

**COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO**

**PROVINCIA DI MODENA**

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATA "COMPARTO POC 1-2b"**

**PROPRIETA':**

- **Barbieri Alfeo**, nato a Finale Emilia ( Mo ) il 24.01.1963 – c.f.BRBLFA63A24D599N;
- **Barbieri Emanuela**, nata a Finale Emilia ( Mo ) il 18.09.1956 – c.f.BRBMNL56P58D599W;
- **Ferrari Fernanda**, nata a Mirandola ( Mo ) il 17.04.1932 – c.f.FRRFNN32D57F240Z;

**1- SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**



Ostiglia, li maggio 2016

**CBL ENGINEERING SRL**

Arch. Alessandro Cabrini

Sede Operativa  
46035 - Via Vittorio Veneto, 56 - Ostiglia - Mn  
Tel. e Fax 0386/32351

Partita I.V.A. 03569740362  
R.E.A. n.ro 399252

Sede Legale  
41037 – Piazza Costituente, 33 - Mirandola - Mo  
Tel. 0535/21215 – Fax 0535/27566

PEC: [alessandro.cabrini@archiworlpec.it](mailto:alessandro.cabrini@archiworlpec.it) - MAIL: [arch.cabrini@gmail.com](mailto:arch.cabrini@gmail.com) - [geom.baraldi@gmail.com](mailto:geom.baraldi@gmail.com)

**COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO  
PROVINCIA DI MODENA**

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'UTILIZZAZIONE A SCOPO  
EDIFICATORIO DI UN TERRENO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE  
RESIDENZIALE, POSTO IN COMUNE DI SAN FELICE SUL PANARO IN  
VIA DEGLI ESTENSI**

\*\*\*\*\*

Con il presente atto a valere a tutti gli effetti di legge tra i sigg.:

....., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il quale agisce ed interviene in questo atto non in proprio, ma esclusivamente nelle sua qualità di .....del Comune di San Felice s/P., e quindi in nome, per conto e legale rappresentanza di detto Comune, codice fiscale .....,a quanto autorizzato in forza dell' art....., comma .....dello Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data ..... n..... immediatamente esecutiva:

- **Barbieri Alfeo**, nato a Finale Emilia ( Mo ) il 24.01.1963 - c.f. BRBLFA63A24D599N;
- **Barbieri Emanuela**, nata a Finale Emilia ( Mo ) il 18.09.1956 - c.f. BRBMNL56P58D599W;
- **Ferrari Fernanda**, nata a Mirandola ( Mo ) il 17.04.1932 - c.f. FRRFNN32D57F240Z;

che intervengono in qualità di proprietari dei terreni inseriti nel Piano Urbanistico Attuativo;

**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 di Consiglio Comunale n. 46 del 28 luglio 2011 è stato approvato il POC.1;
- che tra i proprietari delle aree, oggetto del PUA, e l'Amm.ne Comunale è stato siglato un accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000, approvato con atto della Giunta Comunale. n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e stipulato in data 15.12.2010, finalizzato all'inserimento nel POC.1 delle aree stesse già classificate dal vigente PSC come ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o servizio, contro un contributo di sostenibilità;
- Che con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_del \_\_\_\_\_ 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 gli attuatori hanno presentato al Comune di San Felice sul Panaro in data \_\_\_\_\_ domanda volta all' approvazione del PUA relativo il comparto 1b del POC.1\_2b, secondo un progetto a firma dell' Architetto Alessandro Cabrini;
- 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. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
  - parere integrato AUSL\_ARPA prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_
- che il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è stato approvato dalla Giunta Municipale con Delibera n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ (alla presente allegata per formarne parte integrante e sostanziale);

che si deve procedere alla stipulazione in forma di atto pubblico degli accordi relativi al piano urbanistico attuativo in oggetto per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici e documentali ad esso allegati e depositati presso il Comune di San Felice sul Panaro e che si richiamano quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento:

1. schema di convenzione;
2. stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NTA;
3. estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici;
4. stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona - documentazione fotografica dell'area di intervento; TAV. A.01
5. planimetria di progetto, sezioni; in scala 1:500, viste prospettiche; TAV. A.02
6. progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale; TAV A.03
7. relazione sugli impianti di illuminazione pubblica; TAV. I.01
8. relazione sull' inquinamento luminoso; TAV. I.02
9. relazione e calcoli illuminotecnici; TAV. I.03
10. relazione di valutazione energetico-ambientale; TAV. I.04
11. schema degli impianti tecnici quali rete ENEL; TAV. I.05
12. schema degli impianti tecnici quali rete telefonica; TAV. I.06
13. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica; TAV. I.07
14. schema degli impianti tecnici quali acquedotto e gasdotto; TAV. I.08
15. schema degli impianti tecnici quali fognatura acque nere;  
acque meteoriche TAV. I.09
16. schema degli impianti tecnici- profili altimetrico-longitudinali  
e topologici costruttivi; TAV. I.10
17. relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente - norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
18. relazione geologica, geotecnica e sismica;
19. relazione di archeologia preventiva;
20. documentazione inerente lo studio previsionale di impatto o clima acustico;
21. relazione idraulica;

- 22.Rapporto preliminare di VAS;
- 23.Relazione paesaggistica;
- 24.Norme urbanistiche ed edilizie di attuazione.

**CIO' PREMESSO SI CONVIENE:**

I Sigg.ri **Barbieri Alfeo, Barbieri Emanuela e Ferrari Fernanda** in qualità di proprietari delle aree inserite nel Piano Urbanistico Attuativo, dichiarano di accettare, in proprio e per i loro successori o aventi causa, in ordine al PUA medesimo, seguenti obbligazioni:

**SONO PATTI E CONDIZIONI:**

**ART. 1**

**Destinazione urbanistica dell' area**

Il comparto POC.1\_2b, della superficie catastale complessiva di mq 7.997, è compreso nel Territorio Urbanizzabile del Capoluogo ed in particolare nell' "Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio" ARS\_IV, disciplinato dall' art.26 delle NTA del PSC.

Il comparto POC.1\_2b è oggetto di un accordo di pianificazione ex art. 18 della L.R. 20/2000 approvato con D.G.C. n. .... del 15.12.2010 e stipulato in data 15.12.2010 che prevede, come impegni, da parte degli attuatori:

Il PUA ha le seguenti destinazioni specifiche, con superfici da definirsi a seguito di frazionamento:

- |  |           |
|--|-----------|
| • Superficie territoriale                    | mq. 7.997 |
| • Superficie reale rilevata                  | mq. 8.665 |
| • SC residenziale max.                       | mq. 1.600 |
| • Parcheggi pubblici richiesti (PU)40/100 SC | mq. 640   |
| • Parcheggi pubblici in progetto             | mq. 675   |
| • Verde pubblico attrezzato (VP) 60/100 SC   | mq. 960   |
| • Verde pubblico attrezzato in progetto      | mq. 1.034 |
| • Superficie fondiaria residenziale(SF)      | mq. 5.591 |

Le destinazioni sopra specificate rispettano gli indici disposti dalle norme tecniche di attuazione del POC.1 e sono riportate nell'elaborato grafico Tav. 2 Uso del suolo che nella scala 1:5000 rappresenta il riferimento al piano urbanistico attuativo per la redazione dei frazionamenti catastali.

Le aree ad uso pubblico di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune, secondo quanto contenuto nel successivo art.8.

## **ART. 2**

### **Aree di uso privato e prescrizioni edificatorie relative alle costruzioni da realizzare**

Sulle aree di uso privato, corrispondenti alla superficie fondiaria (s.f.) saranno realizzati gli edifici per una superficie complessiva SC articolata nel seguente modo secondo le destinazioni d'uso ammesse dal vigente POC.1:

SC. a destinazione residenziale = mq 1.600

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nelle NTA. (Norme Tecniche di Attuazione – allegato \_\_\_ ) del presente Piano urbanistico attuativo nonché delle NTA. del POC.1 e del Regolamento urbanistico edilizio (RUE) vigenti.

## **ART.3**

### **Opere di urbanizzazione. Realizzazione**

I soggetti attuatori degli interventi, anche in nome e per conto di eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano e si obbligano a quanto segue, esclusivamente in relazione allo stralcio attuativo di proprietà:

a) a eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, concordate con l'Amministrazione Comunale, secondo il progetto definitivo-esecutivo e relativi computi metrici estimativi e quantificazione delle spese tecniche, dell'IVA e degli imprevisti nonché dei capitolati da predisporre a cura e spese dei soggetti attuatori, che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune e degli altri enti gestori delle infrastrutture a rete e oggetto della procedura di rilascio di permesso a costruire. Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione del piano urbanistico attuativo le seguenti opere così come individuate nelle specifiche tavole:

- Opere stradali (strade marciapiedi, spazi di sosta e di parcheggio, pedonali e viali alberati)
- Rete fognante separata per acque bianche e nere ed impianti di depurazione o pretrattamento se necessari
- Rete energia elettrica e forza motrice e relative cabine di trasformazione
- Illuminazione pubblica
- Rete telefonica
- Rete di adduzione acquedotto
- Rete di adduzione gasdotto
- Parcheggi pubblici
- Verde attrezzato e relative opere di arredo

Sono altresì considerate opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al servizio diretto dell'insediamento, 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.

Eventuali modificazioni ai percorsi e alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie e 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%.

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 completate entro 10 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, purchè 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 dagli attuatori, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata a cura degli uffici tecnici comunali oltre che dei tecnici degli Enti preposti alla gestione degli impianti.

Gli attuatori si impegnano 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 impegnano 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 10 (dieci) anni dalla data della stipula della presente convenzione, e comunque prima dell'ultimazione di almeno l'80% (ottanta per cento) della SC edificabile sull'intero stralcio attuativo. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà comunque essere correlata all'attuazione del programma edilizio nei seguenti termini:

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

- 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 sopraccitate opere vengano realizzate limitatamente ai suddetti stralci.

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).

Gli attuatori sono altresì tenuti a realizzare contestualmente alla esecuzione degli edifici, gli allacciamenti ai servizi a rete sopraccitati.

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

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi a uso pubblico;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- verde attrezzato restante;

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 al presente articolo, l'Amministrazione Comunale, potrà rivalersi sulla somma versata a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui al precedente art.3, per eseguire direttamente gli interventi.

## **ART. 5**

### **Condizioni per il rilascio del permesso a costruire e garanzia finanziaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.**

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

Antecedentemente al rilascio del primo permesso dovranno essere realizzate, e controllate a cura dell' U.T.C., le opere di picchettamento e costruzione delle massicciate stradali.

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione, gli attuatori consegneranno al Comune di San Felice sul Panaro, alla stipula, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata all'esercizio del ramo convenzioni pari al 100% della spesa prevista per le opere da realizzare come quantificate nell' *allegato n.*

La fideiussione dovrà essere a tempo indeterminato o rinnovabile automaticamente e verrà proporzionalmente ridotta con semplice lettera di assenso del Comune, su istanza degli attuatori, 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. 10 della presente Convenzione.

Tale fideiussione dovrà essere adeguata a cadenza biennale in relazione all'indice ISTAT dei fabbricati.

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

Per l'importo corrispondente alle opere del comparto potrà essere autorizzato lo svincolo graduale in corrispondenza 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.

## **Articolo 7 Cessione al Comune di aree**

Gli attuatori si impegnano, anche per i loro successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di San Felice sul Panaro, ai sensi dell'art.8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni, le aree indicate sulla tavola 2 Uso del suolo di progetto in scala 1:5000 con apposita simbologia grafica, destinate alle opere di urbanizzazione primaria comprensive delle opere: stradali, parcheggi, marciapiedi, verde pubblico attrezzato, pista ciclabile, impianto di illuminazione, linee elettriche e telefoniche, fibre ottiche, gasdotto, acquedotto e fognatura, il tutto secondo quanto previsto dal precedente art. 3.

Tali aree dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi a cura e spesa dei soggetti attuatori, per la stipulazione dell'atto di cessione gratuita, entro 180 (centottanta) giorni dal collaudo favorevole delle opere.

## **Articolo 8 Preventiva disponibilità delle aree ed opere pubbliche**

E' facoltà del Comune di richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della formale cessione, previo collaudo delle opere eseguite relativo a quello stralcio.

## **Articolo 9 Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria**

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria rimane a carico degli attuatori 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 come previsto nel precedente articolo 7.

Relativamente alle aree destinate a verde pubblico, la manutenzione delle stesse sarà a carico degli attuatori, al fine di garantire la buona esecuzione e l'attecchimento degli impianti erbacei, arborei ed arbustivi, per ulteriori 12 mesi rispetto alla data di presa in carico delle stesse.

La manutenzione delle aree destinate a parcheggi pubblici e parcheggi di pertinenza collocate in prossimità degli insediamenti a destinazione commerciale, terziaria e direzionale resterà in carico ai soggetti attuatori o loro successori o aventi causa.



## **ART. 10**

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

Gli attuatori dovranno 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, fatta eccezione per le opere oggetto di consegna anticipata di cui all'art. 8 della presente convenzione.

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

Gli attuatori si obbligano a comunicare al Comune di San Felice e alle Aziende gestori dei servizi di rete, la data di ultimazione delle opere e degli impianti eseguiti. Su richiesta degli attuatori il Comune di San Felice 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 degli attuatori, l'Amministrazione Comunale affiderà 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 e 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;
- Che la regolare e completa esecuzione delle opere risulti da apposito certificato di collaudo rilasciato dal Comune e dagli enti gestori delle reti infrastrutturali;
- Che il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il Comune assumerà in carico, sia registrato e eseguito a totale cura e spese del soggetto attuatore;

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, gli attuatori si obbligano 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 gli attuatori, al momento del collaudo, dovranno 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.

Le determinazioni del Servizio Assetto e Utilizzo del Territorio del Comune sull'accettabilità o meno delle opere verranno notificate entro sei mesi dalla richiesta scritta da parte dei soggetti attuatori. I soggetti attuatori si impegnano a comunicare preventivamente al Collaudatore in corso d'opera, i tempi di esecuzione delle singole fasi attuative dandone comunicazione scritta allo stesso Collaudatore e per conoscenza all'Utc.

Le opere di urbanizzazione dovranno in ogni caso risultare complete e realizzate non oltre 10 anni dalla data di stipula del presente atto e comunque prima dell'ultimazione di almeno l'80% (ottanta per cento) della SC edificabile sull'intero stralcio attuativo.

Qualora le opere non risultino collaudabili saranno concessi tre mesi per la loro 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 sui soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori o dei suoi successori o aventi causa.

Le opere dovranno essere realizzate entro dieci anni data di stipula del presente atto, 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 sugli attuatori l'eventuale maggiore spesa.

## **ART. 11**

### **Contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire**

Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, sarà determinato il contributo, se dovuto, di cui al TITOLO V della L.R. 31/2002 e successive modifiche ed integrazioni, 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. 12**

### **Rilascio dei certificati di conformità edilizia e 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 opere di urbanizzazione, secondo il precedente art. 3.

## **ART. 13**

### **Alloggi Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**

In attuazione dell'art.26 delle NTA del PSC e dell'art. 13 delle NTA del POC 1 gli attuatori si impegnano a realizzare una quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) pari al 10% degli alloggi previsti del PUA e quindi pari a **2** alloggi.

Gli alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) devono essere distribuiti nel comparto, realizzandoli contestualmente agli alloggi a libero mercato, nella misura proporzionale del 10% degli alloggi oggetto di Permesso di Costruire, garantendo che per ogni 10 alloggi a libero mercato sia previsto 1 alloggio ERS.

Non potranno essere rilasciati Permessi di costruire che riguardino nuovi alloggi, se non sia stata già prevista, nei Permessi di costruire già rilasciati, la quota di alloggi ERS corrispondente al 10% degli alloggi a mercato libero.

### **ART. 14**

#### **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. 18.

### **Art.15**

#### **Variazioni**

Varianti di modesta entità anche rispetto ai dati quantitativi di progetto, ove non in contrasto con le N.T.A. del PSC e con le NTA del POC.1, non costituiranno variante al piano urbanistico attuativo.

### **Art.16**

#### **Durata del Piano urbanistico attuativo e sanzioni**

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.

Allo scadere del termine di validità della presente Convenzione le aree ancora inedificate saranno assoggettate alla disciplina delle NTA del PSC e del RUE che saranno vigenti a tale data.

### **Art. 17**

#### **Patti generali e spese a carico della proprietà**

Fatta salva la trascrizione, a norma di legge, dei diritti reali costituiti con il presente atto, gli attuatori si impegnano 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, gli attuatori verranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

Gli attuatori si impegnano 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 opere di urbanizzazione e relative aree sono a totale carico degli attuatori. 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 distinta al N.C.T. del comune di San Felice sul Panaro alle partite \_\_\_\_\_, come segue:

foglio \_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_

### **Art.18**

#### **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.

Gli Attuatori

Il Responsabile Area Tecnica