pur rimanendo essi stessi in ogni caso corresponsabili in solido con gli acquirenti.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna a riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione. Copia della relativa nota di trascrizione dovrà essere depositata presso il Comune.

ARTICOLO 16 – CONTESTAZIONI E CLAUSOLA ARBITRALE

Eventuali controversie che dovessero sorgere fra le parti in dipendenza e comunque in relazione alla presente convenzione in merito a questioni meramente tecniche, per le quali la competenza in sede di controversi spetterebbe all'autorità giudiziaria ordinaria, verranno obbligatoriamente devolute alla cognizione di un collegio arbitrale composto da tre membri dei quali uno nominato congiuntamente dai soggetti attuatori, uno nominato dal Comune di Monte San Pietro ed il terzo nominato di comune accordo ovvero, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Bologna.

L'arbitrato sarà rituale e gli arbitri decideranno secondo diritto, osservate le norme del codice di procedura civile.

ARTICOLO 17 – SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto stesso, e del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Monte San Pietro, a cura del Notaio autenticante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte di rappresentante del Comune, sono a totale carico della Proprietà.

Agli effetti della trascrizione si dichiara che le aree da sottostare a vincolo mediante trascrizione di patti di cui alla presente convenzione sono:

intestate a:

- COSTRUZIONI LANZARINI S.r.l.

foglio 46, mappali 1008, 1009, 1012, 236, 239;

Le parti si danno reciprocamente atto che la fidejussione di cui al precedente art. 11, prestata per l'intero comparto ed a vantaggio degli altri lottizzanti, sarà dall'Amministrazione proporzionalmente svincolata in proporzione ai lavori realizzati dagli altri lottizzanti previa verifica da parte della stessa Amministrazione a mezzo di tecnico di propria fiducia ed a spese della Proprietà.