

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**“Edificio Residenziale Cohousing – ZE 533 area 07”**

**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**

Il Signor Casari Davide, in qualità di legale rappresentante della Società Cooperativa Edificatrice Modena-Casa Società Cooperativa, con sede in Modena, Via Rubes Triva,29/33 C.F. 80018710360 e P. IVA 01452570367 \_assegnataria di aree situate nel Comune di Modena, oggetto di un Bando di Assegnazione per la concessione del diritto di superficie per la realizzazione di un edificio residenziale secondo i principi di Cohousing;

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 Consiglio Comunale n. 29 del 13/05/2013 avente ad oggetto “Lotto edificabile compreso nella zona elementare n. 533, Area 07, da concedere in diritto di superficie per la realizzazione di un edificio con elementi di cohousing - Approvazione linee guida del bando di gara per la selezione di famiglie o di imprese” sono state approvate le linee guida del Bando di assegnazione;
- che, con Determinazione Dirigenziale n. 468/2013, veniva approvato il bando di gara per la concessione del diritto di superficie su un lotto edificabile di proprietà comunale, facente parte della Zona Elementare n. 533, area 07, per la realizzazione di un edificio residenziale secondo principi di cohousing, successivamente modificato con Determinazione Dirigenziale n. 650/2013, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 488/2013 e con Determinazione Dirigenziale n. 1327/2013;
- che, con Determinazioni Dirigenziali n. 78/2014 e n. 150/2014 il lotto di cui sopra veniva aggiudicato, prima provvisoriamente e poi definitivamente, alla COOPERATIVA EDIFICATRICE MODENA CASA – SOCIETA' COOPERATIVA – con sede a Modena;
- che l'area di intervento, di proprietà Comunale, è stata assegnata in via definitiva al soggetto attuatore con Determinazione Dirigenziale n.454 del 09/05/2014 per la realizzazione di un edificio residenziale secondo principi di cohousing;
- che la suddetta Cooperativa realizzerà, a propria cura e spese, ai sensi dell'art. A-26 della L.R. 20/2000 e s.m. e i., le opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento di cui sopra;
- che l'area di intervento relativa al fabbricato è identificata al nuovo catasto terreni del Comune di Modena, al foglio 114 mappali ..... di mq ..... e l'area oggetto di urbanizzazione primaria è identificata al foglio 114 mappali ..... **(in attesa di nuovo frazionamento)** e porzione di canale tombato.
- 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 533 area 07** Ex Zona Territoriale Omogenea B

Sull'area e' consentito l'intervento diretto con permesso di costruire convenzionato.

L'area e' destinata alla realizzazione di alloggi P.E.E.P., E.R.P., E.R.S., Comunale per l'affitto.

In assenza di relazione di clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica ai sensi della L.447/1995 la distanza minima dell'edificato da via Divisione Acqui non puo' essere inferiore a metri 26.

La superficie utile massima per residenza e' di mq 1.950.

Destinazioni ammesse: A0

Altezza massima per residenza: 4 p+pt

Capacità insediativa per residenza: 26 abitazioni

### **Zona Elementare 570 area 06** Ex Zona Territoriale Omogenea G

L'area e' destinata a Servizi di Interesse Collettivo.

Destinazioni ammesse: B1, B4, B5, B6, C4, E3, E4, E9, G1, G4, G6

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo: 2 p+pt

- che il soggetto attuatore concessionario del diritto di superficie, ha presentato in data 13/11/2014 un Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione **prot. 2801/2014** e un Permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato in data 20/11/2014 con **prot. 2875/2014** ai sensi dell'art. 31.22 Testo Coordinato di norme di PSC POC RUE;
- 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, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dal Computo Metrico Estimativo - Elaborato R.06, (redatto utilizzando 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);

Rientrano tra le opere di cui sopra anche quelle da realizzare all'esterno del perimetro dell'area di intervento di cui alla presente convenzione urbanistica, in quanto trattasi di opere funzionalmente connesse al comparto di intervento, su aree di proprietà comunale, che a tal fine sono state messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite Determina Dirigenziale n.454 del 09/05/2014, **come da planimetria allegata**

Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.

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. 2801/2014**.

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. 2801/2014, sulla base del quale 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 l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, che per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con eventuali altri Enti interessati (es. TELECOM). Il progetto contiene un *elaborato U.08 denominato "Verde di compensazione"* con la rappresentazione delle aree destinate a verde; dovrà essere concordato con il Settore Ambiente e protezione civile del Comune un'adeguata manutenzione delle essenze di compensazione;
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.
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 (**come da bando di gara posto agli atti del Settore**) 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.  
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.
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. alla stipula della presente convenzione;
  - b. alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria (prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale) 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* come risultante dai computi metrici estimativi dei progetti esecutivi presentati per il rilascio dei permessi 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 verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo provvisorio e di 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 massima del 95% dell'importo delle opere collaudate **(come da bando di gara posto agli atti del Settore)**

Il rimanente 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.

## **ART. 6**

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

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;

Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, qualora, 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 si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell'art.1669 del codice civile.

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.

A collaudo definitivo, il Comune, libererà la garanzia prestata, per il restante 5% dell'importo garantito e comunque il 100%.

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 DEL 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.
  - c. Il Permesso di Costruire dovrà contenere una relazione tecnica e un elaborato grafico specifico nei quali viene esplicitata la seguente condizione : “ In caso di richiesta da parte dell'ente Ferrovie Generali Reti infrastrutturali, logistica e sistemi di Mobilità, dell'area oggetto di rispetto ferroviario, questa dovrà essere consegnata all'ente senza richiesta di indennizzo, e i relativi parcheggi di pertinenza dovranno essere ricollocati nell'area verde all'interno del lotto di intervento così come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire”
2. Il ritiro del permesso di costruire, relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato:
  - a. all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento
  - b. all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire.
3. 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 realizzazione 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 dell'art. 29 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:
- 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 totale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune al soggetto attuatore; in caso di costi minori, il soggetto attuatore dovrà versare, al Comune, la differenza;
  - b. gli oneri di urbanizzazione secondaria devono essere corrisposti secondo quanto stabilito nella Determina Dirigenziale n. 454 del 09/05/2014 **posta agli atti del settore**
  - c. il costo di costruzione non è dovuto ai sensi della legge regionale n. 15/2013 **e così come stabilito dal bando di gara posto agli atti del settore .**

#### **ART. 9**

##### **CLAUSOLE PARTICOLARI**

Il Servizio Ferrovie Direzione Generale Reti infrastrutturali, logistica e sistemi di Mobilità, ha autorizzato ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80 in via straordinaria, la realizzazione di un edificio residenziale nei modi e secondo le ipotesi progettuali che risultano dagli elaborati presenti nel Permesso di Costruire n. 2875/2014 e come da loro da Determina dirigenziale n 12537 del 11/09/2014 **posta agli atti del Settore**

#### **ART. 10**

##### **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 **come da bando di gara posto agli atti del Settore;**

#### **ART. 11**

##### **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. 12**

##### **SPESE**

Sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione ed ogni altra spesa inerente e dipendente.



## CAPO II

### ART. 1

#### CONCESSIONE A COSTRUIRE A MINOR DISTANZA DAL CONFINE DI PROPRIETA'

1 Il Comune di Modena, in qualità di proprietario dell'area confinante con le aree oggetto della presente convenzione, costituisce a favore del lotto di terreno di proprietà del Comune e concesso in diritto di superficie alla Società Cooperativa Edificatrice Modena- Casa Società Cooperativa,, identificato al Catasto Terreni del Comune di Modena al foglio ....., mappale.....ed a carico del lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Modena al foglio ....., mappale ..... **(in attesa di nuovo frazionamento)** servitù perpetua di distanza, con autorizzazione a costruire e mantenere a distanza inferiore a quella legale e regolamentare rispetto al confine EST dividente le due proprietà, "l'edificato, con particolare riferimento alla eventuale presenza di locali ad uso collettivo accessibili anche dall'esterno" così come meglio descritte nel progetto prot. 2875/2014;

2. Fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici, il Comune si riserva il diritto di costruire in condizioni di reciprocità, in corrispondenza dell'edificio o altro, così come realizzato dal soggetto attuatore.

### ART.2

#### OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà dell'immobile incluso nel permesso di costruire prot. 2875/2014 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 convenzionato prot. 2801/2014 e alla relativa convenzione urbanistica;
  - b. di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

**LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.**

IL COMUNE DI MODENA \_\_\_\_\_

IL SOGGETTO ATTUATORE \_\_\_\_\_