

COMUNE DI MODENA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno in Modena il giorno del mese di () alle ore regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1^ convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

e gli Assessori:

Ha partecipato il Generale del Comune

La PRESIDENTE pone in trattazione il seguente

OGGETTO n.

Prot. Gen: 2015 / 58501 - PT - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA DENOMINATA "CITTANOVA 2-PEEP 63, VIA PANNUNZIO" - Z.E. N. 1690 - AREA 08. APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA, AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001.

(Relatore)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso :

- che la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale; in particolare gli artt. 28, 29, 30 e 31 della stessa legge hanno identificato i seguenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);

- che con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG) di adeguamento alla LR 20/2000, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della legge regionale richiamata, con le procedure di cui all'art. 15 della LR 47/1978 e successive modificazioni, precedentemente adottata con propria deliberazione n. 20 del 7/4/2003, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 432 del 18/09/2012 “Lotti edificabili P.e.e.p. Lesignana, Marzaglia Vecchia, Marzaglia Nuova Est e Cittanova 2, da concedere in diritto di superficie alle imprese - approvazione linee guida del bando di gara”, esecutiva ai sensi di legge, sono state approvate linee guida per la redazione del bando di gara volto all'individuazione dei Soggetti Attuatori delle aree edificabili comprese nei P.e.e.p. in oggetto e non assegnate con precedenti procedure selettive;

- che con determinazione dirigenziale n. 1005 del 21/09/2012 “Approvazione del bando di gara per la concessione in diritto di superficie a imprese di costruzione e cooperative di abitazione, di lotti edificabili facenti parte dei comparti P.e.e.p. Lesignana, Marzaglia Vecchia, Marzaglia Nuova Est, Cittanova 2”, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il bando di gara per la selezione delle imprese di costruzione e delle cooperative di abitazione che diverranno le concessionarie del diritto di superficie sui lotti edificabili compresi nei P.e.e.p. sopracitati;

- che con determinazione dirigenziale n. 6 del 21/01/2014 “Bando per la concessione in diritto di superficie di lotti edificabili facenti parte dei comparti P.e.e.p. Lesignana, Marzaglia Vecchia, Marzaglia Nuova Est, Cittanova 2 - aggiudicazione definitiva alla Cooperativa edilizia S. Matteo Soc. Coop. a r.l. di n. 4 lotti nel comparto P.e.e.p. Cittanova 2”, esecutiva ai sensi di legge, si è aggiudicato alla Cooperativa Edilizia S. Matteo - Soc. Coop. a r.l.- con sede a Modena, i lotti nn. 1, 2, 3 e 4, facenti parte del Comparto P.e.e.p. n. 63 Cittanova 2;

- che con determinazione dirigenziale n. 180 del 21/03/2014 “Assegnazione alla Cooperativa edilizia S. Matteo Soc. Coop. a R.L. di n. 1 lotto nel comparto P.E.E.P. "Cittanova 2" nell'ambito della procedura di concessione in diritto di superficie di lotti edificabili facenti parte dei comparti P.E.E.P. Lesignana, Marzaglia Vecchia, Marzaglia Nuova Est e Cittanova 2”, esecutiva ai sensi di legge, è stato assegnato alla Cooperativa Edilizia S. Matteo Soc. Coop. a r.l., con sede a Modena, Via P. Borsellino, n. 129, C.F. e P.IVA 03007160363, il lotto di terreno edificabile contrassegnato con il n. 4, all'interno del Comparto P.e.e.p. n. 63 “Cittanova 2”, per la realizzazione di n. 1 edificio, costituito da numero 4 alloggi, in diritto di superficie e si è autorizzata la Cooperativa a presentare le documentazione tecnico -economica relativa alle opere di urbanizzazione da realizzare nel

rispettivo comparto;

Visto:

- che in data 30/01/2015 Società S. Matteo Soc. Coop. a r.l., ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire n. 175/2015, per la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio di nuova costruzione da realizzarsi, con Permesso di Costruire n. 299/2015 presentato in data 18/02/2015, sull'area identificata con il lotto n.4 all'interno del Comparto P.E.E.P. n. 63 Cittanova 2,

- che le suddette opere di urbanizzazione verranno realizzate pertanto sulle aree di proprietà comunale e che a tal fine saranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio, da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori del permesso di costruire n. 175/2015;

- considerato che l'art. 28-bis del DPR 380/2001, introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q) della Legge n.164 del 2014- Sblocca Italia-, disciplina che “ Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. [...] ”;

- visto che il quadro normativo è in evoluzione e che l'art.28 bis del DPR 380 del 2001 è direttamente efficace ed applicabile nel nostro territorio e in attesa di una Legge Regionale urbanistica di dettaglio che provveda a dare attuazione ai principi da essa desumibili, si procede con l'approvazione della convenzione urbanistica con deliberazione di Consiglio Comunale, così come disciplinato;

Dato atto:

- che la convenzione predisposta e sottoscritta per accettazione dalla parte, disciplina la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e la successiva loro cessione all'Amministrazione comunale;

- che pertanto si ravvisa nell'intervento citato l'interesse pubblico in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'area;

- che è necessario procedere all'approvazione e successiva stipulazione della convenzione urbanistica tra Comune e soggetto attuatore;

- che lo schema di convenzione urbanistica predisposto e sotto riportato risulta completo di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- che i soggetti attuatori, hanno prestato adesione ai patti convenzionali, avendo siglato, per accettazione, lo schema di convenzione urbanistica posto agli atti del Settore Pianificazione Territoriale e trasformazioni edilizie;

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

Visto l'art. 28 della legge n. 1150/1942 e s.m.;

Visto l'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 e s.m.;

Visto l'art.28 bis del DPR 380/2001;

Su proposta della Giunta comunale;

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la delega prot. Gen. 153296 del 28/11/2014 del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie, Ing. Maria Sergio, al Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie, Ing. Loris Benedetti;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie, Ing. Loris Benedetti, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Acquisito il parere di congruità espresso dal Dirigente Responsabile di Settore, Ing. Maria Sergio;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott. Carlo Casari, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Dato atto dell'attestazione in merito all'esistenza della copertura finanziaria della spesa – espressa in sede istruttoria – del Responsabile del Servizio Finanze ed Economato del Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali, dott.ssa Stefania Storti;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nella seduta del....;

D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e parte integrante del presente dispositivo, lo schema di convenzione urbanistica sotto riportato, relativo al permesso di costruire convenzionato n. 175/2015 presentato in data 30/01/2015, relativo alla trasformazione urbanistico-edilizia dell'area denominata “CITTANOVA 2 -PEEP 63, VIA PANNUNZIO”– ZONA ELEMENTARE N. 1690 – AREA 08;
- di dare atto:
- che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della Società S. Matteo Soc. Coop. a r.l., con sede a Modena, Via P. Borsellino, n. 129, C.F. e P.IVA 03007160363, in qualità di soggetto attuatore dell'intervento edilizio;
- che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto compete al Settore Pianificazione Territoriale e trasformazioni edilizie e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, ing. Loris Benedetti; in caso di assenza o impedimento del suddetto dirigente interverrà altro Dirigente delegato.
- di dare infine altresì atto che:
 - nelle fasi di collaudo e presa in carico delle opere relative alle aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, saranno effettuate le opportune registrazioni

nel sistema informativo inventariale e nel libro cespiti dei beni dell'ente;

- che si provvederà infine agli adempimenti di pubblicità conseguenti all'approvazione del presente atto;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

"CITTANOVA 2 – PEEP 63 via Pannunzio"

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno ---- il giorno ----- il mese -----, avanti a me ----- sono comparsi i signori :

..... che qui interviene in nome e per conto del Comune di Modena, denominato di seguito Comune, come da deliberazione -----

E

Maurizio Dori, in qualità di legale rappresentante di COOP. EDILIZIA SAN MATTEO SOC. COOP. A.R.L., assegnataria del diritto di superficie dei Lotti edificabili nel comparto PEEP "Cittanova 2" ;

di seguito denominato soggetto attuatore,

P R E M E S S O

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 22/12/2003 è stata approvato l'adeguamento del Piano Regolatore Generale (PRG) alla LR 20/2000, stabilendo quali previsioni del piano vigente costituiscono il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), ai sensi di quanto stabilito dagli articoli 28, 29, 30 e 43, comma 5, della legge regionale richiamata e successive varianti;

- che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 432 del 18.9.2012, immediatamente eseguibile, sono state approvate le linee guida del bando di gara per la concessione del diritto di superficie, in favore delle imprese di costruzione e delle cooperative di abitazione, di lotti edificabili compresi nei P.E.E.P. n. 41 "Lesignana", n. 48 "Marzaglia Vecchia", n. 49 "Marzaglia Nuova Est", n. 63 "Cittanova 2";

- che, con Determinazione Dirigenziale n. 1005 del 21/09/2012 sono stati approvati il bando di gara e i suoi allegati, dal n. 1 a al n. 8, posti agli atti Prot. n. 109936 del 20.09.2012, del Settore Pianificazione Territoriale Trasporti e Mobilità, per la selezione delle imprese di costruzione e delle cooperative di abitazione che diverranno le concessionarie del diritto di superficie sui lotti edificabili indicati in premessa;

- che, con Determinazione Dirigenziale n. 6 del 21/01/2014 è stata fatta l'Aggiudicazione definitiva alla Cooperativa Edilizia S. Matteo Soc. Coop. a r.l. di n. 4 lotti nel comparto P.E.E.P. "Cittanova 2" ;

- che, con Determinazione Dirigenziale n. 180 del 21/03/2014 è stato assegnato alla Cooperativa edilizia S. Matteo Soc. Coop. A.R.L. n. 1 lotto nel comparto P.E.E.P. "Cittanova 2" nell'ambito della procedura di concessione in diritto di superficie e con la stessa si autorizza la Cooperativa a presentare la documentazione tecnico-economica relativa alle opere di urbanizzazione da realizzare nel comparto in oggetto;

- che l'area di intervento relativa è identificata al nuovo catasto terreni del Comune di Modena, al foglio 119 opere di urbanizzazione su Via Pannunzio mappale ...

- che esse sono classificate nelle tavole del PRG vigente nel seguente modo:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

- TERRITORIO URBANO
- II AMBITO URBANO CONSOLIDATO
- b- Aree di consolidamento di zone residenziali e miste

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

Zona Elementare 1690 area 08 Ex Zona Territoriale Omogenea B

L'area e' disciplinata dal P.E.E.P. Variante di specificazione (art. 34 L. 865/71) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 10/10/2005.

La superficie utile massima per residenza e' di mq 4300.

Altezza Massima per Residenza :4 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :52 abitazioni

- che il soggetto attuatore (concessionario), ha presentato in data 30/01/2015 un permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria **prot. 175/2015** e un permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato "Lotto 4" con **prot. 299/2015** ai sensi dell'art. 31.22 Testo Coordinato di norme di PSC POC RUE, corrispondente al Lotto 4 assegnato con Delibera n. 180 del 21/03/2014, a cui seguiranno successivi progetti edilizi dei vari lotti di aggiudicazione.
- che occorre ora procedere a formalizzare in apposita convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A – 26 della legge regionale n. 20/2000 e s.m. e dell'art. 5.1 del Testo Coordinato di norme di PSC POC RUE, le obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del comparto in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

CAPO I

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione e, in particolare, l'art. 2, comma 1, del Capo II. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
4. Solo qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

ART. 2

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e s.m., dell'art. A-26 della Legge Regionale 20/2000 e dell'art. 12.1 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, il soggetto attuatore si obbliga a realizzare direttamente tramite propria impresa esecutrice, come consentito dall'art. 16 del DPR n. 380/2001, modificato dall'art. 45 del DL n. 201/2011 convertito dalla L n. 214/2011, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dal Computo Metrico Estimativo, (redatto utilizzando l'Allegato n. 7 del bando per la concessione del diritto di superficie e per le opere non contemplate l'ultimo Prezziario Opere Edili pubblicato dalla Camera di Commercio di Modena), tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1) a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e a cederle gratuitamente, al Comune.

Costituiscono opere di U1:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
- le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;
- gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
- la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, le vasche di laminazione;

- gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, le piazze, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo e protezione;
- gli spazi di verde attrezzato;
- il verde di arredo e di protezione degli spazi pubblici;
- le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999);

Tutte le aree di cui al presente articolo verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Settore Patrimonio. Il soggetto attuatore realizzerà le opere di cui sopra sotto la sua personale e completa responsabilità. Tutte le aree di cui al presente articolo rimangono nella disponibilità del soggetto attuatore, ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, che realizzerà sotto la sua personale e completa responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative

Le aree e le opere di cui sopra sono indicate nell'allegata planimetria in scala 1:500 e meglio definite nel relativo progetto esecutivo per il quale dovrà essere rilasciato il permesso di costruire prot. 175/2015.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, è prevista in due stralci funzionali, come rappresentato nell'allegata planimetria e nella tav. 03 del permesso di costruire n.175/2015. Il primo stralcio corrisponde alle opere funzionali all'intervento edilizio dei Lotti Edificabili 3 – 4, il secondo stralcio verrà realizzato successivamente e comunque entro la validità del Permesso di costruire delle urbanizzazione n.175/2015.

Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a.

E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra, ove tali opere, oltre che servire il comparto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;

2. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:

a.a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

b.a predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alla rete telefonica, quando le stesse siano previste su aree da cedere al Comune;

c. a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione 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 consegna dal Comune o da HERA s.p.a.

ART. 3

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risulteranno definite nel progetto esecutivo prot. 175/2015, sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse.

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

Il soggetto attuatore si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di ulteriore scomputo dal contributo di costruzione.

3. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio, nel rispetto del cronoprogramma allegato al progetto esecutivo.

4. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori ai sensi dell'art. 141 del D.lgs. n.163/2006 e s.m. e del regolamento di esecuzione, con oneri a carico del soggetto attuatore. Il soggetto attuatore dovrà fornire all'UTC una lista di tre nominativi idonei all'incarico di collaudatore e tra questi il Comune nominerà il collaudatore. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art. 194 del DPR n. 544/1999 e s.m. o report riepilogativo.
5. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare, sempre prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo carico, e comunicandolo al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi del D.lgs. n. 81/2008.
6. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, così come previsto dall'art. 33.2 del Testo coordinato delle Norme di PSC POC RUE, concordando altresì, con l'UTC, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporre i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.

Dovrà essere effettuata la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice per la quale dovrà essere fornita la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, ai sensi dell'art. 40 del D.lgs. n. 163/2006, il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m. Dovranno essere comunicati altresì tutti i nominativi delle eventuali imprese subappaltatrici per le quali, oltre al documento unico di regolarità contributiva e alla restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m., dovrà essere altresì prodotta la documentazione comprovante i requisiti per eseguire lavori pubblici, ai sensi dell'art. 40 del D.lgs. n. 163/2006.

Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui all'art. 33.5 del Regolamento urbanistico edilizio, integrato con le informazioni di cui all'art. 18, comma 6 della legge n. 55/1990 e s.m.

7. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dall'art. 129 del D.lgs. n. 163/2006 e s.m. e dall'art. 125 del relativo regolamento di esecuzione ed attuazione.

E' inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni nei cantieri, nonché ogni altra norma inerente e pertinente.

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

ART. 4

OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE

1. Il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni contenute nel progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale, e comunque prima del rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia e agibilità. Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.

Anche per le aree a verde è prevista la realizzazione in due stralci funzionali come riportato nella Tavola 03 del progetto esecutivo prot.n. 175/2015.

3. Per quanto attiene al verde pubblico si applicano, in particolare, le clausole di seguito indicate:

a. il relativo progetto deve contenere le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico, relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costruttivi;

b. la piantumazione delle aree di che trattasi deve essere ultimata almeno un anno prima della presa in carico

da parte del Comune, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze. Esse non potranno essere prese in consegna prima di un anno dalla messa a dimora del verde, restando a carico della proprietà la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero anno;

c. il soggetto attuatore si obbliga, fino al momento della suddetta presa in consegna, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo, da concordarsi con il Settore Ambiente del Comune.

ART. 5

CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Il ritiro del permesso di costruire per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento è subordinato:

- a. all'approvazione da parte del Consiglio Comunale della presente convenzione che dovrà essere stipulata entro 4 mesi dal ritiro del permesso di costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a pena di decadenza di quest'ultimo;
- b. alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria (prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale, comunitario o internazionale) bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione *primaria* (stralcio funzionale 1 e 2) come risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo presentato per il rilascio del permesso di costruire. Le garanzie dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento. La costituita garanzia potrà essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, successivamente alla presa in carico delle opere di urbanizzazione relative al completamente del singolo stralcio attuativo.

La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito della presa in carico delle opere con apposita Determina Dirigenziale, o a seguito di presa in carico anticipata di opere (art. 6, comma 7, della presente convenzione), nella misura del 95% dell'importo delle opere collaudate. Il rimanente 5% dell'importo verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, una volta ultimati tutti gli interventi edilizi e a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere.

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n. 163/2006 e s.m. e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione e art. 6 comma 2 della presente convenzione. Su detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico.

- c. all'avvenuta presentazione del frazionamento, inoltrato al Ministero delle Finanze- Ufficio del Territorio di Modena, con l'identificazione delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

ART. 6

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

Il Comune di Modena svolge funzioni di vigilanza e di controllo sull'esecuzione dei lavori avvalendosi dell'operato di propri tecnici con facoltà, in qualunque momento, di accedere ai cantieri, di assistere ai lavori, di effettuare controlli, misurazioni, prove ed accertamenti; di disporre indagini, sospensioni immediate, demolizioni, a cura e spese del Concessionario, di opere non conformi al progetto validato.

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme del regolamento edilizio vigente, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).

2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il soggetto attuatore deve inoltrare all'UTC:

- il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, e dell'art. 3, comma 4 della presente convenzione;
- la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e

stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori. Tutte le opere dovranno essere contabilizzate dividendo le diverse categorie di lavoro. In particolare saranno da evidenziarsi le opere relative a:

- reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.,
 - reti e pozzetti per telecomunicazioni,
 - illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.,
 - reti del gas,
 - fognature, vasche di laminazione ed opere connesse,
 - rete dell'acqua potabile,
 - opere stradali e marciapiedi,
 - verde, arredo urbano e barriere antirumore;
- gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elettrici, di sicurezza, antincendio, termici, di ricambio d'aria, idro-sanitari, fognari, trasmissione dati, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad ed in n. xx copie su carta;
- la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L.46/90, comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegati le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;
- i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti, a firma del legale rappresentante soggetto attuatore ove richiesto;

2A. Le operazioni relative al collaudo saranno condotte da uno o più tecnici nominati dal Comune. Le operazioni di collaudo saranno svolte entro sei mesi dalla data di richiesta di collaudo provvisorio.

Entro 6 mesi dalla data di emissione del certificato di collaudo dovrà essere stipulato l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata per la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione e delle relative aree concesse in diritto di superficie.

La presa in carico delle opere realizzate coinciderà con la stipula dell'atto di cui sopra. Fino alla data della loro formale presa in carico, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti realizzati sarà a carico del Concessionario.

- Ferma restando la garanzia di cui all'art. 1669 del c.c., il collaudo provvisorio e la presa in carico delle opere da parte del Comune, non esonereranno il Concessionario dal rispetto delle garanzie dovute per difformità e vizi delle opere eseguite e da ogni altra responsabilità ai sensi di legge.

Trascorsi due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diverrà automaticamente definitivo se, nel frattempo, l'Amministrazione Comunale non riscontrerà e segnerà difformità e vizi delle opere da eliminarsi a cura e spese del Concessionario.

3. Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta Determina Dirigenziale di presa in carico delle opere di urbanizzazione, il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente art. 5 e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione a HERA s.p.a., che provvederà alla relativa manutenzione.

4. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:

- a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
- b. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

5. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici. Tale ultimazione perfetto funzionamento costituisce condizione per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

6. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.

7. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

ART. 7

CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEI PERMESSO DI COSTRUIRE E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. I permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento devono contenere le seguenti condizioni:

- a. obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- b. divieto, a carico del titolare del permesso, di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC, solo in casi eccezionali.

2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, per ogni edificio, è subordinato:

- a. all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione;
- b. al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
- c. alla fine lavori e al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale, in cui l'edificio è compreso.

ART. 8

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 27 e seguenti della L.R. 31/2002, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali e secondo quanto di seguito disciplinato:

- a. per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, i soggetti attuatori si obbligano a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo parziale di detti oneri.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono stabiliti dal Bando per la concessione del diritto di superficie approvato con Determinazione Dirigenziale n. 1005 del 21/09/2012.

A fronte di costi minori delle suddette opere di urbanizzazione rispetto agli oneri dovuti, il soggetto attuatore dovrà versare, al Comune, la differenza;

- b. gli oneri di urbanizzazione secondaria devono essere corrisposti secondo quanto stabilito dal Bando sopracitato e con le modalità previste dalla Determina Dirigenziale n. 180 del 21/03/2014;
- c. il costo di costruzione deve essere integralmente corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

Il saldo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è rimandato alla stipula della convenzione per la concessione del diritto di superficie di ogni singolo Lotto edificabile, come stabilito nella Determina Dirigenziale n. 180 del 21/03/2014.

ART. 9

SANZIONI

In caso di mancato rispetto dei termini di inizio e di fine dei lavori previsti dal cronoprogramma, l'Amministrazione Comunale potrà dichiarare decaduto il Concessionario dalla concessione del diritto di superficie. In caso di mancato rispetto del termine di fine lavori l'Amministrazione Comunale potrà applicare, in alternativa alla pronuncia di decadenza, una penale pari a Euro 450,00 per ogni singolo giorno di ritardo.

La pronuncia di decadenza dalla concessione del diritto di superficie comporterà l'incameramento della fideiussione prestata a garanzia della completa e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 10

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10), con decorrenza dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica.

ART. 11

SPESE

Saranno poste a carico del concessionario:

- le spese inerenti e conseguenti la stipula della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- le spese per il frazionamento delle aree;
- le spese di collaudo delle opere;
- le spese inerenti e conseguenti la stipula dell'atto di trasferimento a titolo gratuito delle opere al Comune di Modena, con contestuale rinuncia al diritto di superficie sulle relative aree.

CAPO II

ART.1

OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nel Permesso di Costruire di che trattasi a terzi, il soggetto attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, né a cedere le aree ad esse destinate ed identificate nella planimetria allegata alla presente convenzione urbanistica, né le opere realizzate.
2. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
- 3 In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:
 - a. di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto a Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione prot. 175/2015 e alla relativa convenzione urbanistica;
 - b. di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA _____

IL SOGGETTO ATTUATORE _____

COMUNE DI MODENA
Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie
Servizio Servizio Trasformazioni Edilizie

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. del

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL'AREA DENOMINATA "CITTANOVA 2-PEEP 63, VIA PANNUNZIO" - Z.E. N. 1690 - AREA 08. APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA, AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001.

- Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Dirigente Responsabile
ing. Loris Benedetti

Visto di congruità
Il Dirigente Responsabile del Settore
ing. Maria Sergio

Modena,

- Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Ragioniere Capo

Modena,

Assessore proponente
Anna Maria Vandelli