

COMUNE

PROVINCIA

*Concordia sulla Secchia**Modena*

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
D'INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO INDUSTRIALE  
denominato "INGRA BROZZI 2019"**

Tavola

**Bozza di Convenzione**

Scala

File

807

Data

Ottobre 2019

Tavola n°

**B.7**

Committente

Ditta INGRA BROZZI S.p.a.  
via Milano n°19  
46019 Viadana (MN)

| MODIFICHE | DATA |
|-----------|------|
|           |      |
|           |      |
|           |      |
|           |      |
|           |      |

● **Ing. LORENZO AURI** ●  
**STUDIO D'INGEGNERIA**  
 via Guido da Suzzara, 18 - 46029 SUZZARA (MN)  
 Telfax 0376.525175 - @mail: studioauri@tin.it

Il Progettista

COMUNE

PROPONENTE





**COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA**

*(Provincia di Modena)*

-----  
*Area Gestione del Territorio*  
Servizio Urbanistica - Edilizia

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI  
INIZIATIVA PRIVATA DI TIPO INDUSTRIALE

Denominato  
**INGRA BROZZI 2019**  
Ubicato Concordia s/S

**BOZZA DI CONVENZIONE**

**MODIFICATA A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI U.T.C.**

Rev. 04 – 05.05.2020

COMUNE

-----  
PROPONENTE



**COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA**  
(Provincia di Modena)

**UFFICIO TECNICO**

41033 P.zza Repubblica n°19 Tel.0535/412911 – U.T.C. 0535/412946 - 412947 Telefax 0535/412941 - 54324  
C.F.00221740368

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**“Ingra Brozzi 2019”**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

L'anno \_\_\_\_\_, oggi \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_) avanti  
al sottoscritto \_\_\_\_\_ sono comparsi da una parte:

- il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ in qualità di responsabile del \_\_\_\_\_ pro tempore del  
Comune di \_\_\_\_\_, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune  
ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo  
107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo  
autorizzato con atto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma  
10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato  
semplicemente «Comune».

Dall'altra parte:

- *Brozzi Walter nato a Viadana, il 11 10 1930*, residente in Cogozzo di Viadana (MN), via  
Milano in qualità di titolare della ditta proprietaria dell'area situata nel Comune censuario e  
amministrativo di Concordia s/S (provincia di MO), individuata ai mappali n. 118,211,238,  
111, 113 del foglio n. 35 N.C.T.R., di mq 61.795,00;  
tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti»

**PREMESSO**

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena  
disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere  
senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che il vigente Strumento Urbanistico Generale del Comune di Concordia sulla Secchia è  
stato adottato con delibera del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e che con

COMUNE

PROPONENETE

successiva delibera del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato definitivamente approvato, nonché pubblicato sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- c) che le aree inserite nello strumento urbanistico di cui al punto b) sono classificate come: «APC 1 PUA 5» per l'intera superficie territoriale di mq di mq 61.795,00
- d) che le aree di proprietà, incluse nel comparto oggetto della presente convenzione, sono catastalmente identificate come di seguito elencato:
- Foglio 35 mappale 111 di mq 5.284      Proprietà Ingra Brozzi Spa
  - Foglio 35 mappale 113 di mq 8.549      Proprietà Ingra Brozzi Spa
  - Foglio 35 mappale 118 di mq 27.088      Proprietà Ingra Brozzi Spa
  - Foglio 35 mappale 211 di mq 44      Proprietà Ingra Brozzi Spa
  - Foglio 35 mappale 238 di mq 20.830      Proprietà Ingra Brozzi Spa
- e) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- f) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

#### **CONSIDERATO:**

1. che il presente piano riguarda un'area interessata alla formazione di un unico lotto al servizio di una unica impresa che opera all'interno di uno specifico comparto industriale caratterizzato da particolari esigenze igienico sanitarie;
2. che l'area in oggetto è collocata in ambito consolidato, specializzato per attività produttive esistenti, soggetto a PUA, collocato esternamente al perimetro del centro abitato, all'interno dell'ambito agricolo di rilievo paesaggistico e che il Comune di Concordia s/S non ha alcun interesse a riservarsi in tale ambito, spazi da destinare a parcheggi pubblici, o altra dotazione territoriale;
3. che, come indicato dal vigente P.S.C., parte dell'area in oggetto per una superficie territoriale di mq 47.962 su mq 61.795 è stata oggetto di presentazione di apposito Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato da Consiglio Comunale con delibera n° 37 del 29.04.1999, la cui convenzione è stata stipulata in data 21.07.1999;
4. che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, di cui al punto 3., definiva:
  - una superficie territoriale mq 47.962,00;
  - una superficie utile edificabile mq 28.777,00;

COMUNE

PROPONENETE

- una superficie di urbanizzazione primaria da destinare a parcheggi pubblici mq 2.014,00
4. che lo stesso piano prevedeva la realizzazione di parcheggi di uso pubblico da realizzarsi all'interno del comparto stabilendo per essi un costo di realizzazione pari a lire 70.000.000 (settanta milioni);
  5. che tale area destinata a parcheggi non è mai stata realizzata dal proponente;

### **VISTI**

- a) l'esigenza da parte della ditta Ingra Brozzi Spa, unica proprietaria dell'intera area e titolare del precedente PP:
  - di completare il Piano Urbanistico già approvato, nonché di dare attuazione alle previsioni di cui al PUA 5, contenuto nel vigente PSC;
  - di contribuire agli obblighi previsti dalla scheda d'ambito del PSC, in merito alle opere di adeguamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di invarianza idraulica, nonché di impatto ambientale dell'attività sul territorio
  - ;
  - di ridurre l'indice di utilizzazione fondiaria assegnato dalla scheda d'ambito del PSC, da 0,60 a 0,17 mq/mq (zero virgola diciassette).
- b) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- c) l'atto deliberativo della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutivo, con il quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;  
*(oppure, in presenza di osservazioni)*
- b) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni, non accolte;  
*(oppure, in presenza di osservazioni)*
- b) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni, le quali sono state esaminate, ed espresse le relative controdeduzioni, approvando definitivamente il piano attuativo con atto deliberativo della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutivo;
- d) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- e) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della

COMUNE

PROPONENTE

legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, l'Art. 4 della Legge Regionale n° 24 del 21 dicembre 2017;

- f) il combinato disposto dell'articolo 1, lettera e) e dell'art. 36, comma 2 del decreto legislativo 50 del 2016;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

### **ART. 1 - OBBLIGHI GENERALI E DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi, per sé, vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestati con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente convenzione.
3. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma successivo.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte se non dopo che i loro successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. L'attuazione del progetto di urbanizzazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, delle norme del Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione e degli elaborati progettuali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **ART. 2 - DESTINAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE**

1. Le aree di cui alla convenzione sono classificate nella tavola 1.3 dello Strumento Urbanistico Generale vigente come "APC.1 Ambiti produttivi esistenti consolidati (art. A-13 LR 20/2000 - art. 46 PSC)" e contrassegnate all'interno delle Schede degli Ambiti Territoriali come "PUA 5", assoggettate a formazione di PUA e stipula di Convenzione

COMUNE

PROPONENTE

urbanistica, ricomprendendo all'interno della perimetrazione anche il preesistente "Piano particolareggiato" definito dal vecchio PRG.

Le aree così descritte, definite dal nuovo progetto approvato, risultano utilizzate come segue:

|  |       |           |
|--|-------|-----------|
| ○ ST Superficie territoriale complessiva ..... | Mq.   | 61.795,00 |
| ○ UT Utilizzazione Territoriale .....          | mq/mq | 0.17      |
| ○ SC Superficie complessiva .....              | Mq.   | 10.505,00 |
| ○ SF Superficie Fondiaria .....                | Mq.   | 60.217,00 |
| ○ SP Superficie permeabile .....               | Mq.   | 24.087    |
| ○ Q Rapporto di Copertura .....                | Mq.   | 36.130,00 |
| ○ Parcheggi Pubblici di P1 artigianali.....    | Mq.   | 1.578,00  |
| ○ Parcheggi Pubblici di P1 residenziale .....  | Mq.   | 12,50     |
| ○ Parcheggi L. 13/89 .....                     |       | n° 3      |

2. Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o di presentazione di SCIA, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo. La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna SCIA può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
3. Nello specifico, le opere di cui al precedente comma 2 sono rappresentate da: parcheggi ad uso pubblico e relativa viabilità.
4. 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 **10 anni** dalla data di stipula del presente atto.
5. Non è prevista alcuna cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni a favore del Comune
6. Le urbanizzazioni e le aree per attrezzature e servizi pubblici, realizzate secondo i contenuti del PUA approvato, per le quali non è prevista la cessione al Comune, bensì l'assoggettamento alla servitù permanente d'uso pubblico, dovranno essere asservite alla destinazione d'uso prevista, per tutta la durata di operatività dell'impianto produttivo a cui sono legate.
7. L'accesso alle aree per attrezzature e servizi pubblici all'interno del sito produttivo delimitato dalla recinzione sarà subordinato all'orario di apertura dell'attività produttiva,

COMUNE

PROPONENETE



ai vincoli igienico-sanitari secondo le prescrizioni della AUSL competente ed al Reg. CE 1069/2009 a cui l'area medesima è soggetta.

### **ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati della proposta di piano attuativo.
2. In particolare, le opere di urbanizzazione riguardano:
  - Spazi di sosta e di parcheggio, comprensivi della relativa viabilità, di proprietà privata ad uso Pubblico P1; di cui posti auto adeguati all'utilizzo da parte di portatori di handicap in numero calcolato secondo la normativa vigente;
- 2.1. La potenzialità dei servizi dovrà essere distribuita razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria durante il periodo di validità del piano è comunque a carico dei proponenti e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.
- 2.2. I proponenti assumono, inoltre, a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
  - A. Segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
- 2.3. Il sistema di dispersione idrica delle acque piovane potrà avvenire solo secondo le modalità previste dagli elaborati di piano.
3. La data di inizio e di fine lavori, unitamente ai nominativi del direttore dei lavori e della ditta esecutrice, dovranno essere comunicati al Settore Urbanistica del Comune di Concordia sulla Secchia, con le modalità previste dalla norma comunale.
4. Qualora allo scadere dei termini convenzionatori le opere risultassero incomplete o non iniziate, il Comune potrà revocare il permesso a costruire delle opere di urbanizzazione, oppure potrà eseguire direttamente le opere, previa diffida ad ultimarle entro congruo termine non superiore a sei mesi, con addebito di ogni onere relativo al soggetto attuatore.
5. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere al soggetto attuatore l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo che si rendesse necessaria in ragione dell'avanzata attuazione del programma edilizio, oppure per esigenze tecniche generali motivate.
6. Durante l'esecuzione dei lavori il Comune eserciterà ogni tipo di controllo ritenuto opportuno, al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate.
7. Al Comune è riconosciuta la facoltà di sostituirsi, in qualsiasi momento, al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, qualora, in presenza dell'avanzata attuazione del programma edilizio, si verificassero particolari eventi, indipendenti dalla volontà dei promotori, che impedissero agli stessi l'assolvimento degli obblighi convenzionatori.

COMUNE

PROPONENTE

8. Il soggetto attuatore riconosce che la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sopra descritte costituisce condizione necessaria per il rilascio delle autorizzazioni di agibilità degli edifici realizzati.

#### **ART. 4 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI**

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Nessuno strumento di pianificazione o programmazione del Comune prevede la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 3, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.
2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendessero necessari gli interventi di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 3, comma 2.1.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Si rileva che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 4, non è riservata per disposizione normativa o convenzionale a soggetti che operano in regime di esclusiva, pertanto la progettazione esecutiva è demandata al soggetto attuatore.

#### **ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri addizionali che si concretizzano in:
  - A. Piantumazione di cortina verde di mitigazione dell'impatto dell'impianto sul paesaggio circostante, costituita da essenze arboree messe a dimora lungo il perimetro dell'area di comparto.
  - B. versamento di euro 70.000,00 (settantamila), quale contributo per la realizzazione di opere di adeguamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e di invarianza idraulica, nonché di impatto ambientale dell'attività sul territorio, da effettuarsi prima del ritiro del PdC delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

COMUNE

PROPONENTE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del proponente, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
  - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
  - c) posti auto pertinenziali interni al lotto, ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - d) verde privato in genere, interno al lotto, ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

## **ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite da impresa in possesso dei requisiti di cui agli artt. 83 e 84 del decreto legislativo 50/2016, e al regolamento di attuazione del D. Lgs. n. 163/2006, selezionata dal proponente con le modalità di cui all'art. 36, comma 2 del decreto legislativo 50/2017, sulla base del progetto esecutivo di cui al successivo art. 9.
2. La responsabilità in merito all'espletamento delle procedure di affidamento dei lavori è a totale carico del proponente. È facoltà del Comune eseguire in qualsiasi momento ulteriori controlli legati al corretto svolgimento delle procedure di aggiudicazione e al possesso dei requisiti posseduti dalla ditta esecutrice.
3. La manutenzione di tutte le aree ed opere di uso pubblico comprese nel comparto sarà a carico e spese del proponente.
4. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle prescrizioni imposte dagli Enti Gestori, i quali avranno il potere di chiedere il rispetto dei progetti approvati e l'utilizzazione delle tecnologie concordate e chiedere al Comune la sospensione dei lavori difforni dal progetto da esso autorizzato.

COMUNE

PROPONENTE

5. Il direttore lavori dovrà certificare la conformità delle opere eseguite al progetto delle opere di urbanizzazione e la loro esecuzione a regola d'arte, nel pieno rispetto delle vigenti normative.

## **ART. 9 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. La progettazione relativa alle opere di urbanizzazione di cui al piano attuativo oggetto della presente convenzione è redatta da progettista abilitato, individuato dal proponente e a spese di quest'ultimo. Con la stipula della presente convenzione il proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto esecutivo delle opere di cui agli articoli 3, 4 e 5, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere, redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna.
2. La progettazione di cui al comma 1, è redatta sulla base di quanto disposto dall'art. 23 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e dalla normativa di dettaglio ad esso correlata.
3. Per l'affidamento delle opere di urbanizzazione il proponente pone a base di gara le opere di cui alla progettazione esecutiva prevista dal comma 1, secondo le procedure definite dall'art. 8 del presente documento.

## **ART. 10 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**

1. Il rilascio dei permessi di costruire riferiti agli immobili ed agli impianti interni al comparto è subordinato alla stipula della presente convenzione e all'adempimento degli obblighi economici ad essa collegati.
2. Il rilascio dei permessi di costruire sarà altresì subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, secondo quanto disposto dalla normativa vigente all'atto del loro rilascio.

## **ART. 11 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente del momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione di SCIA sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga parzialmente monetizzato, con riferimento alle dotazioni territoriali ammesse a tale procedura, purché l'importo

COMUNE

PROPONENTE

unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 14 della presente convenzione, rivalutata in base al più alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

## **ART. 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria è stato definito e quantificato in sede di approvazione del progetto esecutivo che costituisce parte integrante della presente convenzione e qui si conferma in euro. 37.868,52+iva di legge.
2. Adempiendo il proponente alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, non è dovuto alcun conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire, riferito a tale onere.
3. Il contributo, se dovuto, per gli oneri d'urbanizzazione secondaria è conteggiato e corrisposto con gli importi tabellari in vigore al momento dell'atto di rilascio del singolo permesso a costruire.

## **ART. 13 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I Proponenti si obbligano a realizzare e a vincolare all'uso pubblico le aree necessarie per l'assolvimento della quota di dotazioni territoriali previste dagli strumenti urbanistici vigenti, le quali risultano debitamente rappresentate nella tavola di piano n° A2 "Planimetria di Progetto".
2. Le aree per urbanizzazione primaria previste dalla convenzione, di proprietà privata del proponente, non sono oggetto di cessione al Comune di Concordia sulla Secchia, ma sono vincolate all'uso pubblico per tutta la durata di operatività dell'impianto a cui sono asservite.

## **ART. 14 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (CAUZIONE)**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 41.655,37 (quarantunoseicentocinquantacinque virgola 37) + iva di legge, come risulta dal quadro economico integrante il progetto, approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008),

COMUNE

PROPONENTE

I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 3: euro 39.808,06;
- c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 4: euro 0.00;
- d) opere addizionali di cui all'articolo 6: euro 0.00;
- e) oneri per la sicurezza: euro 3.786,85.

2. Per l'esatto adempimento degli oneri di cui al precedente comma la proprietà presenta, alla firma e ritiro del progetto delle opere di urbanizzazione, idonea garanzia nella misura del 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, compresi i mancati o insufficienti reperimenti di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
6. La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ai sensi dell'articolo 17, comma 2.

## **ART. 15 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione in Giunta Comunale di preventiva variante, modificazioni della distribuzione planimetriche degli immobili che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano urbanistico attuativo, non incidano

-----  
COMUNE

-----  
PROPONENTE

sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi alle norme comunali vigenti e, in particolare, alle N.T.A. del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
  - a. lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui ai commi precedenti, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le varianti non potranno comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da espressa volontà del Comune.

#### **ART. 16 - MANUTENZIONE DELLE OPERE**

6. Gli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere previste all'interno del piano attuativo di cui alla presente convenzione, sono a totale ed esclusivo carico del Proponente.
7. Resta altresì a carico del proponente, o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, in via permanente, la manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate.

#### **ART. 17 - COLLAUDO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del proponente che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del

-----  
COMUNE

-----  
PROPONENTE

certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del proponente; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.
5. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
6. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 3, 4, 5, e 6 della presente convenzione. (eventualmente)

#### **ART. 18- VIGILANZA**

1. In qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale può esercitare il potere di controllo finalizzato ad accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano approvato, secondo la regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni date.
2. In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione Comunale può ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi al proponente per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo, così come previsto dal precedente articolo 14.

#### **ART. 19 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia-Romagna, sede/sezione di Bologna.
2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge 21 luglio 2000, n. 205.

#### **ART. 20 - SPESE**

COMUNE

PROPONENTE



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, quelle inerenti agli atti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del proponente.

## **ART. 21- PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano urbanistico attuativo è composto da:

### **ELABORATO GRAFICI**

| <b>N. TAV.</b> | <b>TITOLO DELL'ELABORATO</b>                  | <b>SCALA</b>        |
|----------------|---|---------------------|
| A.1            | PLANIMETRIA STATO DI FATTO                    | 1:500               |
| A.2a           | PLANIMETRIA DI PROGETTO                       | 1:500 – 1:50        |
| A.2b           | PLANIMETRIA DI PROGETTO -Impianti e Parcheggi | 1:500 – 1:50 – 1:10 |

### **ELABORATO DESCRITTIVI**

| <b>N. TAV.</b> | <b>TITOLO DELL'ELABORATO</b>             |
|----------------|--|
| B.1            | RELAZIONE ILLUSTRATIVA                   |
| B.2            | N.T.A.                                   |
| B.3            | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE |
| B.4            | COMPUTO METRICO ESTIMATIVO               |
| B.5            | ELENCO PREZZI                            |
| B.6            | RAPPORTO AMBIENTALE                      |
| B.7            | BOZZA DI CONVENZIONE                     |
| --             | RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA            |
| --             | RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA           |

2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
3. Per tutta la durata della convenzione il proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 1 copia degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

## **ART. 22 - TRASFERIMENTO A TERZI**

COMUNE

PROPONENTE

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree, il proponente, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.
2. Il proponente sarà comunque responsabile verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

### **ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.S.C.
4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del proponente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente.

Letto, confermato, sottoscritto.

Concordia sulla Secchia, lì.....

COMUNE

-----  
PROPONENTE

# INDICE

|   |    |
|---|----|
| ART. 1 - OBBLIGHI GENERALI E DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....                       | 7  |
| ART. 2 - DESTINAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE .....                      | 7  |
| ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....                                   | 9  |
| ART. 4 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI .....              | 10 |
| ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA .....                     | 10 |
| ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI .....                   | 10 |
| ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE .....                             | 10 |
| ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....                  | 11 |
| ART. 9 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE .....                            | 12 |
| ART. 10 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE .....              | 12 |
| ART. 11 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA .....                                  | 12 |
| ART. 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....                                  | 13 |
| ART. 13 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....          | 13 |
| ART. 14 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (CAUZIONE) ..... | 13 |
| ART. 15 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE .....                                | 14 |
| ART. 16 - MANUTENZIONE DELLE OPERE .....  | 15 |
| ART. 17 - COLLAUDO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE .....                               | 15 |
| ART. 18- VIGILANZA .....  | 16 |
| ART. 19 - CONTROVERSIE .....  | 16 |
| ART. 20 - SPESE .....   | 16 |
| ART. 21- PUBBLICITA' DEGLI ATTI .....   | 17 |
| ART. 22 - TRASFERIMENTO A TERZI .....   | 17 |
| ART. 23 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI .....                                   | 18 |

COMUNE

PROPONENETE