

**COMUNE DI**  
**San Felice sul Panaro**  
PROVINCIA di Modena

**PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO COMMERCIALE DIREZIONALE NELL'AREA DEL POLO INDUSTRIALE COMPARTO EDILIZIO AP4**

Sito:  
SAN FELICE SUL PANARO SS.468

Sato Progetto:

All. to **A**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

Vrs.

Scala

Data

DICEMBRE 2016

COMMITTENTI :  
**RILUS S.R.L.**  
Corso Umberto I,2  
ALBANO VERCELLESE (VC)

Timbro e firma

**TECNOLOGIA DEL RIVESTIMENTO**  
**PORCELLANATO S.R.L.**  
SAN FELICE SUL PANARO (MO)

**SEFT S.r.l.**  
Via Aperte , 119  
SAN FELICE SUL PANARO (MO)

PROGETTISTI

**Ing. Eugenio Fanan**  
Via Cioia Di Monzone n°35  
(VB) Domodossola  
Tel/fax 0324/760143  
email : eugenio.fanan@gmail.com

Timbro e firma

**Geom. Montanaro Antonio**  
Via San Giulio n°3  
(VC) Rovasenda  
Tel 335/1765344  
Email: alberto.montanaro@libero.it

Timbro e firma

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI UN  
COMPLESSO EDILIZIO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA COMMERCIALE POSTO  
IN COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO.

REGISTRATO  
a Carpi  
il  
N.  
Serie  
Esatti

Repertorio Notarile N.                      Raccolta N.        .

R E P U B B L I C A    I T A L I A N A

L'anno xxxxxxxxxx, il giorno di xxxxxxxx xxxxxx del  
mese di xxxxxx.

xx.xx.xxxx.

In xxxxxxxx, negli uffici in Piazza xxxxxxxx n.xx.

Davanti a me dottor xxxxx xxxxxxxx, Notaio iscritto  
nel Collegio Notarile del Distretto di xxxxxxxx, sono  
comparsi i signori:

CASTELLAZZI DANIELE nato a Finale Emilia il giorno 5  
novembre 1952, domiciliato presso il Comune di cui  
oltre, il quale interviene al presente atto e stipula  
non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile  
del Servizio Assetto e uso del territorio del "**COMUNE  
DI SAN FELICE SUL PANARO**", con sede legale in San  
Felice sul Panaro (MO), Via Mazzini n. 13, codice  
fiscale 00668130362, e, quindi, in rappresentanza  
dello stesso, a quanto in appresso autorizzato  
dall'art. 22, comma 2 dello Statuto Comunale, appro-  
vato dal Consiglio Comunale con deliberazione in data  
13.6.2001 n. 69 ed in esecuzione della deliberazione

della Giunta Comunale in data xx.xx.xxxx n. xx, immediatamente esecutiva, che, in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera =A=, per farne parte integrante e sostanziale, dispensatamene la lettura dai comparenti;

SIMONE ARMANI DANIELE nato a Gattinara (VC) il giorno 12 agosto 1991, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società "**RILUS - S.r.l.**", con sede legale in Albano Verellese (VC), Via Umberto I n. 2, codice fiscale e numero di iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese di Vercelli 00182070367, iscritta alla C.C.I.A.A. di Vercelli al n.178905, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato, nella sua qualità di Amministratore Unico della società stessa, a quanto in appresso autorizzato dal vigente Statuto sociale; società che in appresso sarà denominata anche "soggetto attuatore" o "attuatore";

BARBIERI PAOLO nato a Mirandola (MO) il giorno 28 settembre 1976, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto ed in legale rappresentanza della

società **"SEFT S.r.l."** con sede legale in San Felice sul Panaro (MO), Via Aperte n. 195, codice fiscale e numero di iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese di Modena 01068590384, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n.367115, capitale sociale euro 100.000,00, interamente versato, nella sua qualità di Amministratore Unico della società stessa, a quanto in appresso autorizzato dal vigente Statuto sociale; società che in appresso sarà denominata anche "soggetto attuatore" o "attuatore";

FABIO FRANCESCHINI nato a xxxxxxxx (xx) il giorno xxx xxxxxx xxxx, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società **"TECNOLOGIA DEL RIVESTIMENTO PORCELLANATO s.r.l."** con sede legale in XXXXXXXX (MO), Via xxxxx n. xxxxx, codice fiscale e numero di iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese di Modena xxxxxxxxxxxx, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n.xxxxxxxx, capitale sociale euro xxx.000,00, interamente versato, nella sua qualità di Amministratore Unico/Commissario Liquidatore della società stessa, a quanto in appresso autorizzato dal vigente Statuto sociale; società che in appresso sarà denominata anche

"soggetto attuatore" o "attuatore".

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo i quali,

PREMESSO

- che il Consiglio Comunale in data 22 aprile 2009 con atto n. 25 ha approvato il PSC e che lo stesso strumento è in vigore dal 20 maggio 2009, data di pubblicazione sul BUR;

- che con delibera della Giunta Comunale n. xx dell'xx xxxxxx xxxx è stata autorizzata, ai sensi dell' art. 35 della L.R. n. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m. e i., la presentazione del PUA;

- che le società RILUS - S.r.l., SEFT S.r.l. e TECNOLOGIA DEL RIVESTIMENTO PORCELLANATO s.r.l. hanno presentato al Comune di San Felice sul Panaro in data xx xxxxxx xxxx, prot. xxxx, domanda volta all'approvazione del PUA, secondo un progetto a firma dell'ing. Eugenio Fanan e del geom. Antonio Montanaro;

- che tale piano urbanistico attuativo ha ottenuto i seguenti pareri:

- osservazioni ai sensi dell' art. 35 della L.R. n. 20 del 2000 di cui alla delibera della Giunta Provinciale n. xxx del xx xxxxxx xxxx;

- parere integrato AUSL-ARPA prot. n. xxxxx del xx xxxxxx xxxx;

- che il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è stato approvato dalla Giunta Municipale con Delibera n. xx del xx.xx.xxxx come sopra allegata alla lettera =A=;

- che si deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione degli accordi relativi al Piano urbanistico attuativo in oggetto per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici e documentali ad esso allegati, depositati presso il Comune di San Felice sul Panaro, così costituiti:

Allegato A : Schema di convenzione urbanistica

Allegato B : Relazione fotografica dell'area e degli edifici

Allegato C : Progetto di massima illuminazione pubblica - Relazione illuminotecnica

Allegato D : Norme tecniche di attuazione

Allegato E : Relazione tecnico descrittiva

Allegato F : Relazione impatto clima acustico

Allegato H : Relazione valutazione energetica ambientale

Allegato I : Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità

Allegato L Relazione geologica AP4

Allegato L.1 Relazione geologica AP1

Allegato M : Analisi geo ambientale

Allegato N : RELAZIONE SULLA PREVISIONE DI SPESA

Allegato O : RELAZIONE ARCHEOLOGICA

Tav. 01 : Stralcio Catasto

Tav. 02 : Stralcio PRG NTA

Tav. 03 : Foto inserimento

Tav. 03.1: Stato di fatto -essenze arboree

Tav. 04 : Planimetria di progetto (tabelle indici urbanistici previsti dal DAL)

TAV. 04.1 : Sezione stato di fatto e stato di progetto

Tav. 05 : Schemi impianti a rete energia elettrica

Tav. 06 : Schemi impianti rete telefonica

Tav. 07 : Schema impianto illuminazione stradale

Tav. 08 : Schema impianti rete gas m.p. e rete acquedotto

Tav. 09 : Schema rete fognatura nera

Tav. 10 : Schema rete fognatura acque meteoriche piazzali e acque meteoriche coperture

Tav. 11 : Acque meteoriche copertura

Ciò premesso è da considerarsi parte integrante e sostanziale, tra i componenti,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Le società "RILUS S.r.l.", " SEFT S.r.l." e "TECNOLOGIA DEL RIVESTIMENTO PORCELLANATO S.r.l." come sopra rappresentate, in qualità di proprietarie delle

aree inserite nel Piano Urbanistico Attuativo, di-  
chiarano di accettare, in ordine al PUA di cui in  
premessa, le condizioni specificate nei seguenti  
patti:

**ART. 1 Destinazione urbanistica dell'area**

Oggetto della presente convenzione urbanistica è  
l'area, posta in via Strada Provinciale SP468R, alli-  
brata al Catasto Terreni del Comune di San Felice sul  
Panaro al foglio 36, con il mappale 102, foglio 35,  
con i mappali 103, 267, 354, 346, 44, 353, 348, 275,  
274, 273 e 272, della superficie catastale complessiva  
di mq 20.030,00, compresa nel Territorio Urbanizzato  
del Capoluogo che il vigente Regolamento urbanistico  
edilizio (RUE) classifica come "Aree edificabili per  
funzioni prevalentemente produttive sulla base di  
piani urbanistici attuativi in corso d'attuazione",  
disciplinate dall' art. 4.1.3 dello stesso.

Gli interventi previsti dal PUA si configurano come  
opere di trasformazione urbanistica ai sensi  
dell'art. 13.

**ART. 2 Aree di uso privato e prescrizioni edificatorie  
relative alle costruzioni da realizzare.**

Sulle aree di uso privato, corrispondenti alla super-  
ficie fondiaria (s.f.) saranno realizzati gli edifici



per una superficie complessiva SC di mq. 8.468 articolata nel seguente modo:

Fabbricato A = mq. 2.550;

Fabbricato B = mq. 2.484;

Fabbricato C = mq. 3.434;

secondo le destinazioni d'uso ammesse dal vigente RUE.

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nelle NTA. (Norme Tecniche di Attuazione - allegato D) del presente Piano urbanistico attuativo, del Regolamento urbanistico edilizio (RUE).

### **ART. 3 Opere di urbanizzazione. Realizzazione.**

Il soggetto attuatore degli interventi, anche in nome e per conto di eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna e si obbliga a quanto segue: ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, secondo le modalità ed i tempi riportati nei seguenti punti, concordate con l'Amministrazione Comunale e consistenti nel progetto definitivo-esecutivo e relativi computi e capitolati da predisporre a cura e spese del soggetto attuatore e che dovrà essere approvato in ogni sua parte dal Servizio Assetto ed Utilizzo del Territorio del Comune, dagli enti gestori delle infrastrutture a rete e oggetto della procedura di rilascio di permesso a costruire.

Tali opere sono quelle previste dal DPR 380/2001:

- opere stradali;
- rete di scarico reflui separata per acque bianche e nere;
- rete energia elettrica e relative cabine di trasformazione (se richieste);
- illuminazione pubblica;
- rete telefonica;
- rete di adduzione acquedotto;
- rete di adduzione gasdotto;
- parcheggi pubblici;
- verde.

E' facoltà del Comune di porre altresì a carico parziale o totale del lottizzante la realizzazione degli allacciamenti alle reti preesistenti (fognatura, energia elettrica, illuminazione pubblica, acquedotto e gasdotto) anche mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione poste al di fuori del perimetro di Piano urbanistico attuativo.

Sono altresì considerate opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'inse-diamento, come pure l'eventuale opera di spostamento degli impianti e servizi primari esistenti.

La predisposizione delle canalizzazioni relative alla

rete telefonica dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere primarie previo accordo tra l'attuatore e TELECOM; contestualmente dovranno essere realizzati idonei cavidotti per la posa delle fibre ottiche.

Eventuali opere di urbanizzazione da realizzarsi fuori dal comparto che si rendessero necessarie per il completamento delle reti esistenti o per la conclusione e la corretta finitura delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi e parcheggi), dovranno essere realizzate a cura del soggetto attuatore e non potranno essere in alcun modo poste in capo all'Amministrazione Comunale, che non può nemmeno essere chiamata in causa per eventuali prescrizioni impartite in merito dagli enti gestori delle reti tecnologiche.

**ART. 4 Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.**

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria sono definite sommariamente dal progetto di Piano Urbanistico Attuativo e verranno meglio dettagliate nel progetto definitivo-esecutivo delle opere.

a) Eventuali modificazioni ai percorsi e alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie richieste in

corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, per motivi di carattere generale, per sopraggiunte nuove situazioni o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione se l'eventuale onere aggiuntivo a carico del lottizzante risulterà non superiore al 15% (quindici per cento) del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato.

Il soggetto attuatore si impegna pertanto, con la firma della presente convenzione, a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso.

Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 15%, il soggetto attuatore si impegna a soddisfare le richieste del Comune contro versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo, per la parte di opere eccedente il 15%.

b) Le opere di urbanizzazione, la cui realizzazione dovrà avvenire in concomitanza con quella degli interventi edificatori, dovranno essere iniziate entro sei mesi dal rilascio del permesso di costruire e dovranno essere portate a termine entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione. L'Amministrazione Comunale potrà concedere proroga ai tempi di attuazione in seguito a documentate cause di forza maggiore

non imputabili al soggetto attuatore.

Potrà inoltre, su richiesta motivata del soggetto attuatore, prorogare la scadenza dei tempi di realizzazione delle opere, purché questo non pregiudichi l'attuazione di altri interventi di urbanizzazione in aree limitrofe.

La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dall'attuatore, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata a cura degli uffici tecnici comunali, oltre che dei tecnici degli Enti preposti alla gestione degli impianti.

L'attuatore si impegna a fornire all'amministrazione comunale il cronoprogramma di esecuzione delle opere contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle urbanizzazioni, impegnandosi al rispetto dello stesso, si impegna altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi dovrà essere concordata con le aziende erogatrici.

Tutte le opere dovranno essere comunque ultimate entro 5 (cinque) anni dalla data della stipula della presente convenzione, e comunque prima dell'ultimazione di almeno l'80% (ottanta per cento) della SC edificabile. La realizzazione delle opere di urbanizzazione,

fermi restando i termini tassativi per la loro utilizzazione, dovrà comunque essere correlata all'attuazione del programma edilizio nei seguenti termini:

1. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio (prima del rilascio dei permessi di costruire per gli interventi edificatori):

- \* picchettamento delle strade e dei parcheggi mediante picchetti inamovibili la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche;

- \* costituzione della massicciata delle sedi stradali. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi e differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopracitate opere vengano realizzate limitatamente ai suddetti stralci.

2. Opere da eseguire durante la realizzazione del primo 20% di SC edificabile:

- \* rete fognante con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;

- \* condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;

- \* rete di distribuzione dell'energia elettrica a M.T.

e B.T e relative cabine;

\* predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune).

L'attuatore è altresì tenuto a realizzare contestualmente alla esecuzione degli edifici, gli allacciamenti ai servizi a rete sopracitati.

3. Opere da realizzare entro il completamento del programma edilizio, ovvero entro il completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

\* pavimentazione delle sedi stradali e dei parcheggi;

\* impianto di illuminazione pubblica corredato da tutti gli accessori e perfettamente funzionante;

\* sistemazione a giardino, con prati, arbusti ed alberature delle aree a verde privato.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali.

Qualora il soggetto attuatore non rispetti i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dal presente articolo, l'Amministrazione Comunale, potrà rivalersi sulla somma versata a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui al successivo art. 5 per

eseguire direttamente gli interventi.

**ART. 5 Condizioni per il rilascio del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.**

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione i soggetti attuatori, congiuntamente o singolarmente, alla firma e ritiro dell'autorizzazione all'esecuzione del progetto delle opere di urbanizzazione consegnano al Comune di San Felice sul Panaro idonea fideiussione assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata all'esercizio del ramo convenzioni pari al 100% della spesa prevista per le opere da realizzare.

La fideiussione è a tempo indeterminato o rinnovabile automaticamente e verrà proporzionalmente ridotta con semplice lettera di assenso del Comune, su istanza dell'attuatore, in relazione all'avvenuto compimento delle opere e loro positivo collaudo, fermo restando che la presa in carico delle opere sarà effettuata al completamento delle stesse secondo quanto fissato all' art. 8 della presente Convenzione.

Tale fideiussione dovrà essere adeguata a cadenza biennale in relazione all'indice ISTAT di riferimento.



Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'avvenuto ritiro del permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

La società Rilus S.r.l. ha già stipulato e depositato idonea garanzia fidejussoria alla stipula della convenzione urbanistica relativa al Piano urbanistico attuativo inerente la ricostruzione di edifici gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 di un complesso edilizio a destinazione produttiva commerciale posto in Comune di San Felice sul Panaro in data 22/04/2015, Repertorio Notarile N. 272609, Raccolta N. 41991 registrato a Carpi il 21/05/2015 al N. 3070 Serie 1T

**ART. 6 Svincolo e riduzione della garanzia**

Per l'importo corrispondente alle opere del comparto potrà essere autorizzato lo svincolo graduale in corrispondenza della realizzazione dei seguenti corpi d'opera:

\* sbancamenti a sezione obbligata per fondazioni stradali e formazione delle massicciate;

\* esecuzione completa di tutti i sottoservizi (fogne bianche e nere, drenaggi, predisposizione per acqua, gas, fibre ottiche, telefono, pubblica illuminazione, rete elettrica);

\* a completamento delle restanti opere;

\* un 10% dell'importo complessivo garantito, sarà svincolato entro 180 gg. dal collaudo di tutte le opere.

Tutte le fasi di riduzione o svincolo della fideiussione saranno autorizzate dal Responsabile del Servizio Assetto e Utilizzo del Territorio del Comune, previo accertamento della regolarità dell'opera e della conformità della documentazione necessaria.

La fidejussione potrà essere svincolata dal Comune esclusivamente dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione. Potrà essere svincolata anche parzialmente nel caso in cui venissero, nel tempo, realizzate e collaudate parti autonome di opere di urbanizzazione. L'importo residuo della fidejussione dovrà essere incrementato annualmente in base agli indici Istat di riferimento.

#### **ART. 7 Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria**

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria rimane a carico dell'attuatore sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, che dovrà formalizzarsi entro e non oltre 3 mesi dal collaudo favorevole delle opere, fatta eccezione per quelle eventualmente concesse in uso anticipato al Comune.

La manutenzione delle aree destinate a parcheggi ed a verde privato, posti all'interno del comparto, resterà in carico ai soggetti attuatori o loro successori o aventi causa.

**ART. 8 Poteri di controllo dell'Amministrazione Comunale e presa in carico delle opere di urbanizzazione.**

L'attuatore dovrà comunicare il nominativo del Direttore Lavori e quello delle ditte esecutrici delle singole opere e la data di inizio dei lavori al Comune e agli Enti preposti alla gestione degli impianti onde possano essere effettuati i controlli sulle modalità di esecuzione delle opere stesse.

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà concludersi non prima di 3 mesi e non oltre 6 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico dell'attuatore ed effettuato da tecnici segnalati dall'Amministrazione Comunale.

L'attuatore si obbliga a comunicare al Comune di San Felice Sul Panaro e alle Aziende gestori dei servizi di rete, la data di ultimazione delle opere e degli impianti eseguiti. Su richiesta dell'attuatore il Comune di San Felice Sul Panaro libererà la garanzia

e prenderà in carico le opere di urbanizzazione realizzate secondo le modalità di seguito indicate.

Fermo restando che il collaudo delle opere di urbanizzazione, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico dell'attuatore, l'Amministrazione Comunale potrà affidare l'incarico di Collaudo in corso d'opera ad un professionista di fiducia. Tutte le prescrizioni eventualmente impartite dal Collaudatore dovranno essere adeguatamente ottemperate, nel pieno rispetto delle previsioni del Piano attuativo, del progetto definitivo esecutivo delle opere, validato dal Servizio Assetto e Utilizzo del Territorio del Comune e dagli enti gestori delle reti infrastrutturali e regolarmente autorizzato.

L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione comunale di presa in carico ad ogni effetto delle opere stesse, se relative a servizi di competenza comunale, entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento.

L'assunzione in carico delle opere è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

\* che le opere relative siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate;

\* che sia già stato ultimato almeno l'80% (ottanta per cento) della SC edificabile sull'intero comparto o del singolo lotto licenziato;

\* che la regolare e completa esecuzione delle opere risulti da apposito certificato di collaudo rilasciato dal Comune o dagli Enti gestori delle reti infrastrutturali;

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, l'attuatore si obbliga direttamente ad intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi per un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune. A tal fine l'attuatore, al momento del collaudo, dovrà prestare idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere di urbanizzazione; la garanzia fidejussoria dovrà essere rilasciata da impresa assicuratrice autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, con validità estesa fino al momento dello svincolo (e comunque non inferiore ad anni due a decorrere dalla presa in carico da parte del Comune) che potrà avvenire esclusivamente con dichiarazione liberatoria rilasciata da questo Comune e/o restituzione dell'originale. La garanzia fidejussoria, prestata in una delle forme

su indicate, dovrà espressamente prevedere:

\* il pagamento entro 15 giorni dal ricevimento di semplice richiesta scritta dell'Ente;

\* la rinuncia da parte del garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile.

Per la verifica della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione l'Amministrazione Comunale potrà affidare un incarico di Collaudo in corso d'opera ad un professionista di fiducia. Tutte le prescrizioni eventualmente impartite dal Collaudatore dovranno essere adeguatamente ottemperate, nel pieno rispetto delle previsioni del PUA e del progetto esecutivo delle opere, validato dal Servizio Assetto e Utilizzo del Territorio del Comune e dagli enti gestori delle reti infrastrutturali e regolarmente autorizzato.

Le determinazioni sull'accettabilità o meno delle opere del Servizio Assetto e Utilizzo del Territorio del Comune, verranno notificate entro sei mesi dalla richiesta scritta da parte del soggetto attuatore. Il soggetto attuatore si impegna a comunicare preventivamente al Collaudatore in corso d'opera, i tempi di esecuzione delle singole fasi attuative dandone comu-

nicazione scritta allo stesso Collaudatore e per conoscenza all'Utc.

Le opere di urbanizzazione dovranno in ogni caso risultare complete e comunque realizzate entro e non oltre 5 anni dalla stipula del presente atto e comunque prima dell'ultimazione di almeno l'80% (ottanta per cento) della SC edificabile.

Qualora le opere non risultino collaudabili saranno concessi tre mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto o male eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sull'attuatore la eventuale maggiore spesa.

Analogamente è riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma prestata a garanzia, per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione, ai sensi del precedente art. 4, in caso di inadempienza dell'attuatore o dei suoi successori o aventi causa.

Le opere dovranno essere realizzate entro cinque anni dal rilascio dei relativi permessi di costruire, in caso contrario saranno concessi sei mesi per la loro ultimazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o

correggere quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sull' attuatore l'eventuale maggiore spesa.

**ART.9 Contributo di costruzione per il rilascio dei permessi di costruire e monetizzazione aree.**

Fermo restando quanto disposto dall'art. 3, comma 3 della L.R. 21 dicembre 2012, n.21 (recante Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012), al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, sarà determinato il contributo, se dovuto, di cui al TITOLO III della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, sulla base delle relative tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali, regionali e comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire; per quanto riguarda il contributo relativo al Costo di Costruzione e agli oneri di Urbanizzazione Secondaria ed onere D, si provvederà al versamento delle relative quote secondo le tariffe in vigore alla data del rilascio dei permessi di costruire.

La corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione ed onere D oltre eventuali altre componenti previste dalle disposizioni di legge specifiche) avverrà alle scadenze prefissate, secondo i conteggi controfirmati



agli atti, prima del rilascio dei singoli permessi di costruire; è facoltà dell' Amministrazione concedere il pagamento rateizzato del contributo di cui sopra, secondo le modalità vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire.

#### **ART.10 Cessione delle aree**

Non è prevista cessione di aree. All'attuatore rimarrà in carico la proprietà e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle seguenti opere:

- opere stradali: viabilità e parcheggi interni al comparto;
- rete energia elettrica e relative cabine di trasformazione;
- illuminazione pubblica;
- rete telefonica;
- rete interna impianto antincendio;
- verde.

#### **ART. 11 Rilascio dei certificati di conformità edilizia agibilità.**

Fermo restando quanto disposto dal precedente art. 5, il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità dei singoli fabbricati è subordinato al completamento ed al perfetto funzionamento delle relative opere di urbanizzazione, secondo il precedente art. 3.

Trovano altresì applicazione le disposizioni di cui all' art. 25 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 (Agibilità parziale).

#### **ART. 12 Inadempienze**

L'Amministrazione Comunale in caso di inadempienze degli obblighi assunti con la presente convenzione ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine non superiore a giorni 90 (novanta).

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare di giorni 30 (trenta), il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della prestata fideiussione ed addebito di ogni ulteriore onere.

Se l'inadempienza desse luogo a controversia, verrà definita secondo quanto previsto al successivo art. 15.

#### **ART. 13 - Durata del Piano urbanistico attuativo**

La durata del PUA ( Piano Urbanistico Attuativo) è fissata in 10 anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

La costruzione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti

e, comunque, entro i termini di validità della convenzione, definiti in anni 10 (dieci) dalla data di stipula della stessa.

**ART. 14 Patti generali e spese a carico della proprietà.**

Fatta salva la trascrizione, a norma di legge, dei diritti reali costituiti con il presente atto, l'attuatore si impegna a rendere noti i patti della presente convenzione, ed in particolare quelli relativi alle opere e al contributo di costruzione ai compratori delle aree ricadenti nei limiti territoriali del PUA, riportando tutte le clausole contenute nella presente convenzione. In ogni caso per eventuali inadempimenti ai patti, l'attuatore verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti. L'attuatore si impegna ad introdurre le norme e prescrizioni di cui sopra nei rogiti di vendita che eventualmente venissero stipulati prima della trascrizione del presente atto.

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle aree relative le opere di urbanizzazione sono a totale carico dell'attuatore. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno,

posta in San Felice sul Panaro di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è attualmente allibrata in Catasto di detto Comune come segue:

Catasto Terreni, foglio 36, con il mappale:

102 - ha. 0.64.33 - SEMINATIVO - R.D. euro 40,20 -  
R.A. euro 56,48;

foglio 35, con i mappali:

267 - ha. 0.29.42 - ENTE URBANO -

Catasto Fabbricati, foglio 35, con i mappali:

267 - Via Perossaro n. 84A - P.T. - Cat. F/1;

103 - ha. 0.36.60 - SEMINATIVO - R.D. euro 24,57 -  
R.A. euro 32,13;

346 - ha. 0.41.48 - SEMINATIVO - R.D. euro 27,85 -  
R.A. euro 36,42;

44 - ha. 0.04.58 - AREA FAB DM

354 - ha. 0.19.85 - ENTE URBANO

Catasto Fabbricati, foglio 35, con i mappali:

354 - VIA DELL' INDUSTRIA - P.T. - Cat. F/1;

353 - ha. 0.01.21 ENTE URBANO

Catasto Fabbricati, foglio 35, con i mappali:

353 - VIA DELL' INDUSTRIA - P.T. - Cat. F/1;

348 - ha. 0.00.48 - SEMINATIVO - R.D. euro 0,32 - R.A.  
euro 0,42;

275 - ha. 0.31.38 - ENTE URBANO;

274 - ha. 0.00.14 - ENTE URBANO;

272 - ha. 0.06.42 - SEMINATIVO - R.D. euro 4,31 - R.A.  
euro 5,64;

273 - ha. 0.32.97 - SEMINATIVO - R.D. euro 22,13 -  
R.A. euro 28,95;

#### **ART. 15 Contestazioni e controversie**

Eventuali controversie che dovessero sorgere tra le parti in dipendenza e comunque in relazione alla presente convenzione, verranno obbligatoriamente devolute all'autorità giudiziaria ordinaria.

Le parti dichiarano di approvare senza alcuna eccezione, le modifiche apportate in questa sede rispetto all'originaria bozza di convenzione.

\* \* \* \* \*

I componenti danno atto di essere stati da me Notaio informati ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e delle altre norme in materia e, quindi, consentono e autorizzano l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge, nonché le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati.

#### **RICHIESTO**

io Notaio ho redatto e ricevuto il presente atto da

me letto ai componenti che lo approvano e lo confermano; quasi interamente scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me di mia mano completato il presente atto occupa xxxxx facciate sin qui di xxxxx fogli e viene sottoscritto alle ore xxxxxxxx.

F.TO