

VARIANTE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
" SANT' ANTONINO "Area "ZRP"

Provincia di Modena - Levizzano di Castelvetro
Via Puianello - foglio 42 mappale 85 - 491

16

Schema di convenzione

tavola

scala

Proprieta'

F4 IMMOBILIARE S.R.L.
Via Stradella N. 18 /S
41043 - Formigine (MO)
P.Iva 01783160359

Societa' Amministratrice
CO-AD SRL C.R.
Via Stradella N. 18 /S
41043 - Formigine (MO)
P.Iva 03503510368

Ing.MONTORSI MARCO

Geom.BARBOLINI ENRICO

Progettista-

Progettista-

REV.	DATA	REDATTO	FILE	
01	07/03/2016	Geom. Borelli		OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO MOPRO, QUALSIASI RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA, OGNI MODIFICA MANUALE E' DA CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI
02	16/02/2017	Geom. Barbolini		



mopro studio di progettazione

sede legale:

viale Corassori, 72 Modena

sede operativa:

via delle Radici, 309 - 41043 Formigine MO

tel +39 059 571994 - fax +39 059 5750257

info@mo-pro.it

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIABNO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATO B"SANT'ANTONINO"**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

Sono presenti i Sigg.

ARGENTINO GIALLUCA nato a Scafa (PE) il 20 dicembre 1953, domiciliato per la carica in Castelvetro di Modena, Piazza Roma n. 5 il quale dichiara di intervenire nel presente atto in nome, per conto e in rappresentanza del:

COMUNE di CASTELVETRO DI MODENA (Provincia di Modena), con sede in Castelvetro di Modena, Piazza Roma n. codice fiscale:

nella sua qualità di Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia Residenziale del predetto Comune, a quanto infra autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 2 febbraio 2009, e giusta i poteri al medesimo conferiti con Decreto del Sindaco in data 9 giugno 2009 n. 1/09, nonché giusta Determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia Residenziale del predetto Comune _____ che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A"

di seguito denominata "soggetto attuatore", e che si assume tutti gli obblighi di attuazione della presente convenzione.

I medesimi componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo

PREMESSO

1) che il comune di Castelvetro di Modena è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 20 del 12 gennaio 1982, di Variante Generale al predetto strumento urbanistico, definitivamente approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 97 del 15 dicembre 1998 a seguito delle modifiche introdotte d'ufficio dalla delibera di approvazione della Giunta Provinciale n. 604 del 19 ottobre 1998, e in data 29 aprile 2003 con deliberazione n. 28 il Consiglio Comunale ha adottato una variante specifica al P.R.G. ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/78 approvata definitivamente con Delibera Provinciale n. 481 del 23 novembre 2004 a cui ha fatto seguito variante

parziale ex art. 15 della L.R: n. 47/78, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 27 giugno

2) che il Comune di Castelvetro di Modena non è dotato del Piano Pluriennale di Attuazione del P.R.G.;

3) che la Giunta Comunale con delibera n. 30 del 11 aprile 2005 ha autorizzato la presentazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, la cui efficacia è prevista dall'art. 41 della L.R. 20/2000

4) che la Giunta Comunale con Delibera n.71 del 2° agosto 2015 ha autorizzato la presentazione di variante al suddetto Piano Particolareggiato approvato.

5) che l'area oggetto di intervento è così identificata:

appezzamento di terreno sito in Comune di Castelvetro di Modena, località Levizzano Rangone, Via Puianello, confinante con Via Puianello, ragioni Montorsi, ragioni Vandelli Erio, ragioni Simonini Pietro, ragioni Gazzotti, salvo altri.

Tali immobili sono censiti in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Rangone al Foglio 42 Mappali

85 sub 3 Via Puianello n. 5C piano T Cat. D/ 1 Rendita Euro 9.709,39

85 sub 4 Via Puianello piano T Cat. C/6 Cl. 5 mq. 31 Rendita Euro 72,05

85 sub 5 Via Puianello n. 5C piano 1 Cat. A/2 Cl. 1 vani 7 Rendita Euro 469,98

85 sub 1 B.C.N.C. corte comune a tutti i sub

85 sub 2 B.C.N.C. vano scala comune ai sub 3, 4 e 5

e in parte al Catasto Terreni del Comune di Castelvetro al Foglio 42 Mappale

491 - are 0.34 - R.D. Euro 0,19 - R.A. Euro 0,26

(centiare trentaquattro)

precisandosi che il mappale 85 del foglio 42 ha una superficie di complessivi metri quadrati 10.721 (diecimilasettecentoventuno) immobili tutti di proprietà della società F4 COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Formigine

5) che l'area oggetto della presente convenzione risulta classificata dal vigente P.R.G. Zona Omogenea di tipo CI ZRP "Zona di recupero Paesaggistico";

6) che il progetto di Piano Particolareggiato ha ottenuto il parere della Commissione Qualità Paesaggio in data 7 febbraio 2008 ed è stato sottoposto alla Commissione Urbanistica Consiliare in data 3 marzo 2008;

7) che il Piano particolareggiato, comprensivo dello schema di convenzione, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 5 maggio 2008, salvo diversi e successivi pareri degli enti gestori, in sede di progettazione esecutiva sia delle opere di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria sia dei nuovi insediamenti edilizi, che risultano sinteticamente riportate nelle premesse dello schema di convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato Sant'Antonino allegato alla delibera del consiglio comunale n. 7 del 15 febbraio 2013 che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "B" cui le parti fanno pieno riferimento e da intendersi per qui integralmente riportate e trascritte

8) che lo schema di convenzione urbanistica, modificato ed aggiornato, è stato approvato con la sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 15 febbraio 2013

9) che l'assetto urbanistico e gli obblighi derivanti dal citato Accordo si traducono in obblighi descritti nella presente Convenzione Urbanistica;

tutto ciò premesso, le parti, come sopra identificate, per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, convengono che la convenzione urbanistica ed edilizia, stipulata con il presente atto, venga regolata dai seguenti patti

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

A) Le premesse sono parte integrante della presente Convenzione in quanto esprimono la volontà e le finalità perseguite dalle diverse parti;

B) Le premesse dovranno essere assunte a criterio ermeneutico degli aspetti che non dovessero essere stati espressamente indicati e disciplinati nel prosieguo;

La presente convenzione si articola in n. 3 capi e n. 13 articoli

ART. 1 DEFINIZIONI. OBBLIGHI E MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO

1. Ai fini dell'attuazione della presente Convenzione le parti convengono di attribuire a talune definizioni il seguente significato:

a) "Soggetto attuatore" è la parte privata società _____ nonché gli aventi causa da questa, che a qualsiasi titolo siano subentrati nella disponibilità del bene. I primi restano

solidalmente responsabili dell'adempimento della presente Convenzione, fatta salva altra espressa disposizione o provvedimento del Comune.

b) Domicilio del "soggetto attuatore": ai fini della notifica comunicazione di atti relativi all'esecuzione della presente Convenzione il "Soggetto attuatore" elegge domicilio presso la propria sede in Formigine, Via Stradella n. 18/S, pertanto la notifica presso detto domicilio si dà per perfezionata e l'atto conosciuto dal "soggetto attuatore" sino a comunicazione di nuovo domicilio, che deve preferibilmente essere eletto nel Comune in cui viene effettuato l'intervento

c) Domicilio del "Comune" ai fini della notifica comunicazione di atti relativi all'esecuzione della presente Convenzione il "Comune" elegge domicilio presso la sede principale posta in Piazza Roma n. 5;

d) "Piano Particolareggiato": il contenuto è dato dagli elaborati grafici e dalle Norme, il tutto meglio descritto nelle tavole da I a 27 agli atti comunali, così titolate:

Tavola 1 – Relazione illustrativa

Tavola 2 – Estratti di PRG e Relative NTA

Tavola 3 – Estratti catastali e relativi certificati di partita

Tavola 4 – Rilievo stato di fatto

Tavola 5 – Elaborato fotografico

Tavola 6 – Planimetria generale e materiali a raso

Tavola 7 – Indici di comparto e aree di cessione

Tavola 7A – Individuazione aree e confini

Tavola 8 – Planimetria quotata

Tavola 9 – D.P.R. 503 del 24.07.1996

Tavola 10A – Schema degli impianti : rete fognaria e R.S.U.

Tavola 10B – Schema degli impianti : rete acqua e gas

Tavola 10C – Schema degli impianti : rete illuminazione pubblica

Tavola 10D – Schema degli impianti : rete di distribuzione telefonica

Tavola 10E - Schema degli impianti : rete ENEL B.T. e M.T.

Tavola 11 – Sezioni Caratteristiche

Tavola 12 – Elaborato sinottico

Tavola 13 – Terre rinforzate

Tavola 14 – Tipologie costruttive e profili longitudinali

Tavola 15 – Norme tecniche di attuazione

Tavola 16 – Schema di convenzione

e) "Comparto" è dato dall'intera area interessata dalla progettazione di Piano Particolareggiato e corrispondente alla parte del territorio identificata catastalmente in premessa e per complessivi metri quadrati 10.721 (diecimilasettecentoventuno)

2. Le parti si impegnano a dare attuazione alla presente Convenzione, fornendo la necessaria collaborazione e nel rispetto dei principi di correttezza e buona fede.

ART. 2 ASSETTO URBANISTICO E DISCIPLINA EDILIZIA

1. L'area compresa all'interno del Comparto denominato "S. Antonino" è così classificata:

a) Zona Omogenea di Tipo CI — ZRP "Zona di Recupero Paesaggistico", disciplinata dall'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

2. L'assetto urbanistico definito dal presente Piano Particolareggiato è ordinato ai seguenti parametri urbanistici:

Zona omogenea di tipo CI ZRP "Zona di Recupero Paesaggistico":

1) Superficie CI come da PRG 4500 (quattromilacinquecento) metri quadrati

2) Indice di UT 0,25 SU 1125 (millecentoventicinque) metri quadrati

3) Superficie Accessoria, Max ammessa mq. 38,5 (trentotto virgola cinque) per ogni alloggio;

Max scomputabile metri quadrati 35 (trentacinque) per ogni alloggio;

4) Verde di U2 21/30 non minore di indicazione grafica di PRG

5) Park. U1 4/30 SU 150,4 / 12, 5 = 12 p.a. senza area di manovra

6) Park. $U2\ 5/30\ SU\ 188 / 12,5 = 15$ p.a. senza area di manovra

7) Park Pertinenza 1,5 posti auto per alloggio

8) H (altezza) massima 2 piani fuori terra, max 7,50 (sette virgola cinquanta) metri lineari

9) Verde Privato 35% della SF

10) Sup Permeabile 30 % della S.T.

11) Distanze dai confini di proprietà 5 (cinque) metri lineari

dalle strade esterne da Codice della Strada

dai limiti di zona D IO (dieci) metri lineari

dai limiti di zona E F G 5 (cinque) metri lineari

fra pareti finestrate 10 (dieci) metri lineari

12) Numero alloggi $1125 / 85$ — max 13 (tredici) alloggi

13) Vincolo Paesaggistico NO

14) Vincolo Idrogeologico NO

La dimensione del verde pubblico e delle restanti aree di cessione da cartografia di piano regolatore è pari a metri quadrati 6221 (seimiladuecentoventuno), le aree di cessione sono pari a metri quadrati 1936 (millenovecentotrentasei), il verde pubblico di cessione è pari a metri quadrati 1459 (millequattrocentocinquantanove) pertanto si procede a monetizzazione della quota di verde che non si realizza, e di aree di cui non è prevista la cessione, per metri quadrati 2826 (duemilaottocentoventisei), risultanti dalla planimetria pervenuta con protocollo n. 10614 del 3 agosto 2012, pertanto, in conformità alla deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 10 gennaio 2012, che prevede la monetizzazione per l'importo unitario di Euro 68,00 (sessantotto virgola zero) al metro quadrato e pertanto per complessivi Euro 192.168,00 (centonovantaduemila centosessantotto virgola zero) che sono da versare secondo le seguenti modalità:

20% dell'importo complessivo, pari a Euro 38.433,00 (trentottomila quattrocentotrentatre virgola zero) al momento della presente stipula come da ricevuta in data 8 gennaio 2014 di cui si rilascia quietanza;

30% dell'importo complessivo, pari a Euro 57.651,00 (cinquantasettemila seicentocinquantuno virgola zero) entro il termine di 12 mesi dalla data della presente stipula e pertanto entro il giorno 9 gennaio 2015

25% dell'importo complessivo, pari a Euro 48.042,00 (quarantottomilaquarantadue virgola zero) entro il termine di 36 mesi dalla data della presente stipula e pertanto entro il giorno 9 gennaio 2017

25% dell'importo complessivo, pari a Euro 48.042,00 (quarantottomilaquarantadue virgola zero) entro il termine di 48 mesi dalla data della presente stipula e pertanto entro il giorno 9 gennaio 2018

A garanzia dell'esatto adempimento circa il pagamento delle rate successive alla presente stipula, il soggetto attuatore rilascia adeguata fideiussione assicurativa.

3. I parametri sopra indicati sono da considerarsi inderogabili, modificabili, se ammesso dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG, solamente previa approvazione di variante al Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 5 maggio 2008.

4. Resta la possibilità di apportare in sede di progettazione esecutiva quindi in sede di rilascio del permesso di costruire e sue varianti le modifiche interne purché queste non portino ad aumenti delle unità immobiliari e nel rispetto della capacità edificatoria massima disponibile, risultano invece puramente indicative le tipologie edilizie espletate alla tavola 14 la cui definizione sarà oggetto dei futuri procedimenti edilizi di costruzione.

5. L'assetto planivolumetrico del Piano Particolareggiato definito nella Tav ____ può essere modificato, in sede di progettazione dei singoli edifici, senza necessità di apportare varianti al medesimo Piano Particolareggiato, ma solo se trattasi di modifiche planivolumetriche (altezza, SU, distanze dai confini, distanze dai fabbricati ecc.) cosiddette non essenziali. Sono variazioni cosiddette non essenziali quelle contenute entro il 10% (dieci per cento). Resta inteso che, in ogni caso, dette modifiche devono avvenire nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 2. E' inoltre possibile apportare all'assetto definito nel Piano Particolareggiato, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, le modifiche che attengano a scelte di piano ma che introducono parametri superiori di standard e comunque più favorevoli rispetto a quelli indicati nel precedente comma 2, ciò anche se lo scostamento sia maggiore del 10%.

6. Le modifiche che non incidono sui parametri definiti inderogabili e sopra indicati e che non siano state espressamente assoggettate a variante dalla presente convenzione o dalle norme del Piano Particolareggiato sono pertanto ammesse e possono essere apportate in sede di progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi; sempre in sede di presentazione delle richieste di permesso di

costruire per i singoli edifici saranno verificati la Superficie Utile e tutti gli altri parametri edilizi e la loro conformità al Piano, alle sue norme tecniche e al PRG vigente al momento dell'approvazione del Piano;

CAPO I - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.ART. 3 AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE.

1. Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria destinate alla cessione a favore del Comune sono indicate nella planimetria integrata in data 3 agosto 2012 prot. n. 10614 e sono destinate alla realizzazione delle seguenti opere:--

- a) Strada di accesso dalla Via Puianello con spazio per la manovra e il ritorno;
- b) Parcheggi di urbanizzazione primaria n. 12 (dodici) e secondaria n. 15 (quindici), a pettine,
- c) Verde attrezzato di urbanizzazione secondaria per metri quadrati 1.459
- d) Pedonali a lato della viabilità e dei parcheggi;
- e) Verde d'arredo per aiuole a margine della viabilità
- f) Piazzola per il posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;

2. Le opere di urbanizzazione di cui al titolo, previste dall'art. 31 della legge regionale -7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni specificate nelle tavole progettuali e nelle Norme tecniche di Attuazione, sono di seguito brevemente descritte:

- a) la strada e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, l'eventuale verde di arredo alla viabilità e le aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti.
- b) la strada e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, riservati al transito privato;
- c) riorganizzazione della viabilità, nel punto di sbocco sulla viabilità pubblica esistente, con progetto esecutivo che dovrà essere presentato unitamente a quello relativo alle restanti opere di urbanizzazione e unitamente a queste autorizzate con apposito titolo (permesso di costruire gratuito) e annesse concessioni di occupazione di suolo pubblico, ove necessario;
- d) le fognature, con reti bianche e nere separate
- e) la rete di distribuzione idrica e del gasdotto;

- f) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese le cabine di trasformazione;
- g) la rete di illuminazione, pubblica in area pubblica, privata e collegata a fornitura condominiale in area privata, corredata di calcolo illuminotecnico;
- h) la rete telefonica;
- i) gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, anche se da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi.
- j) il sistema delle vasche per il recupero delle acque meteoriche, da utilizzare per l'irrigazione del verde pubblico e privato;
- k) reti di acquedotto, gasdotto, fognatura e spazi per il servizio raccolta rifiuti, da realizzare come prescritto dal gestore, Hera s.p.a. come da parere del _____, pervenuto il _____ modificato rispetto all'originario parere a suo tempo emanato;
- l) Interramento della linea elettrica che attraversa il comparto sul lato nord, a cura e a spese del soggetto attuatore, valutando altresì la necessità della cabina elettrica, in funzione del ridotto numero degli insediamenti;
- m) servitù di passaggio nelle aree private e nei lotti per impianti pubblici a rete, (acqua, fogna, gas, telefono ecc.) inserite nei rogiti;
- n) la sistemazione (livellamento, drenaggio e sistemazione a prato) delle aree previste a verde di urbanizzazione così come perimetrato nella tavola n. _____ piantumazione e collocazione degli arredi (cestini, panchine, piccoli attrezzi per attività di gioco e attività sportive, con progetto redatto da tecnico esperto del verde;
- o) ogni altra opera descritta nelle tavole progettuali.

3. Il "soggetto attuatore" si obbliga altresì

- a) a procedere alla bonifica del suolo e del sottosuolo, verifica di eventuali inquinanti, allontanamento dei materiali di risulta, compresa la verifica e bonifica, mediante campionatura, piano di bonifica e controllo di A.R.P.A. Emilia Romagna, delle cisterne interrato per i liquami suinicoli, poste entro e fuori comparto, in particolare per quanto concerne la cisterna esistente sul mappale n. 94

- b) a realizzare o a far realizzare agli aventi causa in ogni lotto vasche di raccolta di uso privato, per il recupero delle acque meteoriche dalle coperture, da utilizzare per scopi irrigui;
- c) a eliminare le obsolete murature di sostegno in cemento armato al perimetro del comparto, sostituendole con scarpate realizzate con "terre armate", debitamente inerbite e piantumate;
- d) a non trasferire a terzi le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo specifica autorizzazione del Comune e previa assunzione degli impegni convenzionali, né a cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi;
- e) a riconoscere al "Comune" la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori, ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal "Comune" o da Hera o altri Enti gestori.
- f) ad eseguire o a far eseguire , a propria cura e spese, gli adeguamenti delle reti infrastrutturali e degli impianti che si rendessero necessari in conseguenza dell'aumento di carico che graverà su di essi in seguito alla realizzazione del Piano Particolareggiato in oggetto;-
- g) a concordare preventivamente, attraverso la sottoscrizione di un verbale di sopralluogo, con l'Ufficio Tecnico ogni eventuale modifica riguardante le opere di urbanizzazione. Nel caso in cui tali modifiche a giudizio degli Uffici siano ritenute rilevanti, il "soggetto attuatore" dovrà presentare domanda di variante alle opere di urbanizzazione;
- h) a presentare nuovi elaborati tecnici nel caso di intervenute modifiche relative alle opere di urbanizzazione prima della fine lavori, nel caso di cui alla precedente lettera e);
- i) a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le specifiche del progetto esecutivo da approvarsi prima del rilascio dei singoli permessi di costruire;
- j) a provvedere a propria cura e spese alla predisposizione degli atti catastali, tecnici, del frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento della proprietà delle aree e opere di urbanizzazione. Quest'ultimo dovrà essere predisposto entro 3 mesi dall'esito positivo del collaudo, ovvero al massimo entro 3 mesi da specifica richiesta del "Comune".

ART. 4 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria risulteranno definite dal progetto esecutivo, sulla base del quale verrà rilasciato il relativo permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Il progetto dovrà risultare conforme alle prescrizioni tecniche e ad eventuali ulteriori prescrizioni dettate da società ed enti gestori dei servizi pubblici, dovrà inoltre contenere:

- la previsione delle demolizioni e dei piani di bonifica, vistati dall 'ARPA;

- la previsione di realizzazione in forma unitaria e preliminare delle "terre armate" al perimetro del comparto;

2. Le opere di Urbanizzazione Primaria saranno realizzate a cura e spese del "soggetto attuatore" secondo le norme in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo;

3. Qualora necessario e prescritto dalle norme in vigore, le opere di urbanizzazione, saranno realizzate nel pieno rispetto delle norme del Codice dei Contratti, e successive modificazioni e sulla base delle prescrizioni di cui al presente comma.

La stipula del relativo contratto d'appalto avviene tra il "soggetto attuatore" e l'impresa aggiudicataria, restando al Comune ogni forma di controllo relativa alla corretta esecuzione, congiuntamente agli enti gestori dei servizi, che potrà essere oggetto di verifica in sede di collaudo finale da parte di un tecnico esterno scelto dall'Amministrazione, di concetto con il soggetto attuatore, sulla base di una tema di nominativi, a carico dello stesso soggetto attuatore, in qualità di collaudatore.

4. Il "soggetto attuatore" si impegna a presentare il progetto delle opere di urbanizzazione, che dovranno essere progettate sulla base delle migliori conoscenze ed esperienze, e di cui il "soggetto attuatore" è unico responsabile, completo di ogni allegato tecnico e descrittivo, entro dodici mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

5. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il comparto richieste in corso d'opera dal "Comune" attraverso l'ufficio tecnico comunale per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove indicazioni di Piano Regolatore Generale, per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi o per adeguamento a intervenute modifiche alle prescrizioni normative non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del "soggetto attuatore" risulterà non superiore al 10% (dieci per cento) del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato. Rientrano in questa fattispecie ogni altro intervento relativo alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di cessione e che venga richiesto per esigenze di sicurezza, igiene e

salubrità. Il "soggetto attuatore" si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste dell'Amministrazione Comunale in questo senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 10%, il "soggetto attuatore" si impegna a soddisfare le richieste del Comune dietro versamento di eventuale contributo, da concordare, da parte di quest'ultimo.

6. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere iniziate entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire ed ultimate entro il termine di 36 mesi ivi previsto. Pertanto il termine di ultimazione non potrà essere superiore a tre anni in considerazione della limitata mole delle opere, fatta salva la possibilità di richiedere il rilascio di nuovo permesso per il completamento delle opere non ancora ultimate, nell'ambito della validità della convenzione urbanistica.

7. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a) opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- reti di fognatura, e distribuzione di acqua e gas, fuori comparto, come da parere del gestore, Hera s.p.a.

- demolizione degli edifici esistenti e bonifica delle aree, compresa la verifica e bonifica della cisterna dei liquami suinicoli posta fuori comparto, previo parere di ARPA

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, pubblici e privati, degli spazi a prato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche

- costituzione della massicciata delle sedi stradali e dei parcheggi;

b) opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- rete fognante interna al comparto, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;

- realizzazione delle "terre annate" al perimetro del comparto, per costituire la "piattaforma" del comparto;

- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;

- rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;

- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche; predisposizione delle canalizzazioni della rete della pubblica illuminazione e dei relativi manufatti interrati

- realizzazione delle aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti.

c) opere da realizzare ed ultimare unitamente al completamento del programma edilizio generale, comunque prima della presentazione della comunicazione di fine lavori, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale;

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi e dei passaggi pedonali, sia pubblici che privati e relativa segnaletica orizzontale e verticale; impianto di illuminazione pubblica e privata corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;

- sistemazione delle aree a verde attrezzato e prato, comprese le vasche per la raccolta delle acque meteoriche e l'impianto per l'irrigazione; Indipendentemente da detta articolazione, il programma delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi e verde) dovrà precedere la realizzazione e il completamento delle unità abitative.

8. A richiesta del soggetto attuatore, la realizzazione delle infrastrutture a rete di potenziamento e di collegamento alle reti, poste fuori comparto, gas, acqua, telefono, elettricità, e i lavori di demolizione e bonifica dei siti, potranno essere anticipate, rispetto al progetto delle opere di urbanizzazione poste entro il comparto, mediante presentazione del relativo progetto, una volta sottoscritta la convenzione, accompagnato dai pareri degli enti gestori dei servizi e dei pareri degli enti AUSL e ARPA.

9. Il "soggetto attuatore" è tenuto a comunicare in tempo utile al Comune, a società ed enti gestori dei servizi pubblici le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti, al fine di poter predisporre i necessari controlli.

10. Il "soggetto attuatore" è altresì tenuto a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati;

11. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria e secondaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche, d'igiene e sicurezza più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete

12. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta

esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici

13. Il "soggetto attuatore" si obbliga a dare piena e tempestiva esecuzione ad ogni richiesta motivata di anticipazione di talune opere da parte degli Uffici preposti del Comune, pena l'esecuzione delle opere d'ufficio e l'escussione della garanzia limitatamente alla somma corrispondente al costo di realizzazione delle stesse

14. Il soggetto attuatore ha l'obbligo del ripristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

15. L'ultimazione sia delle opere di urbanizzazione che del programma edilizio dovrà avvenire entro IO anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ciò anche a prescindere dalla completa realizzazione degli interventi edificatori

ART. 5 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è subordinato:

a) alla stipula della presente convenzione

b) alla realizzazione delle opere a rete fuori comparto, necessarie per l'alimentazione delle reti acquedotto e gasdotto, oltre alla rete fognaria fuori comparto, qualora necessarie;

c) alla presentazione del frazionamento, inoltrato al Ministero delle Finanze Ufficio del Territorio di Modena, con la identificazione delle aree di urbanizzazione, primaria e secondaria, e dei lotti edificabili;

d) alla prestazione da parte del "soggetto attuatore" di una garanzia unica, al momento della stipula della presente convenzione, in forma di fideiussione assicurativa di primaria compagnia, il cui importo è corrispondente alla spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria previste dalla presente Convenzione.

La fideiussione assicurativa di cui sopra è di Euro 299.756,43 (duecentonovantanove mila settecentocinquantesi virgola quarantatre), per quanto concerne le opere entro comparto, e di Euro 34.537,00 (trentaquattromila cinquecentotrentasette virgola zero) per le opere fuori comparto

Qualora le opere fuori comparto siano anticipate rispetto a quelle entro comparto, si potrà procedere allo svincolo della corrispondente fideiussione, una volta accertato il completamento e la regolare esecuzione, secondo le modalità previste nella presente convenzione.

2. La fidejussione assicurativa, di cui al precedente punto d) è volta ad assicurare la corretta e tempestiva esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria e la loro ultimazione entro i termini di validità del permesso di costruire, ovvero in conformità alle prescrizioni impartite dal "Comune", anche ai sensi del precedente art. 3. La garanzia è altresì destinata a tenere indenne il "Comune" da ogni onere, spesa e somma dovesse essere chiamata a spendere o corrispondere in relazione agli obblighi tutti nascenti dalla presente Convenzione.

3. La fidejussione assicurativa dovrà prevedere esplicitamente l'esclusione all'esercizio da parte del fidejussore del beneficio della preventiva escussione del soggetto obbligato e l'impossibilità, per lo stesso fidejussore, di opporre l'eventuale mancato pagamento del premio.

4. L'importo della cauzione suddetta è stato determinato in base ad esauriente computo metrico estimativo sottoscritto dal progettista, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che il medesimo computo corrisponde, per quanto riguarda la descrizione dei lavori e le quantità, alle opere che verranno realmente eseguite e che sono indicate in progetto e che i prezzi indicati, applicati alle singole voci, sono equi e di mercato, sollevando il "Comune" da ogni responsabilità al riguardo. L'importo della fideiussione sarà adeguato all'importo risultante dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, prima del rilascio del relativo permesso di costruire.

5. Qualora il "Comune" attinga alla garanzia per l'esecuzione di talune opere, il "soggetto attuatore" dovrà procedere alla reintegrazione della garanzia medesima sino a ripristinare il livello di copertura calcolata sulla base delle opere di urbanizzazione non ancora prese in carico dal "Comune".

6. La garanzia resta efficace sino ad espresso svincolo da parte del Comune o nelle ipotesi di automatico svincolo previsto dalla presente Convenzione, e resta pienamente valida anche nel caso in cui sia decorso il termine di validità del Piano Particolareggiato e della presente Convenzione. Infatti, in tale caso il "Comune" dovrà comunque procedere alla presa in carico, previo collaudo, delle opere di urbanizzazione e, conseguentemente, intervenire in sostituzione del "soggetto attuatore" nella esecuzione di quelle non realizzate o per modificare quelle non effettuate a regola d'arte.

ART. 6 POTERI DI CONTROLLO DEL "COMUNE" E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Le opere di urbanizzazione e le relative aree saranno assunte in proprietà dal "Comune" a seguito del collaudo, che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dalla richiesta scritta del "soggetto attuatore"; solamente a seguito del collaudo positivo il "Comune" è obbligato alla loro manutenzione.

2. Nel caso in cui l'Amministrazione senza alcuna motivazione rimanga inerte e decorra inutilmente detto termine di sei mesi, spetterà al "Comune" la manutenzione delle opere realizzate e delle relative aree.

3. La fidejussione potrà essere svincolata, ovviamente proporzionalmente e/o pro-quota, nel caso di stralci funzionali autorizzati, decorsi 45 (quarantacinque) giorni dalla notifica al "Comune" stesso della messa in mora. Non si realizza inadempimento o inerzia nei casi in cui l'Amministrazione interrompa il termine inviando apposita comunicazione portante indicazione della data del sopralluogo per il collaudo o richiesta di integrazione documentale,

4. In funzione del collaudo il "soggetto attuatore" si obbliga a comunicare la data di ultimazione delle opere eseguite ed a trasmettere al "Comune" dettagliata documentazione tecnica, cartografica e descrittiva dello stato di fatto delle opere stesse.

5. In caso di opere non eseguite correttamente o di cessione di aree con caratteristiche diverse da quelle concordate, il "soggetto attuatore" dovrà provvedere al loro adeguamento secondo prescrizioni e tempi stabiliti con provvedimento motivato del "Comune", pena l'escussione della garanzia di cui al precedente art. 4 lettera c), nella misura corrispondente al costo dell'adeguamento stesso

6. Avvenuto il collaudo, il "Comune" libererà la garanzia, in misura proporzionale tra il costo delle opere eseguite ridotte di un quarto e l'ammontare della garanzia, entro un mese dall'inoltro della documentazione attestante l'avvenuto frazionamento e delle aree e opere di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria, come meglio specificato di seguito. Al trascorrere infruttuoso di tale termine la fidejussione si intenderà automaticamente svincolata della relativa quota trascorsi 15 giorni dalla data di messa in mora notificata al Comune stesso

7. Il "Comune", in caso di esecuzione per stralci funzionali, concordati preventivamente, dovrà assumere in carico le opere realizzate e completate relativamente ad ogni stralcio e svincolare proporzionalmente, con le modalità di calcolo sopra indicate, la garanzia prestata. Con provvedimento motivato il "Comune" potrà escludere talune opere, laddove le stesse siano strettamente connesse ed interdipendenti dalla realizzazione dei successivi stralci.

8. Le aree a verde saranno prese in carico dal Comune entro due anni dal completamento degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti alla presente Convenzione, e dopo

due anni dalle piantumazioni, a garanzia di attecchimento, in ogni caso entro il termine di validità della Convenzione stessa. Entro questo termine ed in ogni momento il "soggetto attuatore" si obbliga a trasferire dette aree, mediante stipula del relativo atto a spese e cura dei medesimi, a semplice richiesta del "Comune". Sino a tale momento le opere di manutenzione, sfalcio dell'erba ed ogni intervento necessario per la pulizia, decoro e igiene e salubrità delle aree sono a carico del soggetto attuatore".

9. Fatte salve eventuali diverse modalità stabilite da società ed enti gestori dei servizi pubblici, la presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria è comunque subordinata alle seguenti condizioni, :

a) che tutte le opere risultino realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti, mediante asseverazione del Direttore dei Lavori e collaudate da tecnico abilitato, indicato dal "Comune", a cura e spese del "soggetto attuatore"; nominato prima dell'inizio dei lavori;

b) che le opere presentino carattere di pubblico interesse al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

10. Nell'ipotesi in cui l'esecuzione sia stata realizzata direttamente da società/enti gestori dei servizi pubblici, la regolare e completa esecuzione delle medesime dovrà risultare da apposita documentazione degli stessi.

11. Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il "Comune" assumerà in carico sarà eseguito a totale cura e spese del "soggetto attuatore", il quale dovrà, quindi, provvedere a propria cura e spese alla predisposizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà e/o di costituzione di servitù, entro 3 mesi dall'esito positivo del collaudo. Il "soggetto attuatore" si impegna a non trasferire a terzi le aree e le opere di urbanizzazione individuate nel frazionamento

12. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% (cento per cento) degli edifici. Nel caso in cui il "soggetto attuatore" non adempia alla motivata richiesta del "Comune" di anticipare l'esecuzione o realizzare opere di urbanizzazione, ai sensi dei precedenti articoli, è riconosciuto al "Comune" il diritto di fare uso della somma garantita nella misura necessaria per la realizzazione di quelle medesime opere, senza dover procedere al ulteriori atti di diffida o di messa in mora.

ART. 7 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. COSTO DI COSTRUZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria (che sulla base della superficie utile ammessa di metri quadrati 1125 - millecentoventicinque e con l'applicazione delle tabelle parametriche ammonterebbero a Euro 28.764,68 (ventottomila settecentosessantaquattro virgola sessantotto) sono assolti nella parte e misura corrispondente alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, per l'importo previsto e garantito di Euro. 299.756,00 (duecentonovantanovemila settecentocinquantasei virgola zero)

2. In relazione agli impegni assunti il "Comune" dà atto che il "soggetto attuatore" in solido coi suoi aventi causa deve corrispondere per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria, il cui ammontare verrà quantificato in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire sulla base delle tariffe vigenti in tale

momento

3. Per quanto concerne le aree di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria, queste sono da cedere a titolo gratuito e sono individuate e/o quantificate nella tavola n.

Tali aree, individuate nella planimetria ed il cui frazionamento deve essere eseguito a totale cura e spese del "soggetto attuatore", devono essere cedute in stato di buona manutenzione, e, ove previsto, recintate e prive di servitù e gravami di alcun genere. Le aree medesime sono cedute al "Comune", con ogni onere inerente e conseguente a carico del "soggetto attuatore". Il "soggetto attuatore" deve garantire la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

4. Il "soggetto attuatore" o suoi aventi causa sono altresì tenuti al pagamento dell'onere afferente al costo di costruzione che verrà quantificato al momento del rilascio del titolo legittimante la realizzazione dell'intervento edilizio e sulla base delle tariffe vigenti in tale momento. Potrà prevedersi la rateizzazione, laddove comunque il pagamento venga garantito da apposita garanzia fidejussoria, garanzia che in ogni caso non solleva l'interveniente da ogni obbligo e, corrispondentemente, non impone alcun obbligo di riscossione attraverso detta polizza in capo al "Comune".

5. In caso di omesso pagamento dei ratei del costo di costruzione o degli oneri di urbanizzazione troveranno applicazione le sanzioni previste dalla normativa regionale vigente al momento dell'accettazione del fatto da parte del "Comune".

ART. 8 SANZIONI INERENTI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. GARANZIA FIDEJUSSORIA PER IL CORRETTO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

1 . Per quanto attiene alla parziale o totale mancata tempestiva attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altro impegno assunto o derivante dalla presente

Convenzione, al momento dell'ultimazione dell'intervento, il "Comune" potrà concedere un congruo periodo di tempo, non maggiore a 180 giorni, per la loro regolarizzazione e il completamento delle stesse, trascorsi i quali il "Comune" procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma garantita nella misura necessaria e sufficiente ai fini della corretta esecuzione, mediante riscossione coattiva della stessa, gravando sul "soggetto attuatore" ogni eventuale maggiore spesa. Nell'importo da riscuotere verranno computati tutti gli oneri, diretti e indiretti, derivanti dagli obblighi previsti dalla presente Convenzione, quali: costi di attuazione d'ufficio (economia, appalto ecc.), consulenza legale - tecnica e amministrativa, oneri finanziari, perdite di opportunità di finanziamenti o altre erogazioni pubbliche, risarcimento di ogni danno patito e derivante dai ritardi e/o inadempimenti del "soggetto attuatore".

2. Quanto previsto al precedente punto si applica anche in caso di stralci, o all'ultimazione e utilizzazione di alcuni edifici connessi o meno a stralci funzionali.

3. Per ogni mese di ritardo nella consegna delle aree da cedere al "Comune" e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione si applica una sanzione forfettaria di Euro 500,00 (cinquecento virgola zero); il ritardo decorre dalla notifica al soggetto attuatore nel domicilio eletto ai fini della presente Convenzione di apposito atto di diffida-messa in mora entro 30 giorni dal ricevimento. Restano comunque a carico del soggetto attuatore gli oneri derivanti dalla compiuta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, come del corretto e tempestivo adempimento di ogni altro obbligo previsto dalla presente Convenzione

CAPO II - ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA EDIFICATORIO.

ART. 9 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE. TEMPI E CONDIZIONI PER LA EDIFICAZIONE E PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA'

1. Il rilascio del singolo permesso di costruire è subordinato:

a) all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla realizzazione delle opere fuori comparto, qualora anticipate;

b) approntamento del cantiere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e avvenuta comunicazione di inizio dei relativi lavori;

c) all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;

d) ad ogni altra condizione o obbligo previsto dalla normativa vigente al momento del rilascio del titolo

2. La comunicazione di fine lavori deve essere preceduta dalla comunicazione dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione, come meglio descritti all'art. 8 della presente Convenzione

3. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento della rete fognaria, acquedotto ed energia elettrica in bassa tensione, oltre al rispetto della condizione di cui al patto precedente per quanto riguarda gli eventuali ripristini, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi, secondo le clausole stabilite ai precedenti articoli del presente atto, ed inoltre per ciascun singolo edificio devono essere completate tutte le opere di urbanizzazione necessarie per il raggiungimento del lotto e per il funzionamento dell'edificio.

4. Il "soggetto attuatore" si impegna a non realizzare l'accantieramento su aree già cedute o da cedere al "Comune", ovvero a spostarlo a semplice richiesta, nel termine assegnato, senza nulla pretendere, nel caso in cui il "Comune" richieda il trasferimento o la disponibilità dell'area.

5. Il "soggetto attuatore", inoltre, si impegna a prendere misure cautelative di sicurezza (ad esempio apposizione di cartelli che limitano la velocità di circolazione) nei confronti dei residenti soprattutto nel caso in cui le abitabilità siano. rilasciate per stralci funzionali. In tal caso il progetto relativo ai successivi stralci dovrà affrontare specificatamente questo tema e proporre soluzioni adeguate, fermo restando che il "Comune" potrà richiedere, con atto motivato, le modifiche che si rendessero necessarie al fine di assicurare la incolumità dei residenti, passanti, pedoni, ciclisti automobilisti. Nel caso il soggetto attuatore non adempia in tutto o parte alla richiesta del "Comune", il medesimo "Comune" potrà procedervi d'ufficio recuperando ogni spesa, onere e costo sostenuto attingendo alla garanzia fidejussoria, che dovrà essere tempestivamente reintegrata.

6. Il "soggetto attuatore" si obbliga a realizzare e ultimare almeno il 30% (trenta per cento) degli edifici entro cinque anni a far data dalla sottoscrizione della presente Convenzione, la restante parte entro i termini di validità del Piano Particolareggiato e della presente Convenzione (dieci anni).

7. La mancata attuazione del programma edificatorio e la scadenza del termine di validità del Piano non incide sull'obbligo del "soggetto attuatore" di realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano e resta efficace la garanzia per la loro esecuzione a cura del "Comune" e a spese del "soggetto attuatore", attingendo a tal fine sulla garanzia fornita.

CAPO III NORME FINALI

ART. 10 PATTI GENERALI

1. La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto avverrà a cura e spese del "soggetto attuatore", fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al "Comune".

2. Il Piano Particolareggiato e la presente convenzione urbanistica hanno una validità di anni 10 (dieci) a partire dalla data di sottoscrizione di quest'ultima.

3. Il decorso di questo termine non toglie efficacia alle garanzie prestate a tutela dell'effettiva e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli altri obblighi nascenti dal Piano Particolareggiato; questo effetto discende unicamente da un formale atto di svincolo assunto dal "Comune", fatte salve le ipotesi di riduzione automatica della garanzia di cui all'articolo 6 della presente Convenzione.

4. L'efficacia della presente Convenzione può essere prorogata dal "Comune" su richiesta motivata del "soggetto attuatore". Il "soggetto attuatore" prima della scadenza del termine di validità può richiedere una proroga per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione e per la presentazione dei progetti per il completamento del programma edificatorio.

5. La presentazione dei nuovi progetti non potrà comunque avvenire oltre sei mesi dalla scadenza originaria. L'edificazione sui lotti compresi nel comparto sarà regolata dai parametri e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi, fino a quando non intervenga diversa zonizzazione da parte dello strumento urbanistico.

ART. 11 CONTROLLI E SANZIONI

1. L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente Convenzione è di competenza del "Comune".

2. Nel caso di violazione alle norme contrattuali del presente atto, laddove non sono state previste dalle parti specifiche conseguenze, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle disposizioni vigenti in materia.

3. Per la risoluzione di ogni eventuale controversia inerente alla interpretazione e all'esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, ove non sia già previsto il potere o facoltà della parti di ricorrere a specifiche forme di tutela (così, ad esempio, l'escussione della garanzia nei casi di omessa o parziale esecuzione delle opere di urbanizzazione), le parti si rimettono sin da ora al giudizio di un collegio arbitrale composto di tre membri da nominarsi in conformità del Regolamento della Camera Arbitrale di Modena. che le parti dichiarano espressamente di conoscere ed accettare; il collegio

giudicherà secondo diritto, nel rispetto delle norme inderogabili degli artt. 806 e seguenti del codice di procedura civile. Sede dell'arbitrato sarà Modena.

4. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alla normativa locale vigente nel Comune di Castelvetro di Modena e alla disciplina vigente in materia di accordi tra Amministrazione e Privati (art. II della legge 241/90)

5. Le parti prendono atto che l'autorità competente a conoscere della legittimità degli atti assunti dall'Amministrazione in relazione alla definizione ed all'esecuzione della presente Convenzione è il Giudice Amministrativo (competenza esclusiva).

ART. 12 DISPOSIZIONI FINALI

1. Il "soggetto attuatore" si obbliga a trascrivere i patti e le condizioni della presente convenzione nei registri immobiliari e nei rogiti di compravendita delle aree oggetto del Piano Particolareggiato; l'acquirente e/o l'avente causa a diverso titolo dal "soggetto attuatore" dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile o il lotto acquistato è soggetto al piano particolareggiato denominato "S. Antonino" ed alla presente convenzione approvata con delibera del consiglio comunale n. 7 del 15 febbraio 2013

2. Nel caso in cui il "soggetto attuatore" presenti modifiche al Piano Particolareggiato, del medesimo dovrà darne comunicazione ai soggetti terzi interessati (promettenti acquirenti, ecc). Nel caso sia precedentemente intervenuta la sottoscrizione di rogiti per la vendita di lotti o porzioni di aree edificabili, la proposta di Variante dovrà essere sottoscritta anche dagli aventi causa, fermo restando che obbligato principale resta comunque il "soggetto attuatore", in quanto la sostituzione può avvenire solo previo atto di assenso del "Comune".

3. Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle, tutti gli oneri relativi all'attuazione del presente Piano Particolareggiato sono assunti in solido dal "soggetto attuatore" e dagli aventi causa di questi, fatta salva la facoltà del "Comune" di sollevare in tutto o in parte uno dei due soggetti. 4. La presente convenzione vincola, fin dalla sua sottoscrizione, il "soggetto attuatore" ed il "Comune".

ART. 13 ONERI FISCALI E ACCESSORI

I . Le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle opere e delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, sono interamente a carico del "soggetto attuatore".

2. Per tali atti saranno richieste le esenzioni fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione e degli atti di cessione.