

"LE VILLE".

Raccolta N.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno -----, il giorno di ----- del mese di -----.

— • — • — •

In ----, nel mio studio in ----- n. ----.

Davanti a me dottor -----, Notaio iscritto nel Colle-
gio Notarile del Distretto di ----- con residenza in -----,
sono comparsi i signori:

DOTTI ELISABETTA nata a ----- il giorno -----, domi-
 ciliata presso il Comune di cui oltre, la quale interviene al
 presente atto e stipula non in proprio, ma nella sua qualità
 di Responsabile dell'Area Gestione del Territorio del **"COMUNE
 DI CONCORDIA SULLA SECCHIA"**, che nel seguito del presente atto
 sarà denominato semplicemente "Comune", con sede legale in
 Concordia sulla Secchia (MO), Piazza 29 Maggio n. 2, codice
 fiscale 00221740368, e, quindi, in rappresentanza dello stesso
 ai sensi dell'articolo 4, comma 2 del D. Lgs. 30.3.2001, n.
 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lett. c) del D.Lgs.
 18.8.2000, n. 267, a quanto in appresso autorizzata in forza
 di Provvedimento di nomina del Sindaco del Comune medesimo in
 data 28.5.2019, prot.n. 6526 ed in base all'art.43 dello sta-
 tuto approvato con deliberazione C.C. n.23 del 10.4.2001 ed in

REGISTRATO

a -----

il --/--/2019

N. ----

Serie --

Esatti €. -----

TRASCritto

a -----

il --/--/2019

al n. -----

particolare

base alla Convenzione Urbanistica Rep.279239 Racc.45957 ed
agendo in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale
in data 22.6.2017, n. 52, Rep. 340, divenuta esecutiva il
3.7.2017, in data 14.9.2017, n. 76, Rep. 508, divenuta esecu-
tiva il 26.9.2017 e in data, n., Rep., divenuta
esecutiva il che, in copia conforme, si allegano al pre-
sente atto rispettivamente sotto le lettere =A= et =B= et =C=,
per farne parte integrante e sostanziale, dispensatamene la
lettura dai comparenti;

GIUBERTONI GIULIO nato a ----- il giorno -----,
domiciliato per la carica presso la società di cui oltre, il
quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusi-
vamente in nome, per conto ed in legale rappresentanza della
società:

"IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO S.R.L.", con sede legale in
Concordia sulla Secchia (MO), Piazza Roma n. 1, con capitale
sociale euro 90.000,00, interamente versato, iscritta alla
C.C.I.A.A. di Modena al n. 242197 REA, numero di iscrizione
del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale -----
361, nella sua qualità di Amministratore Unico della società
stessa, a quanto in appresso autorizzato dal vigente Statuto
Sociale;

BENATTI FRANCO nato a ----- il giorno -----, con re-
sidenza e domicilio fiscale in -----, Via -----, co-
dice fiscale -----51B, -----, come esso mi dichiara;

VINCENZI GIULIO nato a ----- il giorno -----, con
residenza e domicilio fiscale in -----, Via -----,
codice fiscale -----40I, -----, come esso mi dichiara.
ra.

BONARA LINO nato ----- il giorno -----, con
residenza e domicilio fiscale in -----, Via -----,
codice fiscale -----51A, -----, come esso mi
dichiara.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io
Notaio sono certo i quali,

PREMESSO:

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano 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. 22 del 31/03/2008, controdedotto con delibera del consiglio comunale n. 8 del 03/03/2009, e approvato con successiva delibera del Consiglio comunale n. 23 del 20/04/2009; che lo stesso è stato pubblicato sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna n. 91 del 20/05/2009 e che, con Determina n.536 dell'1/6/2010 si è provveduto all'aggiornamento e alla correzione degli errori materiali in esso presenti;

c) che le aree inserite nello strumento urbanistico di cui al

punto b) sono classificate come:

"AN.1 - Ambito di nuovo insediamento di Concordia" per una superficie di mq (23.744 + 3.000) 26.744;

d) che le aree di proprietà, incluse nel comparto oggetto della presente convenzione, sono catastalmente identificate come di seguito elencato:

- Catasto Terreni del Comune di Concordia sulla Secchia, foglio 30, con i mappali 1220 di mq catastali 1536, 1209 di mq catastali 668, 1210 di mq catastali 323, 1211 di mq catastali 324, 1212 di mq catastali 640, 1213 di mq catastali 570, 1214 di mq catastali 975, 1215 di mq catastali 623, 1216 di mq catastali 942, 1217 di mq catastali 598, 1218 di mq catastali 244, 1219 di mq catastali 619, 1211 di mq catastali 324, 643 di mq catastali 131, 646 di mq catastali 1950, 1211 di mq catastali 324, 1221 di mq catastali 221, 1223 di mq catastali 374, 1222 di mq catastali 45, 1203 di mq catastali 44, 1204 di mq catastali 30, 1205 di mq catastali 2, 1211 di mq catastali 324, 1202 di mq catastali 585, 1201 di mq catastali 747, 1200 di mq catastali 596, 1208 di mq catastali 444, 1207 di mq catastali 284, 1199 di mq catastali 447, 1206 di mq catastali 3464, 1198 di mq catastali 613, 1197 di mq catastali 663, 1196 di mq catastali 160, 1191 di mq catastali 90 e 1190 di mq catastali 552 di proprietà della società "IMMOBILIARE QUADRIFOGLIO S.R.L.";

- Catasto Terreni del Comune di Concordia sulla Secchia, fo-

glio 30, con il mappale 950 di mq. catastali 2.089, di proprietà del signor BENATTI FRANCO;

- Catasto Terreni del Comune di Concordia sulla Secchia, foglio 30, con il mappale 119, per una superficie di mq. catastali 792 (corrispondenti al mappale 949, soppresso ed unito al mappale 119), di proprietà del signor VINCENZI GIULIO;

- Catasto Terreni del Comune di Concordia sulla Secchia, foglio 30, con i mappali 945 di mq catastali 274, 1192 di mq catastali 406 e 1195 di mq catastali 2317, di proprietà del signor BONARA LINO;

- si precisa che è ricompreso nella convenzione in oggetto il mappale 997 (ex 954 parte), di mq. catastali 590, già di proprietà del COMUNE DI CONCORDIA SULLA SECCHIA, derivante, unitamente al mappale 998 di cui sopra, dal frazionamento del mappale 954 di mq. catastali 8.652 e di mq. reali 9.418;

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;

g) la presente convenzione si rende necessaria a seguito della variante al PUA presentata dai proponenti mediante la quale è data attuazione alla delocalizzazione con premialità dei volumi della UMI 55A, propedeutica alla realizzazione di P.zza Garibaldi.

VISTI:

a) le deliberazioni della Giunta Comunale n. 52 del 22.6.2017 e n. 76 del 14.9.2017, entrambe esecutive, con le quali veniva approvato il piano attuativo denominato "Le Ville";

b) la vigente Convenzione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Le Ville" Rep.279239 Racc.45957 stipulata il 10.10.2017 a firma del Dottor Paolo Vincenzi;

c) la richiesta di approvazione di Variante al piano attuativo ed i relativi allegati, assunti al protocollo generale del Comune di Concordia sulla Secchia con n. 507 del 14.01.2019;

d) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, dal 17.04.2019 al 16.06.2019, in seguito ai quali sono pervenute osservazioni da parte del proponente e del Servizio Urbanistica del Comune, entrambe accolte;

e) la deliberazione della Giunta Comunale n._____ del 22.07.2019, esecutiva, con la quale viene approvata la variante al piano attuativo;

Tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrante e sostanziale,

----- CONVENGONO E STIPULANO 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 loro, 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 4.

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 dallo Strumento Urbanistico Generale vigente come "AN.1 - Ambito di nuovo insediamento di Concordia" e risultano, dal progetto approvato, utilizzate come segue:

- Superficie territoriale complessiva Mq. 23.744;
- Superficie fondiaria complessiva Mq. 12.907;
- Superficie utile massima edificabile complessiva Mq. 4.548;
- Parcheggi pubblici di U1 e U2 N° 66;
- Aree di U2 destinate a verde pubblico Mq. 4.091.
- Superficie territoriale complessiva area di atterraggio della premialità relativa alle superfici delocalizzate della UMI 55A Mq. 3.000;
- Superficie fondiaria complessiva area di atterraggio della premialità relativa alle superfici delocalizzate della UMI 55A Mq. 2.161;
- Superficie utile massima edificabile complessiva area di atterraggio della premialità relativa alle superfici delocalizzate della UMI 55A Mq. 780;
- Parcheggi pubblici area di atterraggio della premialità re-

lativa alle superfici delocalizzate della UMI 55A di U1 e U2

N° 12;

- Aree di U2 destinate a verde pubblico area di atterraggio della premialità relativa alle superfici delocalizzate della UMI 55A Mq. 108.

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 denuncia di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, almeno per il tratto a servizio del singolo intervento. 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 denuncia di inizio attività 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: viabilità di accesso, reti idrica e fognaria, illuminazione pubblica, rete gas metano, rete dell'energia elettrica.

4. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima

della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 3, ad esclusione della rete dell'energia elettrica.

5. 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 8 (otto) anni dalla data di stipula della Convenzione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Le Ville" Rep.279239 Racc.45957 stipulata il 10/10/2017 a firma del Dottor Paolo Vincenzi ovvero entro il 10/10/2025.

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere e non oltre il termine di cui al comma 5. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

7. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 6 si applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la

cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 21.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati della proposta di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 11, e di seguito descritte.

2. In particolare le opere di **urbanizzazione primaria** riguardano:

A. - viabilità:

- strade veicolari previste dallo strumento urbanistico generale e dal piano attuativo;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- pista ciclabile;

B. - spazi di sosta e di parcheggio per n. 45 posti auto, di cui 2 adeguati all'utilizzo da parte di portatori di handicap;

C. - fognature:

- per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- vasche di accumulo e dispositivi di misurazione ed evacuazione delle acque di prima pioggia;
- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica

esistente;

D. - rete idrica:

- per l'acqua potabile;
- per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile;
- idranti antincendio stradale del tipo a colonna in numero pari a 2;

E. - gas metano:

- rete di distribuzione
- n. 1 cabina/e di decompressione / depressurizzazione / controllo per il gas metano;

F. - energia elettrica:

- rete di distribuzione;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;

G. - telefonia:

- rete telefonica fissa;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001.

2.1. La potenzialità minima dei servizi è la seguente:

- Perimetro Piano Attuativo:
 - a) di 119 Kw per l'energia elettrica;
 - b) di Kw 345.000 per il gas metano;
 - c) di n. 36 utenze per la rete telefonica fissa;

d) di n. 36 utenze servite per la rete trasmissione dati;

e) di n. 144 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civili o assimilato;

- Perimetro dell'area di atterraggio della premialità relativa alle superfici delocalizzate della UMI 55A:

a) di 18 Kw per l'energia elettrica;

b) di Kw 210 per il gas metano;

c) di n. 6 utenze per la rete telefonica fissa;

d) di n. 6 utenze servite per la rete trasmissione dati;

e) di n. 13 abitanti serviti per l'acqua potabile ad usi civili o assimilato;

f) di litri/ora 0 di acqua per attività diverse da quelle civili.

2.2. 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 o dei singoli utilizzatori e comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

2.3. Tutte le opere relative ai servizi a rete dovranno essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

2.4. I proponenti assumono, inoltre, a proprio totale carico

gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

A. per ogni servizio tecnologico almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto in modo da garantirne la definitiva funzionalità;

B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale.

2.5. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità, e pertanto dovrà essere realizzato contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi conferiti al patrimonio pubblico, con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiedi esterno.

Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti, potrà essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni e sarà previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.

3. Le opere di **urbanizzazione secondaria** riguardano:

A. - spazi di sosta e di parcheggio per n. 33 posti auto;

B. - spazi a verde: parco pubblico;

4. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento

o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui al precedente comma 2, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 11.

5. Gli stessi si obbligano altresì a cedere gratuitamente al Comune, previo frazionamento a cura e spese dei proponenti, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto approvato. Tale frazionamento dovrà essere redatto in modo da evidenziare chiaramente le varie tipologie di spazi destinati a viabilità, verde, ecc...

6. 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 Edilizia Privata del Comune di Concordia sulla Secchia, con le modalità previste dalla norma comunale.

7. 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 di 12 mesi, con addebito di ogni onere relativo alla Ditta lottizzante.

8. Entro la stessa data dovrà essere stipulato il relativo passaggio di proprietà la cui spesa sarà a carico dei propo-

nenti.

9. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere ai soggetti attuatori 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.

10. 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.

11. Al Comune è riconosciuta la facoltà di sostituirsi, in qualsiasi momento, ai soggetti attuatori 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.

12. I soggetti attuatori riconoscono 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. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

2. Il Comune, con atto di Giunta Comunale n.124/2013 del 21.11.2013, ha approvato la realizzazione delle opere di potenziamento della rete stradale, migliorative e funzionali al collegamento del comparto alla viabilità comunale esistente.

Tali opere sono rappresentate dalla realizzazione della rotonda su via Martiri, secondo i modi e nei termini contenuti nel progetto approvato con delibera di G.M. n. 124/2013 e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2017/2019, approvato con Delibera di C.C. n. 6 del 30/01/2017 e smi...

In base a tale progetto, il Comune di Concordia sulla Secchia provvederà a realizzare le opere di accesso al PUA, nei limiti di cui alla tavola 12 approvata con deliberazione della Giunta Comunale in data 22.6.2017, n. 52, Rep. 340, divenuta esecutiva il 3.7.2017 e in data 14.9.2017, n. 76, Rep. 508, divenuta esecutiva il 26.9.2017, compresi:

- 1) pozzetto di consegna e allacciamento alla dorsale principale della linea delle fogne nere del PUA;
- 2) pozzetto di consegna e allacciamento alla dorsale principale della linea delle acque bianche del PUA;
- 3) pozzetto di consegna e allacciamento dorsale principale della linea di illuminazione pubblica del PUA;
- 4) pozzetto di consegna e allacciamento dorsale principale della linea di telefonia e fibre ottiche del PUA;
- 5) punto di allaccio alla dorsale principale della linea gas del PUA;

6) punto di allaccio alla dorsale principale della linea acqua del PUA.

Resta a totale carico del proponente l'onere di allaccio alle reti sopra elencate, anche se poste extracomparto, in coordinamento con la realizzazione dell'opera pubblica.

3. Il Comune provvede alla realizzazione dell'opera di cui al comma 2. in quanto:

a) tale opera è a beneficio immediato della viabilità comunale;

b) l'interesse e il beneficio pubblico legati alla realizzazione di detta opera vanno oltre l'interesse strettamente legato al PUA in oggetto, essendo la stessa migliorativa della sicurezza stradale della viabilità principale d'ingresso al Capoluogo.

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 ai soggetti attuatori, mentre il collaudo tecnico e funzionale avverrà secondo quanto disposto dall'art. 20.

ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per

la progettazione ed esecuzione delle opere addizionali, così come contenute negli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 11, di seguito descritte:

A. illuminazione pubblica della pista ciclabile extraurbana di via Martiri della Libertà;

B. fornitura e posa di arredo urbano per la viabilità extraurbana di via Martiri della Libertà.

2. L'opera complessiva di realizzazione della pista ciclabile di cui al punto 1. è a carico del Comune di Concordia sulla Secchia, nei contenuti di cui alla Delibera di G.M. n. 74 del 28/09/2016.

3. Le opere addizionali precedentemente descritte assolvono l'onere di concorrenza economica di cui all'accordo ex art. 18 Prot. n. 7275 del 20/06/2013, per un importo complessivo pari ad euro 130.000,00.

ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei proponenti, 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 ascrivere 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 macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti 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 le 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 con le modalità previste dall'art. 36 c.ma 4 del D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016, sulla base del progetto esecutivo di cui al successivo art. 11.

2. Il soggetto esecutore delle opere dovrà essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016.

3. La responsabilità in merito all'affidamento dei lavori è a totale carico dei proponenti. E' facoltà del Comune eseguire

in qualsiasi momento ulteriori controlli legati al possesso dei requisiti posseduti dalla ditta esecutrice.

4. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati e liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori;

b) sono sottoposti a collaudo, secondo quanto previsto dall'articolo 21 della presente convenzione.

5. L'esecuzione completa e regolare delle opere, che dovranno essere eseguite in conformità al progetto delle urbanizzazioni primarie, dovrà risultare da apposito certificato rilasciato dal Comune e/o dai singoli enti interessati.

6. Le determinazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale sull'accettabilità o meno delle opere andranno notificate entro sei mesi dalla comunicazione scritta, da parte degli Organi interessati, dell'ultimazione delle opere stesse.

7. L'U.T.C., a seguito di verifica dell'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, rilascerà, entro e non oltre tre mesi, certificato finale, a seguito del quale si potrà procedere alla presa in carico delle suddette opere da parte del Comune.

8. La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto avverrà a cura e spese del lottizzante fino al momento della consegna e dell'accettazione di queste da parte dell'Amministrazione Comunale o dell'Ente

preposto alla gestione dell'opera.

9. 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 la utilizzazione delle tecnologie concordate e chiedere al Comune la sospensione dei lavori difformi dal progetto da esso autorizzato.

10. 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 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono eseguite con le modalità previste dall'art. 36 c.ma 4 del D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016, sulla base del progetto esecutivo di cui al successivo art. 11.

2. Il soggetto esecutore delle opere dovrà essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016.

3. La responsabilità in merito all'affidamento dei lavori è a totale carico dei proponenti. E' facoltà del Comune eseguire in qualsiasi momento ulteriori controlli legati al possesso dei requisiti posseduti dalla ditta esecutrice.

4. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e

svolta da soggetti abilitati e liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori;

b) sono sottoposti a collaudo, secondo quanto previsto dall'articolo 21 della presente convenzione.

5. Le opere di urbanizzazione secondaria non realizzate nell'ambito del piano attuativo sono monetizzate secondo i termini di cui al successivo articolo 16.

6. Le opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo sottostanno a tutti gli obblighi previsti dal comma 5 e successivi del precedente articolo 8.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali di cui all'articolo 6 sono affidate ed eseguite con le modalità e alle condizioni di cui all'art. 36 c.ma 2 lettera b) di cui al D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016. Le obbligazioni dei proponenti sono limitate al costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 6, in base a quanto preventivato ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera d).

2. Le opere oggetto di obbligazioni addizionali sono affidate ed eseguite con le modalità previste dall'art. 36 del D. Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016, sulla base del progetto esecutivo realizzato.

3. I proponenti attivano le procedure di affidamento dei lavori, sulla base della modulistica e delle indicazioni fornite

dal Comune, così come individuato da apposita determinazione dirigenziale. Il Comune, preventivamente alla comunicazione d'inizio lavori delle opere di urbanizzazione, verifica le dichiarazioni fornite dall'impresa aggiudicataria, non verificabili direttamente dai proponenti, in ordine al possesso dei requisiti generali previsti dalla normativa vigente, e ne comunica ufficialmente l'esito agli stessi. Qualora la verifica evidenziasse il mancato possesso dei requisiti richiesti da parte della ditta aggiudicataria, sarà cura dei proponenti procedere secondo i termini di legge.

4. La responsabilità in merito all'espletamento delle procedure di affidamento dei lavori è a totale carico dei proponenti. E' facoltà del Comune eseguire in qualsiasi momento ulteriori controlli legati al corretto svolgimento delle procedure di aggiudicazione e al possesso dei requisiti in capo alla ditta esecutrice.

5. I lavori appaltati ai sensi del comma 2:

- a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati e liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune prima dell'indizione della gara di cui al comma 2 e il cui onere è a carico dei proponenti;
- b) sono sottoposti a collaudo secondo quanto previsto dall'articolo 20 della presente convenzione.

ART. 11 - 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 dai proponenti e a spese di questi ultimi. Con la stipula della presente convenzione i proponenti 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 correnti.

2. La progettazione di cui al comma 1, è redatta sulla base di quanto disposto del D. Lgs 50/2016.

3. Per l'affidamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria i proponenti pongono a base dell'affidamento delle stesse i contenuti di cui alla progettazione esecutiva prevista dal comma 1, secondo le procedure definite dagli artt. 8 e 9 del presente documento.

4. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui alla legge regionale n. 31 del 2002 e, per quanto disposto, dal D.P.R. n. 380 del 2001.

5. Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su sup-

porto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

6. La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al D. Lgs. 50/2016, individuate all'articolo 5, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico dei proponenti; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 5. In tal caso la progettazione esecutiva deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione e costi preventivati da sostenere.

7. La disciplina della progettazione di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, può essere applicata separatamente alle opere di cui agli articoli 3, 4 e 6.

8. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 12 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al "Progetto delle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie" ed al loro Inizio Lavori, oltre al soddisfacimento di specifiche condizioni:

a) In ordine alle opere di urbanizzazioni primaria, antecedentemente al rilascio del primo permesso di costruire, dovranno essere realizzate le opere di picchettamento delle strade, dei parcheggi e delle aree verdi, mediante picchetti inamovibili, nonché la realizzazione del cassonetto stradale, così come previsto dal precedente articolo 3.

b) 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.

c) Il rilascio dei certificati di agibilità avverrà solamente dopo il completamento e il collaudo delle reti di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, telefonia, scarico fognario e della realizzazione della massicciata delle sedi stradali.

L'U.T.C. redigerà un documento attestante il raggiungimento del suddetto avanzamento lavori e la relativa possibilità di procedere al rilascio dei certificati di utilizzo degli immo-

bili, conseguentemente al collaudo o, in alternativa, al consenso scritto degli enti gestori delle reti, attestante la corretta esecuzione delle opere e l'effettiva loro condizione di utilizzo.

ART. 13 - 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 della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.

2. È facoltà del Comune disporre affinché tale congruaggio venga parzialmente monetizzato, con riferimento alle dotazioni territoriali ammesse a tale procedura. L'importo della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree per attrezzature e servizi pubblici in eccedenza, con congruaggio a favore dei proponenti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazio-

ne. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nel corso di validità del piano attuativo oggetto della presente convenzione.

ART. 14 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stato definito e quantificato in sede di approvazione dei progetti esecutivi di PUA originale e di variante, i quali costituiscono parte integrante della presente convenzione e che qui si conferma in:

euro (612.697,67+37.529,93)= 650.226,93 .

2. Adempiendo i proponenti 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 per gli oneri d'urbanizzazione secondaria, non realizzati direttamente dai proponenti, è conteggiato e

corrisposto con gli importi tabellari in vigore al momento dell'atto di rilascio del singolo permesso a costruire legato ad ogni lotto edificabile.

Essendo tale importo riferito alla quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, è operato il necessario conguaglio in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire dei lotti edificabili.

4. Qualora il collaudo effettuato ai sensi dell'art. 20 accerti un valore delle opere inferiore a quello indicato i Proponenti versano la somma risultante per differenza; nulla è dovuto, invece, da parte del Comune nel caso in cui il collaudo accerti un valore superiore.

ART. 15 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Proponenti si obbligano a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riguardanti la lottizzazione, le quali risultano debitamente rappresentate nella tavola di piano n°2var "Planivolumetrico Variante" approvata con deliberazione G.C. n.____ del __/7/2019.

2. Le aree per urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo.

3. Sulla base degli standards imposti dalle norme urbanistiche

vigenti, ed in rapporto alla superficie territoriale di comparto, le aree di urbanizzazione minime da cedere a titolo gratuito sono così quantificate:

Parcheggi pubblici di U1 mq. 532,80;

Parcheggi pubblici di U2 mq. 532,80;

Aree di U2 destinate a verde pubblico mq 2.131,00;

Secondo quanto già esposto al precedente art. 2, le stesse risultano effettivamente realizzate nella misura seguente:

- Perimetro originale del Piano Urbanistico Attuativo:

Parcheggi pubblici di U1 mq. 488,00;

Parcheggi pubblici di U2 mq. 478,00;

Aree di U2 destinate a verde pubblico mq. 4.076,00;

Aree di U2 da monetizzare mq. 0,00.

- Perimetro in ampliamento per area di atterraggio della premialità relativa alle superfici delocalizzate della UMI 55A:

Parcheggi pubblici di U1 mq. 170,00;

Parcheggi pubblici di U2 mq. 170,00;

Aree di U2 destinate a verde pubblico mq. 108,00;

4. Alla cessione delle aree di cui sopra si provvede mediante apposito atto notarile, successivo a quello di stipula della presente convenzione, sulla base degli esatti frazionamenti catastali; ogni inerente spesa, incluse le formalità di frazionamento e/o approntamento di ogni atto preliminare alla cessione, è a carico dei proponenti.

ART. 16 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. Visto l'articolo 2 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono reperite direttamente nella misura di **mq. 5.489**. Tale misura è superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale per cui non vi è alcuna monetizzazione o altra forma di conguaglio.

ART. 17 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (CAUZIONE)

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro $(834.048,00 + 43.572,00) = 877.620,00$ (ottocentosettantasette-seicentoventi/00), come risulta dal quadro economico integrante il progetto, approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, 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, 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 di cui all'articolo 3: euro $(576.284,00 + 15.672,24) = 591.956,24$;

b) opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 3: euro $(33.285,00 + 15.672,24) = 48.957,24$;

c) opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 4: euro $(3.129,00 + 6.185,45) = 9.314,45$;

d) opere addizionali di cui all'articolo 6: euro 130.000,00;

e) spese tecniche per Direzione Lavori e Collaudo: euro
(14.000,00 + 1.876,45)= 15.876,45.

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, così come sopra esposta, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

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; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 5 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati e atti che ne certifichino il

perfetto funzionamento.

5. 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.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano 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, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti di cui all'articolo 19, comma 1, nonché 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.

Il Comune dovrà altresì essere esonerato da ogni responsabilità riguardante l'esecuzione dei lavori.

A tal fine, la proprietà si impegna a presentare, prima del ritiro del Permesso di Costruire, assicurazione a copertura dei danni diretti e indiretti, sia materiali che derivanti da interruzione d'esercizio, con massimale minimo pari a euro 1.500.000,00. Tale assicurazione sarà volta a manlevare il Comune da eventuali danni a terzi, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

7. La garanzia si estingue per il 100% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 20, comma 2.

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile, mediante fatturazione e tracciabilità bancaria dei pagamenti, nonché mediante esibizione dei documenti attestanti la regolarità contributiva dei lavoratori impiegati nella realizzazione delle opere.

Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scem-
puto dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con

deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 18 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione in Consiglio Comunale di preventiva variante, modificazioni planimetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti 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) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

b) 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;

c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di uno o più dividendi tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

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 le 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. 19 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'esecuzione delle opere previste all'interno del piano attuativo di cui alla presente convenzione e fino alla

consegna delle aree e delle opere, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso del comparto, sono a totale ed esclusivo carico dei Proponenti.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 20, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata rimane in capo ai soggetti proponenti sino alla presa in carico delle opere.

3. Sono a carico dei soggetti proponenti gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dagli stessi o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente. Ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 17.

4. La rete di pubblica illuminazione non può essere attivata fino a che non sia stato ultimato almeno il 10 % degli spazi edificabili assegnati al piano attuativo. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti

i proponenti, indistintamente, fino alla data di presa in carico delle opere.

5. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 20, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica.

ART. 20 - COLLAUDO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti che ne devono 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 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. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

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 con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. 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.

ART. 21 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'approvazione definitiva favorevole del collaudo di cui al precedente articolo i Proponenti consegnano al Comune le aree e le opere realizzate, così come descritte all'art. 3, mediante stipula degli atti di trasferimento delle stesse e la costituzione delle eventuali servitù.

Per il Comune è obbligatoria l'acquisizione delle sole opere giudicate di interesse generale.

2. Nello stesso termine di cui al comma 1 i Proponenti forniscono al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite e i relativi atti catastali.

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie. Ad eccezione di servitù o gravami relativi alle reti di distribuzione.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere

conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

ART. 22 - 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 ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi ai proponenti per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo, così come previsto dal precedente articolo 17.

ART. 23 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia Romagna, sede/sezione di Bologna.

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 7 e dell'articolo 8, è disciplinata dal

relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 24 - SPESE

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

ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

- a) Relazione tecnica illustrativa;
- b) Estratto di mappa e certificati catastali;
- c) Documentazione fotografica;
- d) Verifica di assoggettabilità a VAS;
- e) Estratto degli strumenti urbanistici vigenti;
- f) Relazione di adeguamento SEAP;
- g) Norme tecniche di attuazione;
- h) Elenco prezzi unitari;
- i) Computo metrico estimativo;
- j) Computo metrico estimativo opere in variante;
- k) Relazione Geologica e Sismica;
- l) Relazione di compatibilità idraulica;
- m) Valutazione clima acustico;
- n) elaborati grafici urbanistici in n. 12 tavole;

p) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, come definito dal precedente art. 11;

q) quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alle obbligazioni convenzionali;

r) elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune;

s) frazionamento catastale per l'individuazione delle aree delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune.

2. Il progetto di piano attuativo, così come risultante dalla variante approvata con atto di G.M. n. ---- del --/--/---- è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati in originale agli atti del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione i proponenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 5 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 26 - TRASFERIMENTO A TERZI

1. In caso di trasferimento anche parziale delle aree i proponenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti

di cessione, dovranno 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. I proponenti e i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I proponenti autorizzano il signor Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena - Territorio alla trascrizione della presente convenzione, 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 Piano Comunale Generale. Trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla

presente convenzione sono a carico dei proponenti con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente.

* * *

I comparenti danno atto di essere stati da me Notaio informati ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e delle altre norme in materia e, quindi, consentono e autorizzano l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge, nonché le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati.

----- **RICHIESTO** -----

io Notaio ho redatto e ricevuto il presente atto da me letto a comparenti che lo approvano e lo confermano; quasi interamente scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me di mia mano completato, il presente atto occupa ----- facciate di ----- fogli e viene sottoscritto alle ore ---- e minuti ----.

F.TO -----.