



# COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

DELIBERAZIONE

N. 63

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto: COMPARTO "C03 SERRAGLIO" - APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.**

Addì VENTICINQUE GIUGNO DUEMILASETTE, alle ore 14:30, nella sala di Giunta.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, vennero oggi convocati i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1) <b>Materassi Marcello</b>	- SINDACO	<b>Presente</b>
2) <b>Benedetti Lorenzo</b>	- ASSESSORE	<b>Presente</b>
3) <b>Aureli Daniela</b>	- ASSESSORE	<b>Assente</b>
4) <b>Cecconi Giuseppe</b>	- ASSESSORE	<b>Presente</b>
5) <b>Antonelli Luca</b>	- ASSESSORE	<b>Presente</b>
6) <b>Tosi Giovanni</b>	- ASSESSORE	<b>Presente</b>

Assiste il **Segretario Comunale Dott.ssa Moschetta Marilia**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Sig. Materassi Marcello, Sindaco**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

---

### Copia trasmessa per competenza

- Area Economico Finanziaria  
Tributi/Personale

- Area Sicurezza e Vigilanza

- Area Territorio e Sviluppo

- Segretario Comunale

- Area Servizi Generali e alla Persona

- Sindaco

- Servizi Demografici ed Elettorale

- Assessore \_\_\_\_\_

- Servizi Sociali

- \_\_\_\_\_

**OGGETTO:**

**COMPARTO "C03 SERRAGLIO" - APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.**

***LA GIUNTA COMUNALE***

**PREMESSO:**

- che i sigg.ri MAZZONI ATTILIO E CECCARINI BRUNA, entrambi residenti in Castiglione dei Pepoli, Fraz. Baragazza via Roncobilaccio n. 27, in qualità di proprietari dell'87% dell'area di terreno edificabile, (Comparto C03 Serraglio), in Castiglione dei Pepoli, Fraz. Baragazza, via Serraglio, in fregio in dx alla SP n. 8 Km. 6+900, hanno richiesto l'autorizzazione a presentare un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata, in data 7.12.2005 prot. n. 10737;
- che il Consiglio Comunale ha autorizzato i richiedenti con deliberazione n. 4 del 26 gennaio 2006;
- che sigg.ri MAZZONI ATTILIO, nato a Castiglione dei Pepoli il 23.02.1930, CECCARINI BRUNA, nata a Castiglione dei Pepoli il 26.04.1930, entrambi residenti a Castiglione dei Pepoli, LIPPI DAVID, nato a Prato il 07.11.1977, ivi residente in via Ballerini n. 11 e LIPPI PAMELA, nata a Prato il 02.01.1976, ivi residente in via Dei Casini n. 62, in qualità di proprietari delle aree edificabili (comparto C03 Serraglio) poste in frazione Baragazza, via Serraglio, classificate dal P.R.G. come zona omogenea C, hanno presentato, in data 05/08/2006 prot. n. 7094, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Privata con previsione planivolumetrica relativa al comparto C03 - Serraglio;
- che l'art. 26 punto 3 delle Norme Tecniche di Attuazione definisce le procedure per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata;
- che le aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo sono censite al N.C.T. del Comune di Castiglione dei Pepoli al fg. 46, mapp. 587-588-591-805-808 (Mazzoni Attilio e Ceccarini Bruna) e mapp. 89 (Lippi David e Lippi Pamela), della superficie complessiva di mq. 10.075, come risulta dalla planimetria catastale conservata in atti;
- che il progetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in data 7.09.2006;
- che al fine di dare attuazione a quanto richiesto e di tradurre in forma negoziale la volontà delle parti,

**VISTE** le leggi 765/1967, L. 10/77; L.R. 47/78 e L.R. 31/2002;

**DATO ATTO** della propria competenza all'adozione del presente deliberato, prevista dalle Norme Tecniche del Comune di Castiglione dei Pepoli;

**VISTO** l'allegato schema di convenzione urbanistica composto di n. 9 articoli, facente parte integrante e sostanziale del presente atto;

**VISTO** il D. Leg.vo n. 267/2000;

**ACQUISITI**, in base all'art. 49, 1° comma, del Decreto Leg.vo 18.08.2000, n. 267, i pareri come riportati nell'allegato sub lett. A) che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**CON VOTI UNANIMI** resi nei modi di legge;

***DELIBERA***

- 1) **DI APPROVARE**, a norma dell'art. 26 delle vigenti N.T.A. del Comune di Castiglione dei Pepoli, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Comparto C03 - Serraglio, posto in frazione Baragazza, via Serraglio;
- 2) **DI TRASMETTERE** il presente deliberato al Responsabile dell'Area Tecnica, per i conseguenti adempimenti.
- 3) **DI RENDERE** il presente atto **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** con separata **VOTAZIONE UNANIME** resa nei modi di legge.



# COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

(Provincia di BOLOGNA)

Piazza Marconi n. 1 - 40035 Castiglione dei Pepoli

Tel. 0534/801611 - Fax 0534/801700

P.I. 00702191206

C.F. 80014510376

## *Allegato A) alla delibera n. 63 /GC del 25/06/2007*

avente ad oggetto: **COMPARTO "C03 SERRAGLIO" - APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA.**

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del Decreto Leg.vo 18.08.2000 n. 267 e con riferimento alla deliberazione sopra indicata, il/i sottoscritto/i esprime/mono:

Parere *Favorevole* sulla *Regolarità Tecnica*

**IL RESPONSABILE DI AREA**

(F.to Aldrovandi Alessandro)

\_\_\_\_\_

Parere sulla *Regolarità Contabile*

**IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA**

\_\_\_\_\_

=====  
(\*) Motivazione: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
**F.to MATERASSI MARCELLO**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to DOTT.SSA MOSCHETTA MARILIA**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto , visti gli atti d'ufficio;

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata pubblicata dal **11/07/2007** al **26/07/2007** per 15 gg. consecutivi e comunicata ai Capigruppo Consiliari.

**IL MESSO COMUNALE**  
F.to

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT.SSA MOSCHETTA MARILIA

\*\*\*\*\*

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

perché dichiarata immediatamente eseguibile

essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

Lì **25/06/2007**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT.SSA MOSCHETTA MARILIA

\*\*\*\*\*

Si attesta che la presente deliberazione è copia conforme al suo originale per quanto riguarda il contenuto del provvedimento e per quanto riguarda tutte le attestazioni ad esso riferite.

Castiglione dei Pepoli, 11/07/2007

L'OPERATORE AMMINISTRATIVO

---

CONVENZIONE URBANISTICA DI UN PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN BASE ALLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE NEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI NEL COMPARTO URBANISTICO DI ATTUAZIONE DENOMINATO CO.3 Serraglio DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, SITO IN CASTIGLIONE DEI PEPOLI FRAZ. BARAGAZZA VIA SERRAGLIO

Repertorio n.

Raccolta n.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2007 (duemilasette)

oggi

del mese di

in Castiglione dei Pepoli, Piazza Marconi n. 1.

DAVANTI a me **dr. GIUSEPPE MONTALTI**, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, con residenza in detta città, si sono costituiti i signori:

- **ALDROVANDI geom. ALESSANDRO**, nato a San Benedetto Val di Sambro il 10 luglio 1961, domiciliato per la carica in Castiglione dei Pepoli, Piazza Marconi n. 1;

- **CECCARINI BRUNA**, nata a Castiglione dei Pepoli il 26 aprile 1930, domiciliata a Castiglione dei Pepoli in Via Roncobilaccio n. 27, C.F. CCC BRN 30D66 C296W;

**MAZZONI FABRIZIO**, nato a Castiglione dei Pepoli il 19 febbraio 1962, domiciliato a Castiglione dei Pepoli in Via Cantalupo n. 3, C.F. MZZ FRZ 62B19 C296S,

- **LIPPI DAVID**, nato a Prato il 7 novembre 1977, domiciliato a Prato in Via L. Ballerini n. 11, C.F. LPP DVD 77S07 G999S;

- **LIPPI PAMELA**, nata a Prato il 2 gennaio 1976, domiciliata a Prato in Via Dei Casini n. 62, C.F. LPP PML 76A42 G999A;

= comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

**Premettono i comparenti:**

- che il geom. Alessandro Aldrovandi interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua veste di Responsabile di Settore dell'Area Assetto del Territorio e Sviluppo, Settore Lavori Pubblici - Urbanistica Edilizia Privata - Commercio e Attività Produttive del "**COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI**" C.F. 80014510376 e quindi in nome, interesse e rappresentanza del Comune medesimo in forza dei poteri a lui spettanti a norma di statuto per dare esecuzione alla deliberazione del N. in data

, esecutiva ai sensi di legge;

- che il signor Fabrizio Mazzoni interviene ed agire nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua veste e qualità di procuratore generale del signor **MAZZONI ATILIO**, nato a Castiglione dei Pepoli il 23 febbraio 1930, domiciliato a Castiglione dei Pepoli in Via Roncobilaccio n. 27, C.F. MZZ TTL 30B23 C296B, in forza di procura generale a mio ministero in data 8 novembre 2006 Repertorio N. 91121, conservata nella Raccolta dei miei atti al N. 8127, registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna 3 in data 14 novembre 2006 al n. 3782;

- che i signori Ceccarini Bruna e Mazzoni Attilio, quest'ultimo come sopra rappresentato (nel seguito del presente atto denominati unitamente ai signori Lippi Fabio e Lippi Pamela, anche come "Proponenti"), sono proprietari come coniugi in comunione legale dei beni, delle aree site in Comune di Castiglione dei Pepoli fraz. Baragazza, Via Serraglio località Casigni, e distinte nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 46 con i mappali n.ri 587 - 588 - 591 - 805 - 808 per una superficie catastale complessiva di mq. 8.729;

- che i signori Lippi Fabio e Lippi Pamela (nel seguito del presente atto denominati unitamente ai signori Ceccarini Bruna e Mazzoni Attilio, anche come "Proponenti"), sono proprietari in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, dell'area sita in Comune di Castiglione dei Pepoli fraz. Baragazza, Via Serraglio località Casigni, distinta nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 46 con il mappale 89 sub. 2 che risulta inserita nel Comparto in oggetto per una superficie di mq. 993 (novecentonovantatré);

- che la superficie totale delle aree del Piano di Particolareggiato come risultante dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 26 paragrafo 3. è di mq. 10.075 (diecimilasettantacinque);

- che detta area secondo le previsioni del P.R.G. risulta inserita nelle Zone omogenee C sottozone C0 limitrofe ai centri abitati e già servite dalla rete infrastrutturale esistente;

- che la stessa area costituisce secondo le previsioni del P.R.G. vigente un Comparto denominato "Comparto C0.3 Serraglio", che dovrà essere ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A. assoggettato alla elaborazione di un piano planivolumetrico unitario e relativa convenzione, da sottoporsi alla approvazione della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e della Giunta Comunale;

- che i Signori Ceccarini Bruna e Mazzoni Attilio, in proprio e a mezzo come sopra, proprietari di una superficie utile corrispondente all'87% (ottantasette per cento) dell'intero Comparto in oggetto, hanno proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni di P.R.G. mediante Piano di Attuazione di Iniziativa Privata convenzionata;

- che il Piano di Attuazione di Iniziativa Privata presentato in data 5 agosto 2006 Prot. n. 7094 risulta conforme alle prescrizioni del P.R.G. vigente, del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene;

- che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio Comunale, in data 26 gennaio 2006 ha espresso in merito parere favorevole;

- che tutta la documentazione presentata è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale dal 13 febbraio 2006 al 28 febbraio 2006 e che nei successivi 30 giorni non sono state presentate osservazioni od opposizioni;



gio in dx alla S.P. n. 8 al km. 6+900, di fatto costituirà e-  
spansione verso sud del nucleo abitato Baragazza-Serraglio  
saturandosi, verso il vecchio agglomerato di Casigni po-  
sto ad ovest dell'area in oggetto e quasi raggiungendo a sud  
l'abitato di Roncobilaccio, in prossimità dell'incrocio fra  
la Strada Provinciale che da quel punto prende il nome di Via  
Roncobilaccio e la Strada Comunale Casigni Rio d'Avena.

L'area di forma pressoché romboidale è adiacente e con facile  
accesso alla pubblica viabilità, si estende appunto: a monte  
della Strada Provinciale n. 8 per circa 230 (duecentotrenta)  
ml. e lungo la Via Casigni, in due tratti di 45 (quaranta-  
cinque) ml a valle (ex strada vic.le dello Scaletto) e 100  
(cento) ml. a monte (ex Comunale di Casigni), è priva al suo  
interno di opere di urbanizzazione, che sono invece presen-  
ti come: rete fognaria, rete idrica, rete gas, rete TELECOM  
e pubblica illuminazione sulla adiacente viabilità.

Per una superficie territoriale complessiva di mq. 9.722  
(novemilasettecentoventidue)

l'indice di utilizzazione territoriale di 0,25 (zero virgola  
venticinque) consente l'edificabilità complessiva di  
mq. 2.430,50 (duemilaquattrocentotrenta virgola cinquanta)

Superficie da destinarsi a verde pubblico mq. 810  
(ottocentodieci)

Superficie da destinarsi a parcheggio pubblico mq. 374  
(trecentosettantaquattro)

Il presente Piano prevede la realizzazione di n° 9 (nove)  
lotti edificabili ed uno non edificabile, in quanto collocato  
nella fascia di rispetto stradale, così meglio specificati:

lotto n.	superficie mq.
1	750 (settecentocinquanta)
2	815 (ottocentoquindici)
3	855 (ottocentocinquantacinque)
4	572 (cinquecentosettantadue)
5	663 (seicentosessantatré)
6	814 (ottocentoquattordici)
7	702 (settecentodue)
8	675 (seicentosettantacinque)
9	865 (ottocentosessantacinque)
10	455 (quattrocentocinquantacinque)

Per una superficie totale dei lotti di mq. 7166 (settemila-  
centosessantasei)

Le aree che verranno cedute al Comune sono le seguenti:

Verde pubblico attrezzato (V.a.p.) mq. 810 (ottocentodieci)

Parcheggi mq. 374 (trecentosettanta-  
quattro)

Strade di lottizzazione mq.1.372 (milletrecentoset-  
tantadue)

**Totale mq.2.556 (duemilacinquecen-  
tocinquantasei)**

I Proponenti, in proprio e a mezzo come sopra, si obbligano a

realizzare a loro cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

1. strade pubbliche;
2. aree di sosta (parcheggi) ubicate all'interno dell'area;
3. aree a verde;
4. rete servizi canalizzati per:
  - Energia elettrica
  - Telefonica
  - Fognaria
  - Illuminazione pubblica

come di seguito meglio descritte:

#### **1 - Strade pubbliche**

Strade di lottizzazione

- larghezza della carreggiata ml. 6,00 (sei virgola zero zero);
- spessore del sottofondo in materiale arido inerte non inferiore a cm. 30 (trenta);
- stabilizzato spessore cm. 15 (quindici);
- pavimentazione costituita in conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 7 (sette) + 3 (tre);

#### **2 - Aree di sosta e parcheggi pubblici**

Saranno realizzati in conglomerato bituminoso spessore cm. 7+3 posto su sottofondo di materiale arido inerte non inferiore a cm. 30 (trenta).

#### **3 - Aree a verde pubblico**

Le aree che saranno destinate a verde pubblico saranno pulite da erbe e rampicanti infestanti e saranno coltivati e seminati per ottenere una sistemazione a prato verde, saranno dotate di attrezzature.

#### **4 - Rete servizi canalizzati**

##### **4/a) Energia elettrica**

La linea di energia elettrica sarà realizzata in cavo sotterraneo entro tubi corrugati e armadietti fino a tre contatori e saranno collegate con la vicina linea Enel sulla Via Molino D'Avena.

##### **4/a1) Illuminazione pubblica**

L'impianto di illuminazione pubblica sarà realizzato in cavo sotterraneo entro tubi corrugati con lampioni con armatura stradale e lampade, posti su pali in acciaio zincati opportunamente ancorati al dado di base, o di altro tipo da concordare preliminarmente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

##### **4/b) Rete acque nere**

Sarà realizzata con tubazioni in P.V.C. di vari diametri da cm. 160 (centosessanta) a cm. 200 (duecento). Nei punti di raccordo e ad ogni cambio di diramazione saranno ubicati appositi pozzetti di ispezione opportunamente dimensionati. È prevista inoltre la realizzazione di pozzetti di ispezione e di pozzetti di salto quando necessari, fino alla immissione nella nuova rete fognaria in prossimità dell'incrocio fra la Strada Provinciale e le Vie Casigni e Rio D'Avena.

#### 4/b1) Rete acque bianche

Risolve sia lo scarico delle acque bianche private, acque meteoriche dei coperti e cortilive, tramite imbocco posto a fianco di quelle delle acque nere, sia lo scarico delle acque stradali, dei parcheggi e dei drenaggi relativi alle aree verdi. E' realizzata con tubazioni in P.V.C. a partire da sezioni diametro 160 (centosessanta) sino a sezione diametro 300 (trecento), è prevista inoltre la realizzazione di pozzetti di ispezione e di pozzetti di salto quando necessari, prima dell'immissione nel pozzetto stradale ubicato a valle del Comparto, sempre in prossimità dell'incrocio fra la Strada Provinciale e le Vie Casigni e Rio D'Avena. Gli accessi dalle aree pubbliche sono realizzati e dotati di caditoie carrabili. Le acque pluviali di versante sono già raccolte dalle cunette stradali che defluiscono nel suddetto pozzetto.

#### 4/c) Rete idrica

Sarà allacciata alla rete HERA esistente sulla Via Casigni e alimenterà tutta l'area di Piano di Recupero tramite condutture in polietilene pesante di adeguata sezione. I contatori delle singole utenze saranno collocati in armadietti per alloggiamento in monoblocco di cemento armato prefabbricato dotato di sportello in lamiera zincata, per alloggiamento fino a 3 (tre) contatori, ubicati in prossimità degli accessi ai singoli lotti.

#### 4/c1) Rete gas

Come da progetto specifico, l'impianto prevede rete di diramazione allacciata alla rete pubblica, in gestione MATTEI ITALIANA Gas S.r.l., esistente sulla Via Casigni, in grado di fornire attacchi di utilizzo alle singole unità tramite tubazioni in polietilene reticolato a forte spessore e giunti a tenuta collaudata. In alternativa, impianto autonomo con serbatoio G.P.L. centralizzato, fornito da Distributori autorizzati.

Le tubazioni sono poste in terra naturale entro scavi della profondità adeguata con sovrapposta banda in P.V.C. di colore giallo portante la scritta "condotta di gas - attenzione pericolo", i contatori delle singole utenze saranno collocati in armadietti per alloggiamento in monoblocco di materiale plastico prefabbricate dotato di sportello, per alloggiamento fino a 3 (tre) contatori, ubicati in prossimità degli accessi ai singoli lotti.

#### 4/d) Telecom

Costituita da una rete di tubazioni, realizzate con tubi corrugati con sovrapposta banda in P.V.C. di segnalazione, entro scavo a sezione obbligata, in grado di servire tutti i lotti, a partire dalla cabina Telecom.

Anche se non specificato, tutte le suddette condotte e canalizzazioni saranno posate e rinfiancate con sabbietta e ove necessario per una maggiore protezione con calcestruzzo.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da

parte dei Proponenti libera i medesimi dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria di cui alla Legge n° 10/1977, relativi alla costruzione degli edifici compresi all'interno del Piano di Recupero.

I fabbricati che saranno costruiti all'interno di ogni lotto potranno avere le seguenti tipologie edilizie:

- "M1" Fabbricati monofamiliari ad un piano fuori terra con possibilità di un piano seminterrato;
- "M2" Fabbricati monofamiliari a due piani fuori terra con possibilità di un piano seminterrato;
- "P1" Fabbricati plurifamigliari ad un piano fuori terra con possibilità di un piano seminterrato;
- "P2" Fabbricati plurifamigliari a due piani fuori terra con possibilità di un piano seminterrato.

Ogni costruzione sarà soggetta alla richiesta del Permesso di costruire e sarà ubicata a distanza minima:

- di mt. 5 (cinque) dai confini e dalle strade
- di mt. 20 (venti) dalle Strada Provinciale n. 8
- di mt. 10 (dieci) dalle pareti finestrate di altri edifici.

L'altezza massima delle costruzioni sarà di mt. 8,20 (otto virgola venti).

I fabbricati verranno progettati e realizzati rispettando le normative vigenti in materia di P.R.G., regolamento edilizio vigente e ai suoi allegati e ai requisiti vigenti interessati dall'intervento come descritto nel regolamento edilizio.

Ogni singolo Permesso di Costruire dovrà richiedere le relative:

- autorizzazione allo scarico per lo smaltimento delle acque reflue;
- autorizzazione allo svincolo idrogeologico;

e prevedere il deposito dei calcoli strutturali ai sensi delle normative vigenti, per le strutture in c. a. e antisismica.

E' permessa l'unione di due o più lotti per la realizzazione di un solo edificio senza che ciò comporti variazione al Piano Attuativo.

#### **Art. 2 - TEMPI DI ATTUAZIONE**

I lavori per le opere di urbanizzazione, inizieranno non prima dell'ottenimento del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, che dovranno essere richieste entro un anno dall'approvazione del Piano in oggetto.

Il termine massimo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al Piano in oggetto è fissato in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipulazione della presente convenzione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre il servizio agli edifici che saranno realizzati.

Come dal seguente programma, che potrà essere variato a richiesta dei Proponenti senza che questo comporti variazione

al Piano Attuativo:

lotti n.ri 1 e 2 che sono serviti da autonoma viabilità di progetto;

lotto n. 9 servito direttamente dalla viabilità esistente;

lotti n.ri 7 e 8 posti all'inizio in dx e sx della viabilità principale in progetto;

lotti n.ri 3 - 4 - 5 e 6.

Le pavimentazioni in conglomerato bituminoso della viabilità e dei parcheggi potranno essere completate anche dopo la realizzazione ed ultimazione di tutti i fabbricati, onde evitare durante le fasi di cantiere il danneggiamento delle pavimentazioni stesse.

La costruzione dei singoli fabbricati potrà iniziare dopo l'ottenimento del relativo Permesso di Costruire, nel termine di inizio ed ultimazione stabiliti dal permesso stesso. Tale permesso potrà essere richiesto contestualmente o successivamente alla richieste di Permesso o D.I.A. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Art. 3 - COLLAUDO DELLE OPERE E TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'**

E' fatto obbligo ai soggetti Attuatori del Comparto in questione di realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 1 sulla base degli elaborati di progetto del Piano Attuativo, meglio elencati al precedente art. 1, nei tempi previsti dalla seguente convenzione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere o servizi in sostituzione dei Proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando questi non vi abbia provveduto nei tempi dovuti ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore in ogni caso a mesi 3 (tre).

La Direzione dei Lavori per le opere di urbanizzazione sarà affidata ad un Tecnico nominato dai Proponenti, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata dagli organi preposti e dai competenti Uffici Comunali.

Il collaudo dei lavori è riservato alla esclusiva competenza del Direttore dei Lavori e sarà comunque soggetto all'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro sei mesi dalla data di ultimazione, risultante da apposito verbale.

Ai soli fini del rilascio del certificato di agibilità degli alloggi ed ove non sia stato ancora rilasciato il certificato definitivo di collaudo delle opere di urbanizzazione, il Direttore dei Lavori attesterà a mezzo certificato il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria relative agli alloggi oggetto della richiesta.

A collaudo avvenuto il Comune si impegna a consentire il trasferimento con atto notarile della proprietà delle aree e

delle opere di urbanizzazione primaria entro 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto collaudo e la controparte si impegna a cederle a titolo gratuito.

Dovrà inoltre essere redatto apposito frazionamento, a cura e spese dei Proponenti, delle strade di lottizzazione, delle aree destinate a parcheggio pubblico e delle aree destinate a verde pubblico, di cui la precedente art. 1.

Le spese relative al trasferimento della proprietà sono a carico dei Proponenti.

Il passaggio in proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria trasferirà a carico del Comune o delle Società Gestori dei servizi, anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e dei servizi di cui sopra.

Sino che ciò non avviene, sarà obbligo dei Proponenti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere.

I Proponenti garantiscono che le aree da cedere, di cui al precedente art. 1, saranno al momento della cessione libere da ipoteche, pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui e affitti agricoli. Con esclusione di quelli derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel presente piano.

#### **Art. 4 - GARANZIE FINANZIARIE**

I soli Proponenti signori Mazzoni Attilio e Ceccarini Bruna, in qualità di proprietari di una superficie utile corrispondente all'87% (ottantasette per cento) dell'area facente parte dell'intero Comparto in oggetto, a globale garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione hanno presentato polizza fideiussoria assicurativa per un importo di euro 148.699,31 (centoquarantottomilaseicentonovantanove virgola trentuno) corrispondente al 100% (cento per cento) dell'importo complessivo delle opere come da computo metrico estimativo, pari ad euro 110.359,31 (centodiecimilatrecentocinquantanove virgola trentuno) e dal valore delle aree che saranno cedute al Comune pari ad euro 38.340 (trentottomilatrecentoquaranta), computo metrico facente parte degli elaborati di progetto di cui al precedente art. 1, al momento del ritiro del Permesso di Costruire o D.I.A. relative alla opere di urbanizzazione primaria.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione i Proponenti autorizzano il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta, a semplice richiesta dei Proponenti, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori, soltanto previa autorizzazione scrit-

ta da parte del Comune.

La residua fideiussione, che in ogni caso non potrà essere inferiore al 10% (dieci per cento) dell'importo iniziale, sarà svincolata solo a seguito dell'avvenuto collaudo delle opere.

**Art. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE**

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei Proponenti e da questi direttamente eseguite, meglio descritte all'art. 1 del presente atto, nonché per la realizzazione dei singoli edifici previsti nel Piano, dovranno essere rilasciati appositi Permessi di Costruire e D.I.A., alle cui prescrizioni e condizioni saranno subordinate l'esecuzione dei lavori.

Saranno a totale carico dei titolari dei Permessi di Costruire degli edifici previsti nel piano, le spese e le opere relative agli allacciamenti ai pubblici servizi realizzati dai Proponenti (fognatura, acqua, gas, energia elettrica, telefono).

Inoltre la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei Proponenti libera i titolari dei singoli Permessi di Costruire, relativi alla costruzione degli edifici ricompresi all'interno del Piano Attuativo, dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria di cui alla Legge n. 10/1977.

**Art. 6 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI IN CASO DI ALIENAZIONE**

Nel caso di alienazione da parte dei Proponenti, di parte o dell'intero comparto, gli stessi si impegnano fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune eventualmente non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente, per la quota a lui spettante, di subentrare in tutto agli attuali Proponenti nell'assunzione degli oneri sopra citati.

**Art. 7 - DISCIPLINA URBANISTICA**

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comparto oggetto della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico, comunque non prima della data di scadenza della validità del presente Piano di Recupero di Iniziativa Privata, fissata in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

**Art. 8 - CONTROVERSIE**

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di attuazione del P.R.G. ed al Regolamento Edilizio del Comune di Castiglione dei Pepoli, alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e sue modificazioni ed integrazioni ed alla normativa Urbanistica della Regione Emilia Romagna.

Nel caso di controversie sull'interpretazione ed attuazione della presente convenzione le parti si affideranno ad un Col-

legio di tre arbitri, nominati dalle parti i quali sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro, ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente.

**Art. 9 - TRASCRIZIONE**

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio di Bologna a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte e con sollievo del Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei Proponenti, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di Castiglione dei Pepoli.

Io Notaio ho letto alle parti che l'hanno approvato quest'atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mia mano su sei fogli per venti intere pagine e parte della ventunesima pagina e che viene sottoscritto alle ore