

COMPARTO URBANISTICO 174A “Industriale Cittanova (Ragno)”

OPERE DI RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DI INTERESSE PUBBLICO DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DELLA COMPENSAZIONE ECONOMICA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI,

REALIZZAZIONE E CESSIONE GRATUITA DI DOTAZIONI TERRITORIALI (PP) E PERMUTA DI AREE ALL'INTERNO DEL COMPARTO URBANISTICO

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

Alberto Spallanzani, in qualità di Legale Rappresentante di “**IMMOBILIARE MUSE S.R.L.**” con sede in
Modena (MO), Via Natalia Ginzburg 20, Cod. Fisc. e Partita IVA 02678460367, proprietario
dell'unità immobiliare di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso in deroga,

Mary Stella Giacobazzi, in qualità di Legale Rappresentante di “**STELLA S.P.A.**” con sede in
Formigine (MO), Località Corlo, Via Ferrari 27 int. 59; Cod. Fisc. 01928220365, proprietaria per
intero o in quota 730/1000 delle aree di sedime della erigenda strada di completamento, nonché
proprietaria in quote di 730/1000 e 916/1000 delle aree di sedime sulle quali è stato realizzato il
parcheggio pubblico di prossima cessione oggetto della presente convenzione;

-----, in qualità di ----- del “**CONDOMINIO CITTANOVA**” con
sede in Modena (MO), Viale Virgilio 42/R, Cod. Fisc. e Partita IVA 94036840364, proprietario
delle aree di sedime sulle quali verranno costruiti e poi successivamente ceduti i Parcheggi di
Urbanizzazione Primaria, nonché quelli pertinenziali;

-----, in qualità di ----- della società “**COOP ESTENSE SOCIETA'
COOPERATIVA**”, società cooperativa a responsabilità limitata, con sede a Modena (MO), Viale
Virgilio 20, Cod. Fisc. e Partita IVA 00162660369, proprietaria in quota di 84/1000 di parte delle
aree di sedime sulle quali è stato realizzato il parcheggio pubblico di prossima cessione;

di seguito denominati “Soggetti Attuatori”,

P R E M E S S O

- che la Società “**IMMOBILIARE MUSE S.R.L.**” è proprietaria di una unità immobiliare a Modena (MO),
Viale Virgilio 48/C, identificata catastalmente al N.C.E.U. di Modena al Fg. 65 Mapp. 216 Sub. 125,
avente destinazione d'uso magazzino (C/2);
- che la stessa unità immobiliare è attualmente locata alla Società “**G.A. OPERATIONS S.P.A.**” che la
utilizza come laboratorio, magazzino e punto vendita aziendale;

- che la Società Immobiliare Muse S.R.L. unitamente al locatario "G.A. Operations S.p.a.", in data 19.03.2015 Prot. Gen. n. 58698 ha presentato istanza al Comune di Modena per il cambio di destinazione d'uso in deroga agli strumenti urbanistici finalizzato alla conversione dell'attuale laboratorio/punto vendita aziendale in una media struttura di vendita non alimentare, ai sensi di quanto previsto dal Documento di indirizzo "Sblocca Modena – Riqualificazione e riuso per l'occupazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 18.12.2014;
- che il Comune di Modena con raccomandata del 11.05.2015 Prot. Gen. n. 64439 ha ritenuto l'istanza sopramenzionata coerente ai contenuti di cui all'Atto di Indirizzo del Consiglio Comunale n. 93 del 18.12.2014 "Sblocca Modena – Riqualificazione e Riuso per l'Occupazione";
- che per detta unità immobiliare è stata presentata la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, prot. n. 2296/2015, in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi del documento di indirizzo "Sblocca Modena - Riqualificazione e riuso per l'occupazione" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93/2014, per il cambio di destinazione d'uso da C/2 (magazzino) a D/8A (media struttura di vendita non alimentare);
- che con il medesimo Permesso di Costruire Convenzionato verranno, inoltre, implementate le dotazioni territoriali relativamente ai parcheggi privati obbligatori (P765) e ai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria (PP) a seguito del cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare;
- che con Delibera Giunta Comunale n. 701 del 28.12.2012 avente per oggetto: "Definizione delle linee guida per il potenziamento degli accessi al sistema fieristico modenese e per il potenziamento del sistema dei parcheggi del comparto urbanistico 174 "Industriale Cittanova (Ragno)", era stato deliberato di dare attuazione alla convenzione urbanistica Rep.15819/4566 relativa al Comparto di lottizzazione 174A - Industriale Cittanova (Ragno) e di procedere quindi con successivi atti alla stipula definitiva per l'acquisizione delle aree di urbanizzazione relative al comparto n. 174 A e di seguito descritte: 1) strada interna di lottizzazione (Area 5a - 5b - 5c - Allegato); 2) parcheggio pubblico (Area 4 - Allegato)
- che detta delibera forniva inoltre le linee guida per la formulazione di un accordo con i soggetti privati presenti nel Comparto Cittanova per creare un nuovo assetto patrimoniale destinato al completamento delle opere sopramenzionate, finalizzate ad un nuovo e più coerente sistema viario e dei parcheggi. Tra questi accordi era prevista la seguente permuta:

la Società Stella S.p.A. cedeva al Comune di Modena la propria quota di proprietà dell'area di sedime della strada e marciapiede, ancora da realizzarsi, per il completamento di Viale Virgilio (intero mappale 604 per 1000/1000 e mq. 750 circa dei mappali 606 e 597 per 730/1000);

il Comune di Modena cedeva alla Società Stella S.p.A. la propria quota di proprietà (270/1000) delle porzioni dei mappali 606 e 597 di mq. 6.300 complessivi, di cui quindi circa 1.700 mq. di proprietà del Comune di Modena, ricomprese tra il lotto di Coop Estense, l'area verde del Condominio Cittanova e la strada di progetto.

PREMESSO, INOLTRE

- che il Condominio Cittanova, all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di cambio di destinazione d'uso in deroga agli strumenti urbanistici attuativi, è inserito all'interno di un ambito disciplinato dal Piano Particolareggiato n. 174A "Industriale Cittanova Ragno", adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 647 del 20.12.1976 e Convenzione Urbanistica stipulata in data 23.11.1979 rep. 15819/4566;
- che la sopramenzionata Convenzione Urbanistica, alla data odierna, non risulta interamente ottemperata, e che pertanto con la presente nuova convenzione si recepiscono gli indirizzi di cui alla Delibera di Giunta 701/2012, e si ridefinisce un nuovo ed aggiornato quadro di patti e condizioni finalizzato a addivenire ad una definitiva risoluzione delle pendenze ancora aperte del Comparto;
- che il Condominio Cittanova è proprietario di un'area utilizzata attualmente a verde per la quale con delibera dell'assemblea condominiale straordinaria verbalizzata il giorno 04.06.2015 è stata autorizzata la realizzazione delle dotazioni territoriali (PP e P765) necessarie per il cambio di destinazione d'uso in deroga;
- che la Società "STELLA S.P.A." è proprietaria, per intero o pro quota, delle aree individuate già in Delibera Giunta Comunale n. 701 del 28.12.2012, destinate alla realizzazione della strada di completamento. Dette aree sono individuate catastalmente nel seguente modo: Fg. 65 Mapp. 604

(Quota di proprietà 1000/1000), Fg. 65 Mapp. 606 (Quota di proprietà 730/1000; i restanti 270/1000 sono di proprietà del Comune di Modena), Fg. 65 Mapp. 597 (Quota di proprietà 730/1000; i restanti 270/1000 sono di proprietà del Comune di Modena);

- che la Società "STELLA S.P.A." è proprietaria, pro quota, delle aree su cui è realizzato il parcheggio pubblico di prossima cessione. Dette aree sono individuate catastalmente nel seguente modo: Fg. 65 Mapp. 338 (Quota di proprietà 916/1000 i restanti 84/1000 sono di proprietà di Coop Estense Società Cooperativa), Fg. 65 Mapp. 340 (Quota di proprietà 730/1000; i restanti 270/1000 sono di proprietà del Comune di Modena), Fg. 65 Mapp. 341 (Quota di proprietà 730/1000; i restanti 270/1000 sono di proprietà del Comune di Modena), Fg. 65 Mapp. 343 (Quota di proprietà 730/1000; i restanti 270/1000 sono di proprietà del Comune di Modena), Fg. 65 Mapp. 344 (Quota di proprietà 730/1000; i restanti 270/1000 sono di proprietà del Comune di Modena), Fg. 65 Mapp. 346 (Quota di proprietà 730/1000; i restanti 270/1000 sono di proprietà del Comune di Modena);
- che la Società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" è proprietaria, pro quota, di parte delle aree su cui è realizzato il parcheggio pubblico di prossima cessione. Dette aree sono individuate catastalmente nel seguente modo: Fg. 65 Mapp. 338 (Quota di proprietà 84/1000 i restanti 916/1000 sono di proprietà di Stella S.P.A.);
- che occorre ora procedere a formalizzare in apposita convenzione urbanistica, che prevede la cessione delle aree a titolo gratuito, 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 soggetti attuatori 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

(CONDOMINIO CITTANOVA e COMUNE DI MODENA)

CAPO I

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

Il Soggetto Attuatore, Condominio Cittanova, 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.

In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, Condominio Cittanova, si trasferiscono agli aventi causa. Il Soggetto Attuatore, Condominio Cittanova, rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.

Solo qualora il Soggetto Attuatore, Condominio Cittanova, 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.

ART. 2

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE AREE OGGETTO DI PERMUTA E ALLE AREE OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA

- 1 Il Soggetto Attuatore, Condominio Cittanova, in qualità di proprietario, con la sottoscrizione del presente atto (stipula), si impegna a mettere a disposizione della Società Immobiliare Muse S.R.L.:
= l'area identificata catastalmente al foglio 65, mappale 330, subalterno 1 (porzione di circa mq. 320) per la realizzazione dei parcheggi pubblici (PP) (Area 2 – Allegato) e a lavori ultimati a cedere la stessa a titolo gratuito al Comune di Modena.
= l'area identificata catastalmente al foglio 65, mappale 330 subalterno 1 (porzione di circa mq. 730) per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali (P765) (Area 1 – Allegato)
- 2 Il Soggetto Attuatore, Condominio Cittanova, si impegna a trasferire a titolo di permuta al Comune di Modena che acquista:
= porzione di terreno di circa mq. 730 attrezzata a parcheggio (n. 29 posti auto), adiacente al parcheggio pubblico di prossima cessione (Area 1 – Allegato);
- 3 Il Comune di Modena si impegna a trasferire a titolo di permuta al Condominio Cittanova che acquista:
= porzione di terreno di mq. 890 circa, attrezzato a parcheggio (n. 30 posti auto) (Area 3 – Allegato)
- 4 La permuta delle sopramenzionate aree tra il Comune di Modena ed il Condominio Cittanova viene effettuata al fine di recuperare e riutilizzare il relitto stradale e meglio regolamentare e compartimentare le dotazioni territoriali.
- 5 Il recupero del relitto stradale, che vista la posizione non consentirebbe un accesso diretto da area pubblica, è finalizzato a meglio razionalizzare e implementare le dotazioni territoriali dell'ambito "Industriale Cittanova (Ragno)"
- 6 La permuta è convenuta a corpo ed ai due beni permutati le parti attribuiscono un uguale valore, per cui esse riconoscono non farsi luogo ad alcun conguaglio;
- 7 Si da atto che tali accorpamenti alle rispettive proprietà non alterano il valore degli immobili già posseduti, poiché le presenti cessioni sono effettuate in funzione dell'attuazione delle opere di urbanizzazione relative al Piano Urbanistico approvato e alla presente convenzione urbanistica;
- 8 Tale permuta tra Comune e Condominio Cittanova avviene a corpo e alla pari, ai soli fini fiscali e sulla base della descrizione delle aree risultante dalla planimetria allegata, tenuto conto anche della presenza di servitù nell'area di proprietà del Comune, oltre che della forma irregolare del lotto, il Collegio dei periti del servizio Patrimonio ha stimato il valore della permuta in €. (diconsi euro).

ART. 3

OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

- 1 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 alla presente 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.

(STELLA S.P.A. e COMUNE DI MODENA)

CAPO II

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

Il Soggetto Attuatore, Stella S.P.A., 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.

In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, Stella S.P.A., si trasferiscono agli aventi causa. Il Soggetto Attuatore, Stella S.P.A., rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.

Solo qualora il Soggetto Attuatore, Stella S.P.A., 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.

ART. 2

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE AREE OGGETTO DI PERMUTA

Il Soggetto Attuatore, Società Stella S.P.A., in qualità di proprietario in quota parte, con la sottoscrizione del presente atto (stipula), si impegna a mettere a disposizione della Società Immobiliare Muse S.R.L. l'area di sedime per la realizzazione del completamento del tratto di Viale Virgilio che va dal fabbricato della COOP Estense al parcheggio pubblico e a lavori ultimati a cedere la stessa in permuta al Comune di Modena. La strada a doppia carreggiata della larghezza complessiva di m.7.50 con marciapiede da un solo lato della larghezza di m. 1.50, consentirà l'accesso diretto al parcheggio pubblico da strada pubblica (Area 5a – 5c – Allegato).

Il Soggetto Attuatore, Società Stella S.P.A. si impegna a trasferire a titolo di permuta al Comune di Modena che acquista:

= quota di proprietà dell'area di sedime della strada e marciapiede per il completamento di Viale Virgilio identificata catastalmente al foglio 65 intero mappale 604 per 1000/1000 per complessivi 1.045 mq. circa (Area 5a - Allegato), e porzione di area dei mappali 606 parte e 597 parte per 730/1000 (Area 5c - Allegato)

Il Comune di Modena si impegna a trasferire a titolo di permuta alla Società Stella S.p.a. che acquista

= quota di proprietà (270/1000) delle porzioni dei mappali 606 e 597, ricomprese tra il lotto di Coop Estense, l'area verde del Condominio Cittanova e la strada di progetto (Area 5d – Allegato)

La permuta è convenuta a corpo ed ai due beni permutati le parti attribuiscono un uguale valore, per cui esse riconoscono non farsi luogo ad alcun conguaglio;

Si da atto che tali accorpamenti alle rispettive proprietà non alterano il valore degli immobili già posseduti, poiché le presenti cessioni sono effettuate in funzione dell'attuazione delle opere di urbanizzazione relative al Piano Urbanistico approvato e alla presente convenzione urbanistica;

Tale permuta tra Comune e Stella S.P.A. avviene a corpo e alla pari, ai soli fini fiscali e sulla base della descrizione delle aree risultante dalla planimetria allegata, il Collegio dei periti del servizio Patrimonio ha stimato il valore della permuta in €. (diconsi euro).

ART. 3

OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

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 alla presente 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.

(IMMOBILIARE MUSE S.R.L. e COMUNE DI MODENA)

CAPO III

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

Il Soggetto Attuatore, Società Immobiliare Muse S.r.l., 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.

In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, Società Immobiliare Muse S.r.l., si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione e, in particolare, l'art. 15, del presente Capo. Il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.r.l., rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.

Solo qualora il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.r.l., 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.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.r.l., 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 OPERE DI RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DI INTERESSE PUBBLICO E ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI (PP E P765)

Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 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 IMMOBILIARE MUSE S.R.L. si obbliga:

= a realizzare direttamente tramite propria impresa esecutrice, come consentito dall'art. 16 del DPR n. 380/2001, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria e generale di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dal computo metrico allegato al Permesso di costruire prot.n. 2296/2015, tutte le opere di riqualificazione e manutenzione di interesse pubblico, a scomputo parziale

della Compensazione Economica dovuta al Comune per il cambio di destinazione d'uso e a cederle gratuitamente al Comune.

Le opere di riqualificazione e manutenzione di interesse pubblico sono le seguenti:

completamento del tratto di Viale Virgilio che va dal fabbricato della COOP Estense al parcheggio pubblico (non ancora ceduto). Strada a doppia carreggiata della larghezza complessiva di m.7.50 con marciapiede da un solo lato della larghezza di m. 1.50, che consentirà l'accesso diretto al parcheggio pubblico da strada pubblica (Area 5a-5b-5c – Allegato);

recupero del relitto stradale in prossimità della rotonda tra Viale Virgilio e Viale Ovidio, con trasformazione dello stesso in parcheggio (area evidenziata in azzurro tratteggiato Area 3 – Allegato) e in area a verde pubblico (area evidenziata in azzurro pieno adiacente all'Area 3 – Allegato);

manutenzione del tratto di Viale Virgilio ricompreso tra la rotonda all'incrocio con Viale Ovidio e quella all'incrocio con Viazza di Ramo, consistente in: rifacimento tappeto di usura del marciapiede pubblico lato est (a confine con il Condominio Cittanova), previo sistemazione sottofondo, pozzetti, ecc.; rifacimento filette aiuole alberi e bordure pali illuminazione pubblica con integrazione anche delle alberature perite negli anni; rifacimento segnaletica orizzontale (sia strada che parcheggi) e verticale lungo il tratto di strada ricompreso tra le due rotonde (Area 6 – Allegato).

Dette opere saranno autorizzate con specifici e successivi permessi di costruire o idonei titoli edilizi.

Tutte le aree di cui al presente articolo e necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, verranno messe a disposizione della Società Immobiliare Muse S.R.L., da parte della Società Stella S.P.A., con la sottoscrizione (stipula) del presente atto e da parte del Comune di Modena tramite verbale di consegna del Settore Patrimonio del Comune di Modena;

Immobiliare Muse S.R.L. realizzerà le opere di cui sopra sotto la propria personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.

Per le opere di completamento del tratto viario di Viale Virgilio la manutenzione e la conservazione delle aree oggetto di riqualificazione, ancorché di proprietà comunale e/o di proprietà di Stella S.p.a., resta a carico di Immobiliare Muse S.R.L. sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

Per quanto invece alla manutenzione del tratto di Viale Virgilio ricompreso tra la rotonda di Viale Ovidio e la rotonda di Viazza di Ramo la presa in carico da parte del Comune di detto tratto avverrà dalla data di fine lavori senza la necessità di collaudo.

Immobiliare Muse S.R.L. si obbliga a tenere indenne il Comune e la Società Stella Spa da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative.

Le opere e le aree di cui sopra sono indicate nella planimetria (TAV. 02) allegata al Permesso di Costruire prot.n. 2296/2015 e meglio definite nel progetto esecutivo delle opere di riqualificazione e manutenzione di interesse pubblico, per le quali dovranno essere rilasciati i relativi titoli abilitativi (permesso di costruire o altro).

Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA S.P.A.

È 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.

12 Il Soggetto Attuatore Società IMMOBILIARE MUSE S.R.L. si obbliga:

= a realizzare direttamente, a propria cura e spese, tramite propria impresa esecutrice, i parcheggi pubblici (PP) (Area 2 – Allegato) derivanti dal cambio di destinazione d'uso in deroga agli strumenti urbanistici dell'unità immobiliare e a cederli gratuitamente al Comune.

L'area di cui sopra verrà messa a disposizione della Società Immobiliare Muse S.R.L., da parte della proprietà Condominio Cittanova con la sottoscrizione (stipula) del presente atto;

Immobiliare Muse S.R.L. realizzerà le opere di cui sopra sotto la sua personale e completa responsabilità,

tramite il proprio appaltatore.

La manutenzione e la conservazione dell'area sopraindicata, ancorché di proprietà Condominio Cittanova, resta a carico di Immobiliare Muse S.R.L. sino alla presa in carico delle opere da parte del Comune.

Immobiliare Muse S.R.L. si obbliga a tenere indenne il Condominio Cittanova da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative.

Le opere e le aree di cui sopra sono indicate nelle planimetrie (TAV. 02 e 04) allegate al Permesso di Costruire prot.n. 2296/2015 .

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.

Il Soggetto Attuatore Società IMMOBILIARE MUSE S.R.L. si obbliga inoltre:

= a realizzare direttamente tramite propria impresa esecutrice, i parcheggi pertinenziali (P765) (Area 1 – Allegato) derivanti dal cambio di destinazione d'uso in deroga agli strumenti urbanistici dell'unità immobiliare.

L'area di cui sopra verrà messa a disposizione della Società Immobiliare Muse S.R.L., da parte della proprietà Condominio Cittanova con la sottoscrizione (stipula) del presente atto;

Immobiliare Muse S.R.L. realizzerà le opere di cui sopra sotto la propria personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.

La manutenzione e la conservazione dell'area sopraindicata, ancorché di proprietà del Condominio Cittanova, resta a carico di Immobiliare Muse S.R.L. sino al collaudo ed alla comunicazione di fine lavori, dopodiché, passerà in capo al Condominio sino alla cessione gratuita (permuta) al Comune di Modena.

Successivamente detti parcheggi (Area 1 - Allegato) saranno permutati dal Condominio Cittanova con altri parcheggi realizzati sempre dal Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., su area comunale (porzione di relitto stradale Area 03- Allegato).

Immobiliare Muse S.R.L. si obbliga a tenere indenne il Condominio Cittanova da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative.

Le opere e le aree di cui sopra sono indicate nelle planimetrie (TAV. 02 e 04) allegate al Permesso di Costruire prot.n. 2296/2015 .

Il Soggetto Attuatore IMMOBILIARE MUSE S.R.L. è altresì obbligato:

= a ripristinare, al termine del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

= 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 carico dal Comune o da HERA S.P.A.

ART. 3

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE E DI MANUTENZIONE DI INTERESSE PUBBLICO

- 1 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di riqualificazione e manutenzione di interesse pubblico risulteranno definite nel progetto esecutivo, che dovrà essere consegnato dal soggetto

Attuatore entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione. Sulla base del progetto esecutivo sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato da HERA S.P.A. sia per quanto riguarda l'idonea collocazione di eventuali cassonetti di raccolta rifiuti, che per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con eventuali altri Enti interessati.

- 2 Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione a carattere generale 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 del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
- 3 Il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 5%, il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L. si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di ulteriore scomputo dalla Compensazione Economica.
- 4 La realizzazione di tutte le opere di riqualificazione e manutenzione di interesse pubblico dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio, nel rispetto del crono-programma allegato al progetto esecutivo.
- 5 Prima dell'inizio dei lavori, per le sole opere di riqualificazione di interesse pubblico (completamento tratto viario Viale Virgilio e recupero relitto stradale), il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., dovrà nominare uno o più Collaudatori in corso d'opera, ai sensi dell'art. 141 del D.lgs. n.163/2006 e s.m. e del regolamento di esecuzione ed attuazione e comunicarne tempestivamente il/i nominativo/i al Comune, dichiarando altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità. 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.
- 6 Il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., 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.
- 7 Il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., 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.
- 8 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.
- 9 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.
- 10 Il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., 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 riqualificazione e manutenzione di interesse pubblico 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.

- 11 Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere, per esigenze tecniche più generali, quali ad esempio l'allacciamento di altri edifici esistenti o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

ART. 4

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (PP E P765)

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle dotazioni territoriali (PP e P765) risultano già definite nel Permesso di Costruire Convenzionato prot.n. 2296/2015 in deroga agli strumenti urbanistici per la realizzazione delle stesse.

Prima dell'inizio dei lavori, per la realizzazione sia dei parcheggi pubblici (PP) che di quelli pertinenziali (P765), il Soggetto Attuatore Immobiliare Muse S.R.L., dovrà nominare uno o più Collaudatori in corso d'opera, ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n.163/2006 e s.m. e del regolamento di esecuzione ed attuazione e comunicarne tempestivamente il/i nominativo/i al Comune, dichiarando altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità. 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.

Il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., 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.

Il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., 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 lavori di realizzazione sia del parcheggio pubblico (PP) che pertinenziale (P765) perché poi sarà oggetto di permuta con il Comune, il Comune potrà esercitare 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.

Il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., 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 per la realizzazione dei parcheggi (PP e P765) 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.

ART. 5

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DI INTERESSE PUBBLICO

- 1 Il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., 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 illuminazione pubblica, di smaltimento acque reflue, ecc.).
- 2 A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., deve inoltrare all'UTC:
 - = per il completamento del tratto viario di Viale Virgilio ed il recupero del relitto stradale, il collaudo tecnico delle infrastrutture delle dotazioni territoriali a carattere generale, ai sensi dell'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006, e dell'art. 3, comma 9 della presente convenzione;
 - = per tutte le opere in oggetto, 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: illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.; fognature ed opere connesse; opere stradali e marciapiedi,
 - = per il completamento del tratto viario di Viale Virgilio ed il recupero del relitto stradale, gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elettrici, fognari, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad ed in n.....copie su carta;
 - = per il completamento del tratto viario di Viale Virgilio ed il recupero del relitto stradale, 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;
 - = per il completamento del tratto viario di Viale Virgilio ed il recupero del relitto stradale, i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti, a firma del legale rappresentante Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., ove richiesto;
 - = per il completamento del tratto viario di Viale Virgilio, il certificato attestante la proprietà delle aree da cedere al Comune rilasciato dall'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare.
- 3 Trascorso il periodo di due (2) anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., ai sensi dell'art.1669 del codice civile.
- 4 Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle infrastrutture a carattere generale (completamento tratto viario Viale Virgilio) e delle relative aree di sedime, il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al successivo art. 8 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.
- 5 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:

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

- 6 Il frazionamento delle aree relative alle opere di riqualificazione di interesse pubblico che il Comune prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L..
- 7 In caso di rifiuto, da parte del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., 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.
- 8 Il Comune, su richiesta del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di riqualificazione di interesse pubblico 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. 6

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DEI PARCHEGGI PUBBLICI (PP) E PERTINENZIALI (P765) OGGETTO DI PERMUTA

- 1 Il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., 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 illuminazione pubblica, di smaltimento acque reflue, ecc.).
- 2 A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., deve inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale (UTC):
 - = il collaudo tecnico dell'infrastrutture, ai sensi dell'art. 141 del D.lgs. n. 163/2006, e dell'art. 3, comma 9 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: illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.; fognature ed opere connesse; opere stradali e marciapiedi,
 - = gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elettrici, fognari, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad ed in n.... 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, Immobiliare Muse S.R.L., ove richiesto;
 - = il certificato attestante la proprietà delle aree da cedere al Comune rilasciato dall'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare.
- 3 Trascorso il periodo di due (2) anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., ai sensi dell'art.1669 del codice civile.
- 4 Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione dell'infrastruttura (parcheggio pubblico PP) e delle relative aree di sedime, il Comune, 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.

- 5 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.
- 6 Il frazionamento dell'area relativa al parcheggio pubblico che il Comune prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L..
- 7 In caso di rifiuto, da parte del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., 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.

ART. 7

CONDIZIONI PER IL RILASCIO E IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI E PER LA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (P765 e PP) E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

- 1 Il ritiro del Permesso di Costruire Convenzionato prot. n. 2296/2015 in deroga, relativo al cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare e alla realizzazione delle dotazioni territoriali (P765 e PP), è subordinato:
- a) all'approvazione della deroga da parte del Consiglio Comunale;
 - b) alla stipula della presente Convenzione Urbanistica;
 - c) alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari alla Compensazione economica derivante dal cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare avente le seguenti condizioni:

La garanzia dovrà essere incondizionata 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 verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere (stipula atto di cessione) di riqualificazione e manutenzione previste a scomputo (area 5a -5b – 5c – Area 3-Area 6- allegato) nella misura massima del 75% dell'importo delle opere collaudate;

Il rimanente 25% di tutte le opere collaudate, verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, una volta ultimati tutti gli interventi di urbanizzazione a carattere generale, a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere.
 - d) alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale, per la realizzazione dei parcheggi pubblici (PP) come da Permesso di Costruire prot.n.2296/2015, ed avente le seguenti condizioni:

La garanzia dovrà essere incondizionata 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 verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere con la stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione, o a seguito di presa in carico anticipata di opere (art.5, comma 8, della presente convenzione), nella misura massima del 75% dell'importo delle opere

collaudate;

Il rimanente 25% di tutte le opere collaudate, verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, una volta ultimati tutti gli interventi di urbanizzazione a carattere generale, a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere.

e) al regolare assolvimento del contributo di costruzione

2 Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dell'unità immobiliare oggetto di cambio di destinazione d'uso, è subordinato:

a) alla realizzazione e successivo collaudo delle dotazioni territoriali (P765 e PP) derivanti dal cambio di destinazione d'uso, comprensive della relativa rete di smaltimento delle acque meteoriche e della rete di illuminazione.

ART. 8

CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE E MANUTENZIONE DI INTERESSE PUBBLICO

1 Il ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di riqualificazione e manutenzione di interesse pubblico è subordinato:

a) alla stipula della presente convenzione;

b) alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e delle opere a verde pubblico o di uso pubblico e loro manutenzione ed attecchimento, come risultante dai computi metrici estimativi dei progetti esecutivi presentati per il rilascio dei permessi di costruire che integra e/o sostituisce la fideiussione presentata al ritiro del Permesso di Costruire prot.n.2296/2015 relativa alla compensazione economica di cui all'art.7 lettera c);

La garanzia è prestata maggiorata del 5% 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, per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatasi nel corso dei lavori e a copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte.

La garanzia dovrà essere incondizionata 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 verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere con la stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione, o a seguito di presa in carico anticipata di opere (art.5, comma 8, della presente convenzione), nella misura massima del 75% dell'importo delle opere collaudate;

Il rimanente 25% di tutte le opere collaudate, verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, una volta ultimati tutti gli interventi di urbanizzazione a carattere generale, a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere.

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.

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.

ART. 9

CORRESPONSIONE DELLA COMPENSAZIONE ECONOMICA

- 1 Ai sensi dell'art. 14.1 del Testo Coordinato delle Norme di PSC - POC – RUE vigente, il cambio d'uso in deroga di una unità immobiliare può essere concesso a fronte di una Compensazione economica (monetizzazione), aggiuntiva rispetto all'eventuale contributo di costruzione dovuto per la realizzazione dell'intervento.
- 2 La Compensazione economica prevista all'Art. 14.1 sopramenzionato prevede che il cambio d'uso in deroga sia commisurato ad $\frac{1}{2}$ del maggior valore economico generato da tali modifiche.
- 3 Le opere di urbanizzazione generale che realizzano la riqualificazione di interesse pubblico oggetto della presente convenzione e meglio descritte al Capo III Art. 2 sono realizzate a scomputo della Compensazione economica dovuta a seguito del cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, come da progetto esecutivo che verrà in seguito presentato.
- 4 A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto a tale compensazione dovuta, nulla sarà dovuto dal Comune al soggetto attuatore; in caso di costi minori, l'eventuale residuo della Compensazione economica dovuta, sarà corrisposto in sede di rilascio al rilascio dell'ultimo permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione sopra citate.

ART. 10

CLAUSOLE PARTICOLARI

- 1 Manutenzione delle aree pubbliche: completamento tratto viario Viale Virgilio. La manutenzione della strada e di tutte le sue reti e impianti, verrà eseguita a cura e spese del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno interamente in carico al Comune.
- 2 Manutenzione delle aree pubbliche: tratto di Viale Virgilio ricompreso tra la rotonda all'incrocio con Viale Ovidio e quella all'incrocio con Viazza di Ramo, oggetto di manutenzione straordinaria. La presa in carico di detto tratto viario avverrà da parte del Comune subito dopo il completamento delle opere di manutenzione straordinaria effettuate dal Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L.
- 3 Manutenzione delle aree pubbliche: relitto stradale (porzione destinata a verde pubblico e porzione destinata a parcheggio, oggetto di permuta). La manutenzione delle aree verdi sopraindicate, verrà eseguita a cura e spese del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno interamente in carico al Comune. La manutenzione dell'area destinata a parcheggio, verrà eseguita a cura e spese del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., fino al momento in cui le opere e le aree stesse saranno permutate con i P765 realizzati su area Condominiale.
- 4 Manutenzione delle aree pubbliche: parcheggi pubblici (PP) di cessione. La manutenzione del parcheggio e delle risultanti aree verdi, oltre che di tutte le sue reti e impianti, verrà eseguita a cura e spese del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., fino al momento in cui le opere e le aree stesse verranno cedute.

ART. 11

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 1 Ai sensi degli articoli 27 e seguenti della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:

gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il costo di costruzione devono essere integralmente corrisposti, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART. 12

SANZIONI

- 1 Oltre a quanto previsto nell'art. 5, in caso di parziale o totale mancata attuazione delle opere di riqualificazione e manutenzione di interesse pubblico, il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, 180 giorni calcolati dal termine previsto dall'art. 3, comma 4, della presente Convenzione Urbanistica e comunque entro il termine di cui al successivo art. 13, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare, sul Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., l'eventuale maggior spesa.

ART. 13

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

- 1 La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni cinque (5), con decorrenza dalla data della stipula della presente convenzione urbanistica.

ART. 14

SPESE

- 1 Sono a carico del Soggetto Attuatore, Immobiliare Muse S.R.L., le spese del presente atto, nonché tutti gli atti di cessione delle opere di riqualificazione di interesse pubblico e relative aree di sedime, ed ogni altra spesa inerente e conseguente alla presente convenzione e ogni altra spesa connessa e dipendente

ART. 15

OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

- 1 Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nell'area oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia (Permesso di Costruire prot.n. 2296/2015), il Soggetto Attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle urbanizzazioni, né a cedere le aree ad esse destinate ed identificate nella planimetria allegata presente convenzione urbanistica, né le opere realizzate.
- 2 Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì ad istituire a propria 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 l'area d'intervento 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 alla presente 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.

CAPO IV

ART. 1

CESSIONE GRATUITA DI AREE

- 1 In esecuzione della Convenzione urbanistica stipulata in data 23.11.1979 rep. 15819/4566, nonché dei patti ed obbligazioni del presente convenzione, il Soggetto Attuatore:
- a) COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA, cede gratuitamente al Comune di Modena che acquista, la propria quota parte di proprietà immobiliare così di seguito identificata catastalmente:
- | | | | | | |
|---|--------|-----------|-------------|-----------|----------------------|
| — | Fg. 65 | Mapp. 338 | Ente Urbano | mq. 8.657 | quota propr. 84/1000 |
|---|--------|-----------|-------------|-----------|----------------------|
- b) Società Stella S.P.A., cede gratuitamente al Comune di Modena che acquista, la propria quota parte di proprietà immobiliare così di seguito identificata catastalmente:
- | | | | | | |
|---|--------|-----------|------------------|-----------|------------------------|
| — | Fg. 65 | Mapp. 338 | Ente Urbano | mq. 8.657 | quota propr. 916/1000 |
| — | Fg. 65 | Mapp. 340 | Seminativo Cl. 2 | mq. 59 | quota propr. 730/1000 |
| — | Fg. 65 | Mapp. 341 | Seminativo Cl. 2 | mq. 9 | quota propr. 730/1000 |
| — | Fg. 65 | Mapp. 343 | Seminativo Cl. 2 | mq. 1.544 | quota propr. 730/1000 |
| — | Fg. 65 | Mapp. 344 | Seminativo Cl. 2 | mq. 238 | quota propr. 730/1000 |
| — | Fg. 65 | Mapp. 346 | Seminativo Cl. 2 | mq. 562 | quota propr. 730/1000. |
- 2 Le aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti e pertinenti. Ai soli fini fiscali è attribuito agli immobili suddetti ceduti gratuitamente un valore di Euro 51,65 (cinquantuno/65).
- 3 La proprietà rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.
- 4 Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione.
- 5 La proprietà garantisce 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 e sono date e accettate nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trova con annessi, connessi, accessi e recessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni eventuali servitù attive e passive se e legalmente esistenti.
- 6 Il possesso, ad ogni effetto attivo e passivo, decorre da oggi stesso.
- 7 Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Modena in data.....prot. Al riguardo il rappresentante del Comune di Modena dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree oggetto della presente convenzione.

ART.2

CESSIONE GRATUITA DI QUOTA DI PROPRIETA' DEL MAPPALE EX 314

(ORA UNITO AL MAPPALE 303)

Il Comune di Modena cede a titolo gratuito la propria quota di proprietà (270/1000) dell' ex mappale 314 di

mq. 61 (ora fuso con il mappale 303) alla Società COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA che acquista.

La quota di proprietà del mappale 314 di 270/1000 al Comune di Modena deriva dall'atto di compravendita stipulato in data 27/11/1985 rep.5117/1437 a ministero Dr.ssa Maria Cristina Rossi (atto con il quale la Monord-Fin SPA vendeva al Comune di Modena tre fabbricati e relativa area posti sul mappale 124 –FIERA DI MODENA- oltre che la quota di 270/1000 di proprietà dei mappali destinati a verde condominiale identificati nel seguente modo: Fg. 58 Mapp.li 142 e 145 e Fg. 65 Mappale 248.

Il Mappale 248 (di mq. 25.746) è stato poi successivamente frazionato (Frazionamento del geom. Ortalli approvato in data 27/11/1985 Prot. n. 105915) nei seguenti mappali: 148 (di mq. 4.746), 251 (di mq. 7.000), 252 (di mq. 7.000) e 253 (di mq. 7.000).

Il Mappale 253 (di mq. 7.000) è stato poi successivamente frazionato (Frazionamento del geom. Cavazzuti presentato in data 26/05/1988 prot. 15400) nei seguenti mappali: 253 (di mq. 6.939) e 314 (di mq. 61).

Nel successivo atto di compravendita stipulato in data 02/08/1988 rep.21368/3380 a ministero Dr.Rolando Rosa (atto con il quale la So.S.E.Co. SPA, la Monord-Fin SPA e la Bruciata SPA vendevano alla Sedico SPA) relativo alla vendita di relitti di terreno adibiti a verde condominiale tra cui anche il mappale 314 di mq. 61 (Mappale 253/b nel frazionamento del geom. Cavazzuti prot. n. 15400 pres. in data 26.05.1988) sono stati erroneamente attribuiti i 270/1000 di proprietà del Comune di Modena alla società Monord-Fin SPA che era proprietaria di soli 30/1000, mentre nell'atto risultava proprietaria per una quota di 300/1000.

Le aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti e pertinenti. Ai soli fini fiscali è attribuito agli immobili suddetti ceduti gratuitamente un valore di Euro 51,65 (cinquantuno/65).

- 3 La proprietà rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Signor Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.
- 4 Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti al momento della stipula della presente convenzione.
- 5 La proprietà garantisce 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 e sono date e accettate nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui attualmente si trova con annessi, connessi, accessi e recessi, aderenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, azioni eventuali servitù' attive e passive se e legalmente esistenti.
- 6 Il possesso, ad ogni effetto attivo e passivo, decorre da oggi stesso.
- 7 Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/06/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, si allega al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Modena in data.....prot. Al riguardo il rappresentante del Comune di Modena dichiara che, dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi alle aree oggetto della presente convenzione.

CAPO V

ART.1

CONCESSIONE D'USO

- 1 Il Soggetto Attuatore, COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA, rinuncia al diritto d'uso esclusivo, in quota proporzionale pervenuto in forza della scrittura privata, stipulata in data 27/11/1985 rep.5116/1436 a ministero Dr.ssa Maria Cristina Rossi e riportato nell'atto rep. 14492/2702 stipulato in data 15/04/1987 a ministero Notaio Rolando Rosa, relativo all'area identificata catastalmente:
- Fg. 65 Mapp. 606 (ex mappale 253) limitatamente alla porzione identificata alla futura viabilità.
- 2 La rinuncia avviene a titolo gratuito.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA

I SOGGETTI ATTUATORI

Immobiliare Muse S.R.L.

Stella S.P.A.

Condominio Cittanova

COOP Estense Societa' Cooperativa
