

N. progressivo

N. di raccolta

MODIFICA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "TABINA 2"
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciottoin Vignola via Paradisi n.....

Davanti a me Dottor **Ciro Paone** Notaio in Modena, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, sono presenti i Signori:

ing. Mazzarella Giuseppina nata a.....il....., domiciliata per la carica presso il Comune di Castelvetro di Modena di cui oltre; il quale dichiara di intervenire nel presente atto non per sé, bensì in nome, per conto, interesse e rappresentanza del:

COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA (Provincia di Modena), con sede in Castelvetro Di Modena (MO), Piazza Roma n. 5, Codice fiscale 00285350369; nella sua qualità di Responsabile del Settore Area Tecnica SUE SUAP del predetto Comune che rappresenta, ai sensi del vigente Statuto Comunale e delle vigenti norme di Legge art. 107 comma 3 lettera c e art. 109 T.U. di cui al D.LG n. 267/2000, in forza del Decreto ; in esecuzione della determinazione del medesimo Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Residenziale del predetto Comune in data N. del Registro di settore e N.....in datadel Registro Generale, adottata in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. del

MARTINELLI TIZIANO, nato a Castelvetro di Modena (MO) il 26 aprile 1957, residente a Castelvetro di Modena (MO), Via Del Cristo n. 1; il quale dichiara di intervenire nel presente atto non per sé ma bensì in nome, per conto, interesse e rappresentanza delle società:

IMMOBILIARE ARCOBALENO DI CORNIA GIUSEPPE E C. S.N.C., con sede in Castelvetro di Modena (MO), frazione Levizzano Rangone, Via Fabbri n. 9, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena: 02846550362, capitale sociale euro 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zerozero), iscritta al N. 336272 di Repertorio Economico Amministrativo;

nonché della società:

IMMOBILIARE LA CASA DI CORNIA GIUSEPPE E C. S.N.C., con sede in Castelvetro di Modena frazione Levizzano Rangone (MO), Via Fabbri n. 9, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena: 02185850365, capitale sociale euro 3.098,74 (tremilanovantotto virgola settantaquattro), iscritta al N. 271761 di Repertorio Economico Amministrativo; nella sua qualità di socio, amministratore e legale rappresentante con tutti i poteri anche di straordinaria amministrazione delle medesime;

Del Carlo Antonio nato a Modena il 29 maggio 1991 residente a Castelnuovo Rangone, in Via Pirandello n.42, agente in questo atto in nome e per conto della Società De.Ca Immobiliare srl con sede in Castelnuovo Rangone via Pirandello 42 partita iva 02420040368 di seguito denominati "Soggetto attuatore", che si assumono tutti gli obblighi di attuazione della presente convenzione; comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, cittadini italiani come i medesimi dichiarano, i quali, ciascuno nella predetta rispettiva qualità, stipulano quanto segue, richiedendo me Notaio di darne atto

PREMESSA

Dichiarano i costituiti, ciascuno per quanto di spettanza ed anche nella qualità:

x) Con delibera n. 77 del 15/10/2007 la Giunta Comunale ha autorizzato la presentazione del Piano urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato " Tabina 2", in Solignano di Castelvetro, ai sensi dell'art. 25 della LR 47/78 (e s.m.), la cui efficacia è prevista dall'art. 41 della LR 20/2000, successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del ;

X) Con atto a ministero notaio Rossi Maria Cristina del 30 maggio 2012 rep. 27033/11994 registrata a Modena in data 29.06.2012 ai n. 15255/11184 e trascritta a Modena il.....e' stata stipulata la convenzione urbanistica fra i lottizzanti ed il Comune di Castelvetro

X) Con atto a ministero notaio Rossi Maria Cristina del 30 maggio 2012 rep. 27034..... registrata a Modena.....e trascritta a Modena il.....e' stata stipulata l' atto di redistribuzione urbanistica fra i lottizzanti.

X) Con atto a ministero notaio Ciro Paone del 26/04/2016 rep.1987 registrato a Modena n.7633.1/2016, la Immobiliare Arcobaleno snc ha venduto al signor Berselli Alex l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro al foglio 4 mappale 695,

sub. 4 Cat. A/7 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 604,25;

sub.5 Cat. C/6 Classe 4 Consistenza mq 42 Rendita Euro 82,43;

9) Con atto a ministero notaio Ciro Paone del 7 aprile 2017 rep. 2763/1681 registrata a Modena il 2.5.2017 al n. 6123, è stata stipulata la modifica alla convenzione urbanistica fra i lottizzanti ed il Comune di Castelvetro.

X) Con atto a ministero notaio Ciro Paone del 03/05/2017 rep..... registrato a Modena n....., la Immobiliare Arcobaleno snc ha venduto al signor Pedrazzi..... l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro al foglio 4 mappale 695,

sub. 6 Cat. C/6 Classe 4 Consistenza 50 mq Rendita Euro 98,13;

sub.7 Cat. A/7 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 604,25;

x) Con delibera n. 37 del 4.5. 2017 la Giunta Comunale ha autorizzato la presentazione di una Variante al Piano Urbanistico Attuativo in variante al PRG , di Iniziativa Privata denominato " Tabina 2", in Solignano di Castelvetro, ai sensi dell'art. 25 della LR 47/78 (e s.m.), la cui efficacia è prevista dall'art. 41 della LR 20/2000;

X) Tale Variante al Piano Particolareggiato denominato Tabina 2 è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del ;

12) Con atto a ministero notaio Ciro Paone del 30.05.2017, ,rep. 2882/1747 la De.Ca. Immobiliare srl ha venduto alla Immobiliare Arcobaleno di Cornia Giuseppe e C. snc il terreno di cui al foglio 4 mappale 705 e 706 di mq. 612.

13) Con atto a ministero notaio Ciro Paone del 1.8.2018 rep. 3524/2135 Bartolacelli Aldo ha venduto alla Immobiliare Arcobaleno di Cornia Giuseppe e C. snc il terreno di cui al foglio 4 mappale 652 di mq. 557;

x) che l'area oggetto del Piano particolareggiato, in virtù dei sopracitati atti di compravendita risulta la seguente ed è identificata nel Catasto del Comune di Castelvetro di Modena come segue:

Catasto Terreni:

Comune di CASTELVETRO DI MODENA Foglio 4 mappale

Proprietà Immobiliare La Casa snc

715 Ha 00.04.76 R.D. Euro 3,93 R.A Euro 3,93

716 Ha 00.00.62 R.D. Euro 0,51 R.A Euro 0,51

Proprietà Immobiliare Arcobaleno snc

554 di mq. 533 Area urbana

555 di mq. 680 Area urbana

650 Ha 00.10.00 R.D. Euro 8,26 R.A Euro 8,26

652 Ha 00.05.57 R.D. Euro 4,60 R.A Euro 4,60

657 Ha 00.05.42 R.D. Euro 4,48 R.A Euro 4,48

660 Ha 00.05.17 R.D. Euro 4,27 R.A Euro 4,27

705 Ha 00.05.49 R.D. Euro 4,54 R.A Euro 4,54

706 Ha 00.00.63 R.D. Euro 0,52 R.A Euro 0,52

707 Ha 00.05.87 R.D. Euro 4,85 R.A Euro 4,85

708 Ha 00.01.61 R.D. Euro 1,33 R.A Euro 1,33

709 Ha 00.00.06 R.D. Euro 0,05 R.A Euro 0,05

710 Ha 00.00.10 R.D. Euro 0,08 R.A Euro 0,08

713 Ha 00.04.76 R.D. Euro 3,93 R.A Euro 3,93

714 Ha 00.00.62 R.D. Euro 0,51 R.A Euro 0,51

719 di mq. 22 Ente Urbano

Proprietà De.Ca Immobiliare srl

653 Ha 00.00.60 R.D. Euro 0,50 R.A Euro 0,50

658 Ha 00.05.03 R.D. Euro 4,16 R.A Euro 4,16

659 Ha 00.04.43 R.D. Euro 3,66 R.A Euro 3,66

Comune di Castelvetro

303 parte di mq. 1013

514 parte di mq. 3700

664 di mq. 51

698 di mq. 1.239

699 di mq. 664

700 di mq. 3770

701 di mq. 136

702 di mq. 6

703 di mq. 607

704 di mq. 3

711 di mq 3839

712 di mq 22

13) L' area oggetto della presente convenzione risulta classificata dal vigente P.R.G. in parte Zona Residenziale di nuovo insediamento, di tipo C 2 per complessivi mq 8.269 (ottomiladuecentosessantanove), in parte Zona omogenea B1 per circa 1.240 (milleduecentoquaranta) mq ed in parte ad attrezzature pubbliche, di tipo G2 per complessivi mq 6.094 (seimilanovantaquattro), oltre a mq 9.983 (novemilanovecentoottantatre) circa per zone destinate alla viabilità ed a parcheggi, il tutto all'interno di un perimetro di comparto, assoggettato all'intervento urbanistico preventivo, mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);

14) Il progetto di Variante al P.U.A ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Qualità in data ed è stato illustrato alla Commissione Consiliare Gestione Territorio in data

15) La variante al P.U.A., comprensivo dello schema delle modifiche alla convenzione vigente ed all'atto mediante al il quale sono state apportate modificazioni, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del , allegata al presente atto, chiamata a farne parte integrante e sostanziale, contenente prescrizioni e condizioni alle quali il Piano deve conformarsi in sede di progettazione esecutiva sia delle opere di U1 e U2, sia dei nuovi insediamenti edilizi; tutto ciò premesso, le parti, come sopra identificate, per sé e per gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo

DICHIARANO E ACCETTANO

che la modifica alla convenzione urbanistica vigente , stipulata con il presente atto, venga regolata dai seguenti patti:

CAPO I

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.

C) La presente modifica alla convenzione vigente viene stipulata in conformità alla deliberazioni del C.C. n. del come sopra allegata al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale recependone tutte le condizioni e prescrizioni, recependo altresì tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri degli enti e/o soggetti preposti e coinvolti, con la precisazione che in sede esecutiva delle opere di urbanizzazione e dei progetti edilizi potranno essere espresse ulteriori indicazioni, prescrizioni o condizioni;

D) La presente Convenzione si articola in n. Capi e n. articoli.

I costituiti

ed il Comune,

in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. del , convengono di modificare la convenzione originaria ricevuta dal notaio Maria Cristina Rossi in data 30 maggio 2012 rep racc e la successiva a ministero notaio Ciro Paone in data 17 aprile 2017 rep racc , citate in premessa, con riferimento unicamente ai seguenti punti ed 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 di questi, che a qualsiasi titolo siano subentrati nella disponibilità del bene.

b) "**Domicilio del Soggetto attuatore**": ai fini della notifica - comunicazione di atti relativi all'esecuzione della presente Convenzione il "Soggetto attuatore" elegge domicilio presso lo studio del geometra Alberti Giovanni Battista in Modena frazione San Damaso via Carriera n. 1, 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 Urbanistico Attuativo (P.U.A.)**": il contenuto è dato dagli elaborati grafici e dalle Norme, il tutto meglio descritto nelle tavole di seguito titolate:

- 1) Tavola n. 1 Estratto di mappa catastale. Estratto di PRG, Elenco delle proprietà
- 2) Tavola n. 2 Planimetria generale Progetto Approvato
- 3) Tavola n. 3 Planimetria generale Nuova Sistemazione
- 4) Tavola n. 4 Piano quotato
- 5) Tavola n. 5 Schema rete acqua e gas
- 6) Tavola n. 6 Schema rete fogne acque bianche e reflue
- 7) Tavola n. 7 Schema rete telefonica
- 8) Tavola n. 8 Schema rete elettrica
- 9) Tavola n. 9 Schema rete pubblica illuminazione
- 10) Tavola n.10 Planimetria verde urbano
- 11) Tavola n.11 Planimetria viabilità e segnaletica stradale
- 12) Tavola n.12 Planimetria aree di cessione e acquisizione
- 13) Tavola n. 13 progetto di massima lotto n. 11 ampliamento Albergo
- 14) Relazione geologica
- 15) Relazione tecnica

15) Norme urbanistiche ed edilizie

16) Relazione d'assoggettabilità alla VAS

17) Schema di modifica alla convenzione vigente;

e) "**Comparto**" è dato dall'intera area interessata dalla progettazione di Piano Urbanistico Attuativo e corrispondente alla parte del territorio identificata catastalmente in premessa e per complessivi mq. 23.977 (diconsi totali mq. ventitremilanovecentosettasette)).

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 "La Tabina 2" è così classificata:

a) zona omogenea di tipo C2, disciplinata dall'art. 63 delle NTA del PRG.

b) zona omogenea di tipo B1, disciplinata dall'art. 62 delle NTA del PRG

c) zona omogenea di tipo G2, disciplinata dall'art. 70 delle NTA del PRG;

d) viabilità stradale e parcheggi, disciplinata dagli articoli 32, 33 e 70 delle NTA del PRG.

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

Zona omogenea B1:

1) Indice utilizzazione 0.55 (zerocinquantacinque) mq./mq.;

2) Altezza max in gronda 3 (tre) piani fuori terra e mai maggiore di ml. 9.50 (novecinquanta);

mentre i parametri urbanistici di seguito elencati sono stati prescritti in conformità a quanto definito dall'art.63 delle NTA zone omogenee C2, ovvero:

3) Aree di U2 minimo 21 (ventuno)/30 (trenta) SU;

4) P U1: 4 (quattro)/30 (trenta) mq. SU;

5) P U2: 5 (cinque)/30 (trenta) mq. SU;

6) P Pertinenza 1,5 (uno virgola cinque) p.a. per alloggio;

7) Visuale libera 0.50 (zerocinquanta);

8) Verde Privato minimo 35% (trentacinque per cento) della SF;

9) Superficie Permeabile 30% (trenta per cento) dell'intero comparto;

10) distanza tra fabbricati 10.00 (dieci punto zerozero) m. se in presenza anche di una sola parete finestrata;

11) distanze tra fabbricati e confini di proprietà m. 5.00 (cinque punto zerozero);

12) distanza tra fabbricati e confine stradale (strade interne al Comparto) m. 5.00 (cinque punto zerozero);

13) distanze tra fabbricati e confine di zona diversa ml. 5.00 (cinque punto zerozero), ma 10,00 (dieci punto zero zero) m. dai confini con zona D;

14) alloggi non contingentati.

Zona omogenea C2:

1) Indice utilizzazione 0.30 (zerotrenta) mq./mq.;

2) Altezza max in gronda 3 (tre) piani fuori terra e mai maggiore di ml. 9.50 (nove punto cinquanta);

3) Aree di U2 minimo 21 (ventuno)/30 (trenta) SU;

4) P U1 4 (quattro)/30 (trenta) mq. SU;

5) P U2 5 (cinque)/30 (trenta) mq. SU;

6) P Pertinenza 1,5 (uno virgola cinque) p.a. per alloggio;

7) Visuale libera 0.50 (zero punto cinquanta);

8) Verde Privato minimo 35% (trentacinque per cento) della SF;

9) Superficie Permeabile 30% (trenta per cento) dell'intero comparto;

10) distanza tra fabbricati 10.00 (dieci punto zerozero) se in presenza anche di una sola parete finestrata;

11) distanze tra fabbricati e confini di proprietà ml. 5.00 (cinque punto zerozero);

12) distanza tra fabbricati e confine stradale (strade interne al Comparto) ml. 5.00 (cinque punto zerozero);

13) distanze tra fabbricati e confine di zona diversa ml. 5.00 (cinque punto zerozero), 10,00 (dieci punto zerozero) ml. dai confini con zona D;

14) alloggi contingentati.

Zona omogenea G2:

1) Indice utilizzazione 0.40 (zero punto quaranta) mq./mq.;

- 2) Altezza max in gronda 3 (tre) piani fuori terra e mai maggiore di m. 9.50 (nove punto cinquanta);
- 3) P U1 10 (dieci)/100 (cento) mq. SU;
- 4) distanze tra fabbricati e confini di proprietà ml. 5.00 (cinque punto zerozero);
- 5) distanza tra fabbricati e confine stradale (strade interne al Comparto) m. 5.00 (cinque punto zerozero);
- 6) distanze dai confini con zona B e C 5,00 (cinque virgola zerozero) m;
- 7) distanza dalla strada come da classificazione stradale della stessa.

Zona omogenea per viabilità e parcheggi:

esclusivamente destinata alle funzioni di parcheggio e viabilità

- è ammessa l'utilizzazione fino ad un massimo del 30% (trenta per cento) della Su per attività extra-residenziali di cui all'art. 61 delle NTA di PRG in vigore;
- alloggi superficie (media solo per la Su prodotta in zona omogenea C2) non inferiore a mq. 85 (ottantacinque), con tipologie edilizie ammesse come da Piano Urbanistico Attuativo approvato.

3. I parametri sopra indicati sono da considerarsi inderogabili e modificabili solamente previa approvazione di variante al Piano urbanistico Attuativo.

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 che portino anche ad aumenti delle unità immobiliari, purché queste non incidano sulle tipologie edilizie e fatti ovviamente salvi i limiti massimi complessivi inderogabili indicati.

5. L'assetto planivolumetrico del Piano urbanistico Attuativo definito nella Tavola n. 3 può essere modificato, in sede di progettazione dei singoli edifici, senza necessità di apportare varianti al medesimo P.U.A, ma solo se trattasi di modiche planivolumetriche (altezza, SU, distanze dai confini, distanze dai fabbricati ecc.) cosiddette non essenziali.

Sono variazioni non essenziali quelle contenute entro il 10% (dieci per cento) dei valori; in particolare è ammesso lo spostamento di superficie utile del 10% (dieci per cento) fra un lotto ed un altro. 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 P.U.A, 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% (dieci per cento).

E' inoltre ammesso lo spostamento di alloggi da un lotto all'altro nella massima misura di un alloggio da un lotto all'altro per ogni coppia di lotti anche non contigui, nel rispetto del massimo numero complessivo degli alloggi realizzabili nel comparto, senza che tale modifica venga considerata variazione essenziale, pertanto autorizzabili senza variante al PUA, ma con semplice atto abilitativo.

Le conformazioni e gli elementi architettonici degli edifici possono essere modificate in sede di progetto esecutivo, fermi restando le tipologie e i parametri urbanistici degli edifici.

Gli spostamenti di S.U. e/o di alloggi da un lotto all'altro, come sopra consentiti, saranno formalizzati con atto abilitativo diretto.

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 P.U.A sono pertanto ammesse e possono essere apportate in sede di progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi.

7. Il parcheggio privato di pertinenza del pubblico esercizio denominato "Cacciatori" sarà integralmente sistemato in occasione della realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e per l'intera superficie nonostante il perimetro di comparto ne escluda una porzione a Est.

Tale parcheggio, seppure non destinato alla cessione al Comune nell'ambito delle opere di Urbanizzazione, sarà comunque interamente sistemato e rimarrà privato, ma liberamente accessibile, poiché interposto al fabbricato a 4 (quattro) alloggi esistente, al fabbricato bar, ristorante, 2 (due) alloggi e al fabbricato del lotto n. 11 (undici), destinato ad ampliamento dell'esistente hotel fuori comparto, al fine di consentire l'accesso alle attività commerciali e di pubblico esercizio e ricettive

I relativi servizi civili saranno allacciati alla rete di alimentazione privata.

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

1. Le opere di Urbanizzazione Primaria saranno realizzate a cura e spese del "Soggetto Attuatore" secondo il disposto dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 come emendato dall'art. 45 comma 1 della Legge 22/12/2011 n. 214 di conversione del D.L. 6/12/2011 n. 201.
2. Le opere di Urbanizzazione Secondaria, nella fattispecie la "Sala della Musica" e relative pertinenze, saranno realizzate nel pieno rispetto delle norme del Codice dei Contratti, come innovate dal D.Lgs. 152/2008, pubblicato sulla GU del 2/10/2008, entrato in vigore il 17/10/2008, e successive modificazioni. Il tutto come previsto nella convenzione stipulata con atto notaio Ciro Paone del 7 aprile 2017 rep.....Tali accordi previsti nella citata convenzione rimangono fermi ed inamovibili.
3. Il "Soggetto attuatore" ha già presentato, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui il "Soggetto attuatore" è unico responsabile, per tali opere è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 1/2018 prot. 3092 del 13.02.2018.
4. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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. Rientra 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% (dieci per cento), il "Soggetto attuatore" si impegna a soddisfare le richieste del "Comune", dietro versamento di eventuale contributo da parte di quest'ultimo.
5. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere iniziate entro **sei mesi** dal rilascio del permesso di costruire ed ultimate entro il termine ivi previsto dall'atto abilitativo corrispondente.

6. 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:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, 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 relative al tracciato occorrente per accedere ai lotti oggetto di richiesta di permesso di costruire;

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

- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- parcheggi;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relativa cabina di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche e simili;
- predisposizione delle canalizzazioni e manufatti dell'impianto di pubblica illuminazione;
- realizzazione delle aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione delle aree a verde e prato.

c) Tali opere dovranno comunque essere completate prima della presentazione della comunicazione di fine lavori del programma edilizio, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale e in ogni caso entro i termini di viabilità del permesso di costruire delle opere di U1.

Indipendentemente da detta articolazione, il programma delle opere d'urbanizzazione primaria dovrà precedere la realizzazione e il completamento delle unità abitative (programma edilizio), le

quali potranno richiedere l'agibilità solamente dopo l'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ad esclusione dei fabbricati insistenti sui lotti n. 4, 5, 6, 7 che, essendo posti sulla via Tabina già esistente e completa di tutti gli impianti, potranno eventualmente, qualora siano per altri versi idoneamente servite, richiedere l'agibilità anche senza l'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione primaria con l' esclusione della sola fognatura delle acque bianche e nere che dovranno essere ultimate.

6. 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.

7. 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.

8. Al "Comune" è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria precedentemente citate 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.

9. 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.

10. 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.

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

12. L'ultimazione sia delle opere di urbanizzazione che del programma edilizio dovrà avvenire entro 10 (dieci) 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 presentazione del frazionamento, inoltrato all'Agenzia del Territorio di Modena, con la identificazione delle aree di urbanizzazione, primaria e secondaria, e dei lotti edificabili;

c) alla prestazione da parte del "Soggetto attuatore" di due ed uniche **garanzie**, il cui rispettivo importo è corrispondente alla spesa presunta per la realizzazione delle opere di U1 e di U2 previste dalla presente Convenzione. L'importo della fideiussione bancaria o assicurativa è di Euro 823.445,00 (ottocentoventitremilaquattrocentoquarantacinque virgola zerozero) per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto urbanistico, e fideiussione bancaria o assicurativa di Euro 455.000,00 (quattrocentocinquantacinquemila virgola zerozero) per la esecuzione della "Sala della Musica" e del relativo progetto e le altre opere previste ai sensi del citato atto a ministero notaio Ciro Paone con relativo progetto;

Gli importi delle fideiussioni saranno adeguati, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire, all'importo risultante dal computo estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere stesse.

2. Le fidejussioni bancarie o assicurative di primaria compagnia, di cui al precedente punto c) sono volte ad assicurare la corretta e tempestiva esecuzione dei lavori relativi alle opere di U1 e U2 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 chiamato a spendere o corrispondere in relazione agli obblighi tutti nascenti dalla presente Convenzione.

3. Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno 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. Gli importi delle fidejussioni suddette sono stati determinati in base ad esaurienti computi metrici estimativi sottoscritti dal progettista, il quale ha attestato, sotto la propria responsabilità, che i medesimi computi corrispondono, per quanto riguarda la descrizione dei lavori e le quantità, alle opere che verranno realmente eseguite e che sono indicate in progetto ed i prezzi indicati, applicati alle singole voci sono equi e di mercato, sollevando il "Comune" da ogni responsabilità al riguardo.

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

CAPO IV

Con atto a ministero del notaio Maria Cristina Rossi di Modena del 30 maggio 2012 rep. n. 27033/11994 sono state fatte le seguenti cessioni di aree a favore del Comune di Castelvetro e precisamente:

- signori CORNIA GIUSEPPE e le società IMMOBILIARE ARCOBALENO DI CORNIA GIUSEPPE E C. S.N.C. e IMMOBILIARE LA CASA DI CORNIA GIUSEPPE E C. S.N.C. hanno ceduto il terreno di cui al foglio 4 mappali 664 e 665.
- La signora STORNELLI MARIA, ha ceduto il terreno di cui al foglio 4 mappali 649.
- La società IMMOBILIARE ARCOBALENO DI CORNIA GIUSEPPE E C. S.N.C. come sopraddetto debitamente rappresentata, ha ceduto, al Comune di Castelvetro, il terreno di cui al foglio 4 mappali 556.

Con il presente atto il Comune di Castelvetro come sopra rappresentato cede a Immobiliare Arcobaleno come sopra rappresentata i seguenti appezzamenti di terreno: foglio 4 mappali 699, 701, 702, 703, 704 e 712 di totali mq. 1,438 ai confini Immobiliare Arcobaleno snc e comune di Castelvetro, pervenuti con atto a ministero notaio Maria Cristina Rossi di Modena del 30.05.2012 rep. 27033/11994.

Vicendevolmente a titolo di permuta la Immobiliare Arcobaleno snc cede al Comune di Castelvetro i seguenti appezzamenti di terreno: foglio 4 mappali 708, 719 di totali mq. 183 ai confini Immobiliare Arcobaleno snc, Comune di Castelvetro e CGS srl pervenuti come segue: atto a ministero notaio Maria Cristina Rossi di Modena del 22.10.2007 rep. 24984/10358 registrato a

Modena il 21.11.2007 al n. 20184 serie 1T trascritto a Modena il 21.11.2007 al n. 23904 particolare.

Tali cessioni comportano compensazioni di terreno ma oltre a queste comportano compensazioni di natura finanziaria a ristoro delle maggiori cessioni da parte del comune, anche tenuto conto della rinuncia del comune alle aree poste a ovest e a nord dell'esistente Hotel posto fuori comparto, al quale le aree vengono messe a disposizione per parcheggi di pertinenza.

Le compensazioni economiche verranno determinate a cura della Giunta Comunale con apposita deliberazione sia nell'importo sia nelle modalità di versamento a favore del Comune, entro 60 giorni dalla stipula del presente atto.

CAPO VII

SONO PATTI COMUNI

- 1.) Il possesso, ad ogni effetto attivo e passivo, decorrerà a favore e a carico della parte cessionaria da oggi stesso.
- 2.) Ogni consistenza immobiliare in contratto viene ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, libera da contratti di ogni tipo, con gli inerenti diritti e servitù, se esistenti, con le relative accessioni e pertinenze.
- 3.) Ogni parte cedente garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità della rispettiva consistenza immobiliare e la rispettiva libertà da pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli, da ipoteche e da privilegi anche fiscali, con ampia garanzia per ogni caso di evizione e molestia.
4.) I comparenti tutti, ciascuno nella rispettiva sopra dichiarata qualità, ai sensi dell'art. 46 e segg. del T.U. in materia di documentazione amministrativa (DPR 445 del 28.12.2000), da me Notaio richiamati sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato DPR per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria personale responsabilità e dichiaratisi edotti delle sanzioni penali di cui all'art. 76 sopraindicato, dichiarano e attestano di non essersi avvalsi dell'attività di mediatori.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore di quanto in oggetto è di euro

Le parti rinunciano ad ogni iscrizione di ipoteca legale.

CAPO VIII

Il COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA garantisce inoltre la piena proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità del terreno di cui sopra e la sua libertà da ipoteche, censi, livelli, decime, oneri reali, vincoli pregiudizievoli e privilegi anche fiscali.

Analogamente la Società IMMOBILIARE ARCOBALENO DI CORNIA GIUSEPPE E C. S.N.C. garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità del terreno di cui sopra e la sua libertà da ipoteche, censi, livelli, decime, oneri reali, vincoli pregiudizievoli e privilegi anche fiscali.

Tutte le spese ed onorari, imposte per la stipulazione di questo atto e le conseguenti per il suo perfezionamento sono a carico della società IMMOBILIARE ARCOBALENO DI CORNIA GIUSEPPE E C. S.N.C.

CAPO IX

Con riferimento al disposto del 2^a comma dell'art. 18 della legge 28.2.85 N. 47 e successive norme in materia (D.P.R. 6.6.2001 N. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia e successive modifiche e integrazioni), le parti alienanti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in contratto rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica e Edilizia Residenziale del Comune di Castelvetro di Modena in data Prot. N. _____, che si allega a questo atto sotto la lettera _____, omessane da me Notaio lettura ai comparenti per loro espressa e concorde rinuncia, dichiarando altresì che non sono intervenute, successivamente al rilascio del certificato suddetto, modificazioni degli strumenti urbanistici.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto in poca parte da me a mano ed in massima parte dattiloscritto a norma di legge da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti, che, da me interpellati, dichiarano di approvarlo e meco lo sottoscrivono,

Modena, 30 maggio 2018.