

OGGETTO:PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELL' AREA DENOMINATA "VIA DEL SAGITTARIO - VIA DELLO ZODIACO"- ZONA ELEMENTARE N. 1250 – AREA 08 .

APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA, AI SENSI DELL'ART. 28 BIS DEL DPR 380/2001.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso :

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

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

- che sulle aree site in Via Del Sagittario-Via Dello Zodiaco, identificate catastalmente al foglio 169 , mappali 467, 470, 473, di proprietà del soggetto attuatore e sui mappali: 375, 466 parte, 469 parte, 472 parte, sempre del foglio 169, di proprietà del Comune di Modena, disciplinate dal testo coordinato delle norme di PSC POC RUE, alla zona elementare n. 1250, area 08, l'edificazione è da attuarsi per intervento diretto con permesso di costruire convenzionato;

Visto:

- che in data 20/11/2014 la Società Cooperativa di abitazione delle provincia di Modena-società Cooperativa, ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire n. 2881/2014, per la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio di nuova costruzione da realizzarsi, con Permesso di Costruire n. 2996/2014 presentato in data 03/12/2014, sulle aree poste in Modena Via Del Sagittario-Via Dello Zodiaco, identificate catastalmente al foglio 169, mappali: 467,470,473;

- che le suddette opere di urbanizzazione verranno realizzate pertanto sulle aree di proprietà comunale identificate catastalmente al foglio 169, mappali: 375, 466 parte, 469 parte, 472 parte, che a tal fine saranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio, da allegare alla comunicazione di inizio dei

lavori del permesso di costruire n. 2881/2014;

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

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

dato atto:

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

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

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

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

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

Ritenuto pertanto di doverlo approvare;

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

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

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

Su proposta della Giunta comunale;

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

Su proposta del Dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni Edilizie, Ing. Loris Benedetti, ai sensi della disposizione di delega PG n. 153296 del 28/11/2014 del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie, ing. Maria Sergio;

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

Visto che il Dirigente Responsabile di Settore, ing. Maria Sergio ha apposto il proprio visto di congruità';

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

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Commissione consiliare competente nella seduta del 21/04/2015;

D e l i b e r a

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e parte integrante del presente dispositivo, lo schema di Convenzione urbanistica sotto riportato, relativo al Permesso di Costruire convenzionato n. 2881/2014 presentato in data 20/11/2014, relativo alla trasformazione urbanistico-edilizia dell'area denominata "Via del Sagittario- Via dello Zodiaco" - Zona Elementare n. 1250 – Area 08 ;

di dare atto:

- che alla stipulazione della convenzione con il Comune interverrà il legale rappresentante della società ABITCOOP - Cooperativa di abitazione delle provincia di Modena, società Cooperativa, con sede in Modena, Via Nonantolana,520, in qualità di soggetto attuatore dell'intervento edilizio;
- che la gestione del procedimento relativo alla stipula della suddetta convenzione, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto compete al Settore Pianificazione Territoriale e Trasformazioni Edilizie e che alla stipula del suddetto atto interverrà il dirigente Responsabile del Servizio Trasformazioni edilizie, ing. Loris Benedetti; in caso di assenza o impedimento del suddetto dirigente interverrà altro Dirigente delegato.

di dare infine altresì atto che:

- nelle fasi di collaudo e presa in carico delle opere relative alle aree per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, saranno effettuate le opportune registrazioni nel sistema informativo inventariale e nel libro cespiti dei beni dell'ente;
- che si provvederà infine agli adempimenti di pubblicità conseguenti all'approvazione del presente atto.

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
DI INIZIATIVA PRIVATA – Z.E. 1250 area 08
via Del Sagittario – via dello Zodiaco**

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 sig....., in qualità di legale rappresentante di ABITCOOP Soc. Coop., proprietario di aree situate nel Comune, comprese Z.E. 1250 area 08 via Del Sagittario – via dello Zodiaco;

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 del Consiglio Comunale n. 132 del 20/12/2004 è stata approvata una Variante al POC e RUE, precedentemente adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 15/03/2004, che ha recepito l'Accordo tra Comune e Privati comprensivo della relativa proposta progettuale, definito ai sensi dell'art. 16.10 "Modalità perequative zone G" del Testo Coordinato delle Norme di PSC-POC-RUE, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 03/02/2004.
- che l'Accordo sottoscritto dai proprietari delle aree 03- 05- 06- 08 della Zona Elementare 1250 e dell'area 12 della Zona Elementare 1242 è stato stipulato in data 15/04/2004 Rep. n. 81753/2004. Tali atti interessano la pianificazione e l'edificabilità dell'area 08 Zona Elementare 1250;
- che l'area di intervento relativa all'immobile è identificata al nuovo catasto terreni del Comune di Modena, al foglio 169 mappali 467, 470, 473 di proprietà del Soggetto Attuatore, oggetto del Permesso di costruire prot. 2996/2014;
- che le aree di intervento relative alle urbanizzazioni oggetto del Permesso di costruire prot. 2881/2014 identificate al nuovo catasto terreni del Comune di Modena, al foglio 169 mappali 373, 375, 466 parte, 469 parte, 472 parte di proprietà del Comune di Modena, verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite apposito verbale di consegna redatto dal Servizio Patrimonio
- che esse sono classificate nelle tavole del PRG vigente nel seguente modo:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

II - AMBITO URBANO CONSOLIDATO

b - Aree di consolidamento di zone residenziali e miste

- **Zona Elementare N. 1250**

Ex Zona Territoriale Omogenea: **F**

Ubicazione : VIA S.MARONE, VIA FORMIGINA.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:

Area 01 disciplinata dal RUE

Disciplinata da Piano particolareggiato di iniziativa privata. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 141 del 10/6/93 e Convenzione urbanistica stipulata il 26/10/93. Aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 9/3/95 e Convenzione urbanistica approvata con delibera di Giunta n. 1069 del 27/8/99 e stipulata il 9/11/99 aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 03/12/2007 e Convenzione urbanistica stipulata il 08/02/2008.

Area 05 disciplinata dal POC

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

Si rinvia alla disciplina dettata dal regolamento di attuazione dell'art. 16.10 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE e all'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai proprietari delle aree 03, 06, 08 e dell'area 12 dell'adiacente Zona Elementare 1242 stipulato in data 15/04/2004 rep. n. 81753/2004, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 03/02/2004.

L'Area fa parte del Patrimonio di Aree Pubbliche

Altezza Massima per Servizi di Interesse Collettivo : 1 p+pt

Destinazioni ammesse :C/4 C/6 E/3 E/4 E/9 G/1 G/4 G/6

Area 08 disciplinata dal RUE

L'edificazione e' da attuarsi per intervento diretto con permesso di costruire convenzionato, da disciplinarsi con le aree 03, 05, 06 e con l'area 12 della Zona Elementare 1242.

La realizzazione dell'intervento e' regolata dalle modalita' definite dal Regolamento di attuazione dell'art. 16.10 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE e dall'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai proprietari dell'area, comprensivo della relativa proposta progettuale stipulato in data 15/04/2004 rep. n. 81753/2004, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 03/02/2004 e dall'accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo con effetti transattivi approvato con delibera di Giunta Comunale n. 432 del 18/07/2006, atti ai quali si rinvia.

L'edificabilita' dell'area rimane condizionata all'avvenuta cessione gratuita dell'adiacente area 05 e dell'area 12 dell'adiacente Zona Elementare 1242 al Comune.

La superficie utile ammessa per residenza e' di mq 2300.

Destinazioni ammesse :A/0

Altezza Massima per Residenza :3 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :23 abitazioni

- *che con deliberazione del **Consiglio Comunale n.32 del 27/03/2014** è stata adottata una variante al PSC/ POC/ RUE, che ha modificato la disciplina dell'area di intervento **ZE 1250 AREA 08**.*

Zona Elementare N. 1250 – AREA 08

L'edificazione e' da attuarsi per intervento diretto con permesso di costruire convenzionato, da disciplinarsi con le aree 03, 05, 06 e con l'area 12 della Zona Elementare 1242. La realizzazione dell'intervento e' regolata dalle modalita' definite dal Regolamento di attuazione dell'art. 16.10 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE e dall'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai proprietari dell'area, comprensivo della relativa proposta progettuale stipulato in data 15/04/2004 rep. n. 81753/2004, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 03/02/2004 e dall'accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo con effetti transattivi approvato con delibera di Giunta Comunale n. 432 del 18/07/2006 e dalle modalita' definite dal Regolamento di attuazione dell'art. 14.1 del Testo coordinato delle norme di PSC, POC e RUE e dall'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m., stipulato in data 16/07/2014 rep. n. 84708/2014, ed approvato con delibera di Giunta Comunale n. 90 del 11/03/2014, al quale si rinvia.

L'edificabilita' dell'area rimane condizionata all'avvenuta cessione gratuita dell'adiacente area 05 e al versamento della compensazione economica al Comune, nei termini di cui all'accordo precitato. La

superficie utile massima per residenza e' di mq 2300.

Destinazioni ammesse :A/0

Altezza Massima per Residenza :4 p+pt

Capacità Insediativa per Residenza :29 abitazioni

- che a seguito dell'eventuale approvazione della variante di zona elementare sopra riportata, che modifica sostanzialmente la viabilità dell'area e l'accesso al lotto di intervento sarà necessario presentare una variante ai permessi di costruire sottocitati a cui seguirà la relativa modifica / integrazione della presente convenzione.
- che il soggetto attuatore ha presentato in data 20/11/2014 un permesso di costruire per le opere di urbanizzazione **prot. 2881/2014** e un permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato in data 03/12/2014 con **prot. 2996/2014** 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 piano particolareggiato 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. I soggetti attuatori assumono 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 dai soggetti attuatori 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. I soggetti attuatori rimangono tuttavia obbligati in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
4. Solo qualora i soggetti attuatori procedano 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 dai soggetti attuatori 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. a realizzare direttamente tramite propria impresa esecutrice, come consentito dall'art. 16 del DPR n. 380/2001, modificato dall'art. 45 del DL n. 201/2011 convertito dalla L n. 214/2011, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dal Computo Metrico Estimativo - Elaborato E-014-U-R-08-a (redatto utilizzando l'ultimo Prezziario del Comune 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: (identificata nella planimetria allegata)

- 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);

Rientra tra le opere da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore, la realizzazione di una pista di cantiere esterna al perimetro dell'area di intervento di cui alla presente convenzione urbanistica, in quanto trattasi di opera necessaria per accedere in sicurezza al lotto, non oggetto di scomputo oneri di urbanizzazione primaria.

Tali aree, identificate catastalmente al foglio 169 mappali 371 parte, 372 parte, 374 parte, di proprietà comunale, verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite apposito verbale di consegna redatto dal Servizio Patrimonio

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.

Tutte le aree di cui sopra sono indicate nell'allegata planimetria e meglio definite nel relativo progetto esecutivo per il quale dovrà essere rilasciato il permesso di costruire **prot. 2881/2014**.

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 opere di cui all'oggetto risulteranno definite nel progetto esecutivo esecutivo, 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 quanto riguarda l'idonea collocazione dei 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 richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
Il soggetto attuatore si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di ulteriore scomputo dal contributo di costruzione.
3. La realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle altre dotazioni territoriali generali dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio.
4. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui sopra, il soggetto attuatore 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.
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. I soggetti attuatori dovranno attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Il progetto contiene un elaborato E-00-U-P-15-a con la rappresentazione delle aree destinate a verde.
2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale 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. rientrano nelle aree da destinare a verde pubblico tutte le aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi;
 - b. 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;
 - c. 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. Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione. 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; i tappeti erbosi verranno invece presi in consegna dopo almeno uno sfalcio;
 - d. 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 o dei permessi costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni territoriali di carattere generale e delle attrezzature e spazi collettivi è subordinato:
 - a. all'approvazione da parte del Consiglio Comunale della presente convenzione che dovrà essere stipulata entro 4 mesi dal ritiro del permesso di costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a pena di decadenza di quest'ultimo;
 - b. alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria (prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale, comunitario o internazionale) bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione *primaria* e delle opere a verde, come risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo presentato per il rilascio del permesso di costruire.

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.

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 e di presa in carico delle opere, o a seguito di presa in carico anticipata di opere, nella misura massima del 75% dell'importo delle opere collaudate.

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.

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 le norme in materia di garanzie e coperture assicurative per i lavori pubblici contenute nel D.lgs. n.163/2006 e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

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 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:

- 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 di cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento *(delle opere di cui sopra)* il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente art. 5 e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione a HERA s.p.a., che provvederà alla relativa manutenzione.
4. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:

- a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
 - b. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
5. Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione che il Comune prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari.
 6. 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.
 7. 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.
 8. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

ART. 7

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

1. I permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento devono contenere le seguenti condizioni:
 - a. obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
 - b. divieto, a carico del titolare del permesso di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC, solo in casi eccezionali.
2. Il ritiro dei permessi 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 ;
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;
 - d. al frazionamento delle aree oggetto delle opere infrastrutturali così come meglio definite nel permesso di costruire prot. 2881/2014
 - e. al rilascio dell'ordinanza di apertura alla viabilità del tratto stradale di accesso al comparto;

ART. 8

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 27 e seguenti della L.R. 31/2002, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, 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 previste nel permesso di costruire prot. 2881/2014 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. per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, essi sono integralmente corrisposti sulla

base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative;

- c. il costo di costruzione deve essere integralmente corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART.9 CLAUSOLE PARTICOLARI

Il soggetto attuatore e il Comune di Modena si obbligano, in caso di mancata approvazione entro fine 2015 della variante di PRG (adottato con delibera di Consiglio Comunale n.32 del 27/03/2014) che recepisce l'accordo in adozione, a ridefinire il sistema viabilistico di accesso al lotto che altrimenti risulterebbe intercluso.

ART.10 SANZIONI

1. Oltre a quanto previsto nell'art. 5, in caso di parziale o totale mancata attuazione di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento o delle attrezzature da realizzare a scomputo degli oneri di U1, il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, 180 giorni calcolati dal termine previsto dall'art. 3, comma 3, della presente convenzione urbanistica e comunque entro il termine di cui al successivo art. 11, 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, sui soggetti attuatori, l'eventuale maggior spesa.

Allo stesso modo, si procede nel caso di carenze nella manutenzione delle aree da destinare a verde pubblico.

ART. 11 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

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

ART. 12 SPESE

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

CAPO II

ART. 1

OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nel Permesso di costruire di che trattasi a terzi, il soggetto attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento
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. Nei rogiti di compravendita le aree a verde previste dal piano particolareggiato, disciplinate dall'art. 4 del titolo I della presente convenzione urbanistica, dovranno essere alienate esclusivamente in comproprietà indivisa, secondo quote proporzionali alle superfici utili alienate, ad esclusione di quelle che il piano particolareggiato medesimo individua ad uso esclusivo degli edifici e quindi facenti parte delle loro aree di pertinenza ed eventualmente delimitate dalle recinzioni. I rogiti di compravendita dovranno inoltre contenere una clausola d'obbligo, a carico degli acquirenti, di provvedere a loro cura e spese alla conservazione e manutenzione delle aree a verde, secondo una ripartizione della spesa proporzionata alle quote parti di comproprietà.
4. 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.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI MODENA _____

IL SOGGETTO ATTUATORE _____