

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO  
PROVINCIA DI MODENA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
AMBITO ASP 2.7 DI RILIEVO SOVRACOMUNALE SITO  
IN LOCALITA' CASA ZANAROLI-CA' DEL LUPO E DENOMINATO  
" POLO ARTIGIANALE – INDUSTRIALE ESTENSE"

COMMITTENTI:

COMPARTO D3  
WOLF srl  
COMPARTO D3/1  
ROSINI BRUNO  
RANIERI TERESA  
SOC."ERRECOMPANYsrl"  
SOC."MORANDI IMMOBILIARE SPA"  
ROSINI MARIA  
BARATTINI GIANNI  
SOC."ROSINI & BARATTNI snc"  
DITTA INDIV. ROSINI ANTONIO

SEGUE COMPARTO D3/1  
BENEDETTI DONATELLO  
BONECCHI ANTONELLA  
VENTURELLI ENRICO  
IMMOBILIARE FRIGNANO s.r.l.  
COMPARTO D3/2  
FLORINI EMER  
DE MARIA MAFALDA  
SOC.IMM.RE "FEDERICA srl"

 Studio Tecnico di progettazione,  
consulenza, pratiche catastali  
Studio Borelli, Via Giardini Sud, 6  
41026 Pavullo nel Frignano (Mo)  
Tel. 0536/20880 – Fax  
0536/327434  
E-mail: [studioborelli@libero.it](mailto:studioborelli@libero.it)

PROGETTISTI E D.L.

ING. ENZO BORELLI

-----

 **Coopprocon.**  
Progettare intorno all'Uomo  
Sede di Pavullo n/F 41026 - Via Giardini Sud, 52 - tel. 0536 21643 - fax 0536 23684  
Sede di Modena 41100 - Via Vignolesse, 1175/6 - tel. 059 468364 - fax 059 469849  
[www.coopprocon.it](http://www.coopprocon.it) - [studio@coopprocon.it](mailto:studio@coopprocon.it)

ING. ADRIANO VANDELLI

-----

 **studio tecnico**  
Via per Serramazzone n.3 Pavullo n/F (MO)  
Tel. 0536/51269 2lr.a. Telefax 0536/51261  
E-mail: [studiotecnico.fb@tiscalinet.it](mailto:studiotecnico.fb@tiscalinet.it)

ING. EMER FLORINI

-----

**CLAUDIO PEDRETTI**  
**ARCHITETTO**  
Studio: via A. Volta, 8/aa - 41012 CARPI  
Tel. 059/654290 - Part. Iva 01477750366

ARCH. CLAUDIO PEDRETTI

-----

TAV.

26

ELABORATO

SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA:

GIUGNO 2012

SCALA:

CATALOG.:

AGGIORNAMENTO:

**CONVENZIONE**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**AMBITO ASP 2.7 DI RILIEVO SOVRACOMUNALE SITO**  
**IN LOCALITA' "CASA ZANAROLI - CA' DEL LUPO" di PAVULLO NEL FRIGNANO**  
**DENOMINATO " POLO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE ESTENSE"**

Il Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in persona di.....nato a.....il....., residente in.....Via.....  
Agente nella sua qualità di ..... in forza dei poteri di rappresentanza a lui conferiti dall'art. .... del vigente Statuto comunale ed in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....

e

WOLF srl, Rosini Bruno, Ranieri Teresa, ERRECOMPANY srl, MORANDI IMMOBILIARE spa, Rosini Maria, Barattini Gianni, ROSINI & BARATTINI snc, DITTA INDIV. ROSINI ANTONIO, Benedetti Donatello, Bonecchi Antonella, Venturelli Enrico, IMMOBILIARE FRIGNANO srl, Florini Emer, De Maria Mafalda, SOC.IMM.RE FEDERICA srl,

**PREMESSO CHE**

- il vigente Piano Strutturale Comunale è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 24/07/2008 e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 03/02/2011;
- il vigente Piano Strutturale Comunale classifica le aree della presente convenzione tra i nuovi ambiti specializzati per attività produttive "ASP2: ambiti potenzialmente urbanizzabili per attività produttive secondarie e terziarie, a conferma di aree previste come edificabili nel PRG previgente", individuandola come Ambito ASP 2.7 S1, ossia ad impatto moderato di rilievo sovracomunale, normato dall'Art.5.6 del PSC e dalla Scheda Normativa del POC relativa;
- il vigente Piano Strutturale Comunale conferma le previsioni di edificabilità del vecchio Piano Regolatore Comunale per le aree della presente convenzione;
- in data...l'Amministrazione Comunale ha adottato il primo piano operativo comunale inteso come piano stralcio del più ampio Ambito Produttivo di rilievo Sovracomunale N.6 "Madonna dei Baldaccini" con cui ha messo in attuazione le aree facenti parte dell'ASP 2.7 ,
- il POC succitato per l'ASP 2.7 assume valore ed effetti di PUA ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/00;
- le aree oggetto del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata Ambito ASP 2.7 denominato "Polo Artigianale - Industriale Estense" risultano essere censite

al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano al Foglio n°5 Mappali n°85-112-113-114-123-163-484-561-562-563-564-566-567-568-571 (sub-ambito 1, ex comparto D3), Mappali n°43-49-50-86-576(p)-577-593-595-597-598-599-601-602-660-661-662-663-664-665-684-685-686 (sub-ambito 2, ex comparto D3-1) e infine Mappali n°177-178-279-280-281-282-283-284-285-286-302-305-307-634-636-638-639-644-645-646-647 (sub-ambito 3, ex comparto D3-2); la superficie territoriale complessiva dell'area d'intervento è di circa 116.213 mq;

- i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano al Foglio n°5 Mappali 305-307-593-595-644-647 sono già stati ceduti all'Amministrazione Comunale in data 24/05/2006;
- in data 26/08/2002 l'Amministrazione Comunale di Pavullo nel Frignano ha stipulato una convenzione relativa ad un Accordo di Pianificazione ( ex Art.18 L.R.20/2000) con i privati proprietari delle aree;
- l'accordo ex Art.18 succitato prevedeva tra l'altro in capo ai privati proprietari, con oneri da ripartire tra le parti sulla base della SC realizzabile, di finanziare e realizzare le seguenti opere di urbanizzazione e infrastrutture aventi carattere generale ed escludendo le opere poste al diretto servizio degli insediamenti:
  - idonea viabilità di accesso (svincolo) SS.n.12 ai comparti individuati nelle tavole di PRG con la lettera D3 e D3-1, in conformità con le caratteristiche tecniche e di sicurezza dell'ente gestore,
  - rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- l'accordo prevedeva altresì la cessione di un'area di circa mq 10.000 al prezzo di euro 14,46 al mq identificata in catasto al Fg. 5 mappali 33(parte), 34 (parte), 303 ( parte) 305 e 307 di proprietà dei Sigg. Gianaroli Ennio e Domenico, obbligo tra l'altro già ottemperato.

**Premesso inoltre che:**

- tali aree sono state oggetto di apposita conferenza dei Servizi ai fini della formazione e approvazione di un Accordo di Programma tra il Comune di Serramazzoni, il Comune di Pavullo n/F e la Provincia di Modena;
- tale Accordo all'Art.8 disciplina gli impegni attuativi e la ripartizione dei costi per la realizzazione delle infrastrutture per le aree facenti parte del polo produttivo sovracomunale;

- i privati proprietari con nota del 23/12/2010 prot. n.21999 hanno comunicato all'amministrazione Comunale quanto segue:
  - di confermare gli impegni già assunti con l'accordo ex Art.18;
  - di accettare gli impegni attuativi disciplinati dall'accordo di programma;
  - di adeguare gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo secondo le specifiche tecniche riportate negli elaborati grafici allegati e previsti dall'ente gestore;
  - di ripartire le spese, inerenti le infrastrutture, con i proprietari dei terreni posti in Comune di Serramazzoni come disciplinato all'Art.8 dell'Accordo di Programma;
- in data 27/12/2010 si è conclusa la conferenza di servizi promossa per la formazione dell'Accordo di Programma avente anche valore ed effetti di Accordo Territoriale;
- con proprio atto n.5 del 09/02/2011 il Presidente della Provincia di Modena ha approvato l'Accordo di Programma – Ambito Produttivo di Rilievo Sovracomunale Madonna Baldacchini, nei comuni di Serramazzoni e Pavullo nel Frignano;
- in data 17/11/2011 è stato presentato il Piano Urbanistico Attuativo contenente gli obblighi disciplinati nell'Accordo di Programma;
- che con prot. n° ..... del ....., il Piano Urbanistico Attuativo è stato depositato presso la Segreteria Comunale e il Servizio Urbanistica per 30 giorni consecutivi, ai sensi della LR 20/2000;
- che nei trenta giorni successivi al compiuto deposito non sono pervenute osservazioni;
- che il progetto relativo al Piano Urbanistico Attuativo ha acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio espresso in data in data **19.06.2012** .;
- che il progetto relativo al Piano Urbanistico Attuativo ha acquisito il parere degli Enti competenti;
- in data.... Con Deliberazione di CC. N. del l'amministrazione comunale ha approvato il Piano operativo comunale con valore ed effetti di PUA;
- devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo in parola, per le quali si fa espresso richiamo agli elaborati di cui al successivo art.2 , posti agli atti dell'Amministrazione Comunale, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

## **TUTTO CIO' PREMESSO STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE:**

### **ART. 1 - OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. I proprietari per loro stessi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, dichiarano con la sottoscrizione della presente convenzione di accettare, in ordine al Piano Urbanistico Attuativo di cui in premessa, le condizioni e gli obblighi specificati negli articoli seguenti, che vengono assunti senza alcuna riserva.

### **ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

1. L'intervento edilizio in oggetto sarà realizzato in conformità a quanto indicato nella scheda d'ambito normativa del POC allegata alla presente e a quanto previsto nelle planimetrie ed elaborati tecnici di seguito elencate e posti agli atti del Piano Urbanistico Attuativo:

- TAV.1 RELAZIONE TECNICA
- TAV.2 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV.3 RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO STATO ATTUALE
- TAV.4 PLANIMETRIA GENERALE – DATI TECNICI
- TAV.5 PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE
- TAV.6 VIABILITA' – PARCHEGGI – PEDONALI
- TAV.7 INGOMBRO MASSIMO FABBRICATI
- TAV.8 PLANIMETRIA DEL VERDE
- TAV.9 QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO
- TAV.10 SEZIONI ALTIMETRICHE CON FABBRICATI IN PROGETTO
- TAV.11 SIMULAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV.12 OPERE GENERALI: RETI ESTERNE AL COMPARTO, SOVRAPPOSIZIONE CON CTR E CATASTALE, OPERE GENERALI DA REALIZZARE
- TAV.13 RETE FOGNARIA
- TAV.14 RETE GAS – ACQUEDOTTO
- TAV.15 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV.16 RETE ELETTRICA E TELEFONICA
- TAV.17 OPERE GENERALI: PLANIMETRIA CON QUOTE ALTIMETRICHE ESISTENTI NELLA ZONA DEL NUOVO ACCESSO SULLA S.S. N.12

- TAV.18 OPERE GENERALI: QUOTE ALTIMETRICHE DI PROGETTO NELLA ZONA DEL NUOVO ACCESSO SULLA S.S. N.12
- TAV.19 OPERE GENERALI: ACCESSO E PUBBLICA ILLUMINAZIONE SULLA S.S. N.12 STATO DI FATTO
- TAV.20 OPERE GENERALI: ACCESSO E PUBBLICA ILLUMINAZIONE SULLA S.S. N.12 STATO DI PROGETTO
- TAV.21 OPERE GENERALI: RELAZIONE TECNICA SU ACCESSO E PUBBLICA ILLUMINAZIONE SU S.S.12 STATO DI PROGETTO
- TAV.21.1 STUDIO RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INNESTO CON IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE SULLA S.S. 12
- TAV.22 OPERE GENERALI: RELAZIONE ILLUMINOTECNICA ZONA INCROCIO SU S.S.12
- TAV.23 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
- TAV.24 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- TAV.25 RELAZIONE D'IMPATTO ACUSTICO
- TAV. 25.1 VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO – INTEGRAZIONE
- TAV.26 SCHEMA DI CONVENZIONE
- TAV.27 OPERE GENERALI: COMPUTI METRICI OPERE COMUNI E PREVENTIVI SPESE PER ALLACCIAMENTI ALLE RETI

### **ART. 3 - DESTINAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE**

1. Le aree di proprietà, oggetto della presente convenzione, sono classificate nella tavola 1 del PSC come ASP 2.7 “ambiti specializzati di rilievo sovracomunale a conferma delle previsioni previgenti” ;

2. nel POC l'ASP 2.7 si presenta suddiviso in tre sub-ambiti, in particolare:

sub- ambito 1 (ex comparto D3)

sub ambito 2 (ex comparto D3-1)

sub ambito 3 (ex comparto D3-2)

3. La superficie territoriale complessiva dell'ASP 2.7 è pari a mq 116.213 circa, suddivisa tra i tre sub-ambiti come segue:

sub- ambito 1 (ex comparto D3) mq 47.863;

sub ambito 2 (ex comparto D3-1) mq 41.846;

sub ambito 3 (ex comparto D3-2) mq 26.504.

La superficie complessiva dell'ASP 2.7 ammessa a POC è di massimo mq 53.637, di cui:

- min 70 % destinata a FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI (corrispondenti a 37.545,90 mq di SC)

- max 30% destinata a FUNZIONI RESIDENZIALI e FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE (corrispondenti a 16.091,10 mq di SC)

#### **ART. 4 - OBBLIGHI E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. La proprietà prende atto e accetta che, a seguito della progettazione urbanistica coordinata di dettaglio del Piano, si rende necessario, in sede di attuazione, rispettare i seguenti criteri:
  - a) presentazione e realizzazione in forma globale dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione di interesse generali;
  - b) presentazione e realizzazione coerente e coordinata delle opere di urbanizzazione **dell'insediamento** afferenti i singoli sub-ambiti individuati nel PUA;
  - c) stabilire in sede di progettazione le modalità esecutive delle opere di cui alle precedenti lettere a) e b) in rapporto alle complessive necessità tecniche e funzionali, prevedendo le fasi ed i tempi di costruzione e le competenze, singole o congiunte;
2. Il soggetto attuatore si obbliga inoltre:
  - a. ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
  - b. a non estinguere, in caso di trasferimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, le garanzie prestate dal medesimo (garanzie fidejussorie, polizze assicurative), se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione. Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si intende perfezionato con l'acquisizione delle nuove garanzie e con lo svincolo di quelle precedentemente prestate.

#### **ART. 5 OBBLIGHI DEI PROPRIETARI IN ORDINE ALLE URBANIZZAZIONI RIFERITI AL POLO PRODUTTIVO DI RILIEVO SOVRACOMUNALE MADONNA BALDACCINI (PAVULLO –SERRAMAZZONI)**

1. Costituiscono opere di urbanizzazione riferiti al polo produttivo di rilievo sovracomunale (Madonna Baldacchini) le infrastrutture, le attrezzature tecniche, funzionali e sociali di seguito disciplinate ed individuate nell'ambito dell'accordo di Programma tra i Comuni di Pavullo, Serramazzone e la Provincia di Modena.

L'attuazione della previsione urbanistica, di cui alla presente convenzione, è condizionata al preventivo adeguamento delle reti infrastrutturali e delle dotazioni impiantistiche riferite all'intero polo produttivo, finalizzate al recupero di carenze pregresse e alla sua qualificazione ambientale.

2. I soggetti attuatori, sulla base degli accordi assunti con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione ( ex art. 18 L.R. 20/00) e dell'accordo di programma sottoscritto tra le Amministrazioni di Pavullo, Serramazzoni e la Provincia di Modena e previa accettazione dei soggetti sottoscrittori della presente convenzione, dovranno farsi carico degli interventi necessari per raggiungere lo status di aree ecologicamente attrezzate, della messa in sicurezza di eventuali interferenze tra le reti infrastrutturali previste ed i metanodotti di Snam interessanti l'area di intervento e della realizzazione delle opere di carattere generali di seguito elencati.
3. Con la presente convenzione i soggetti attuatori s'impegnano a realizzare, in via anticipata le opere di cui all'art. 8 dell'accordo di programma più volte richiamato; successivamente i costi di realizzazione saranno ripartiti con i soggetti attuatori dei comparti presenti in comune di Serramazzoni secondo quanto disciplinato nell'articolo 8 medesimo.

Nel caso non si avvii un'attuazione contemporanea dei comparti PP30, sub ambito 1 ( ex comparto D3), sub ambito 2 ( ex comparto D3.1) e sub ambito 3 ( ex comparto D3.2), (fatto salvo quanto già precisato per il comparto PP12) nei termini di validità del PUA e prima della presa in carico delle opere di urbanizzazione, ai sensi del più volte citato art..8 le Amministrazioni Comunali di Pavullo e Serramazzoni, si sono impegnate a raggiungere apposite intese finalizzate alla definizione dei costi aggiuntivi non compensati.

4. le opere di urbanizzazioni riferiti al polo produttivo di rilievo sovracomunale Madonna Baldacchini ( Pavullo –Serramazzoni) in attuazione dell'art.8 dell'Accordo di Programma risultano:

**4.1** accessibilità stradale;Realizzazione svincolo sulla SS.12 e della strada di collegamento che dallo svincolo porta a confine con il Comune di Serramazzoni (vedi elaborato Tav12, Tavv17-22)

*“ Gli attuatori del comparto PP 30 di Serramazzoni dovranno partecipare insieme agli attuatori del del sub ambito 2 ( ex comparto D3.1) di Pavullo nel frignano (proporzionalmente alla quantità massima di SC realizzabile in ciascuno dei due comparti) alle spese di realizzazione della viabilità di collegamento allo svincolo sulla S.S.12; la realizzazione dello svincolo sulla SS.12, in conformità a quanto prescritto da ANAS, dovrà avvenire a carico di tutti i soggetti attuatori [PP30, sub ambito 1 ( ex comparto D3), sub ambito 2 ( ex comparto D3.1) e sub ambito 3 ( ex comparto D3.2) ], sia del Comune di Pavullo nel Frignano, sia del Comune di Serramazzoni, sempre proporzionalmente alla quantità massima di SC attuabile in ciascun comparto”;*



**4.2 approvvigionamento idrico** l'“Ambito del Frignano” dovrà prelevare la risorsa dalla condotta in località Madonna dei Baldaccini, e utilizzare come serbatoio pilota e di compenso il serbatoio denominato “Ambero”, posto al centro dell'area oggetto di intervento. E' prevista la realizzazione di reti di adduzione, secondo le indicazioni fornite dal soggetto gestore, così come indicato nelle specifiche planimetrie (vedi Tav12).

*“Le nuove reti di distribuzione interne saranno a carico dei singoli soggetti attuatori, mentre tutti gli altri interventi dovranno essere realizzati a carico di tutti i soggetti attuatori (PP26, PP30, sub ambito 1 ( ex comparto D3), sub ambito 2 ( ex comparto D3.1) e sub ambito 3 ( ex comparto D3.2)), sia del Comune di Pavullo, sia del Comune di Serramazzoni, proporzionalmente alla quantità massima di SC attuabile in ciascun comparto”;*

**4.3 approvvigionamento gas**, sarà a carico dei soggetti attuatori la realizzazione, secondo le indicazioni fornite dal soggetto gestore, delle reti di distribuzione interne ai comparti e di adduzione esterna (vedi Tav12).

*“Il comparto P.P.26 dovrà assicurare il collegamento con l'adiacente rete esistente gestita da HERA, in prossimità della cabina REMI in loc. Berzigala (che alimenterà l'intero polo), mentre l'ambito posto al confine tra Pavullo e Serramazzoni dovrà collegarsi, per mezzo di una rete distributiva, alla condotta HERA di recente realizzazione posta in località Piccolo-Monta-Ca'Bertacchini (gli oneri per tale intervento andranno ripartiti proporzionalmente alla quantità massima di SC attuabile per ogni soggetto attuatore coinvolto, sia del comune di Pavullo, sia del comune di Serramazzoni)”.*

**4.4 reti di comunicazione** sarà a carico dei soggetti attuatori la realizzazione, secondo le indicazioni fornite dagli Enti gestori, delle canalizzazioni di distribuzione interne ai comparti, idonee ad ospitare non solo i cavi telefonici ma anche i cavi in fibra ottica (all'interno dell'Elaborato 6b si riporta il tracciato di tale infrastruttura), andandosi così ad integrare con il progetto di completamento della rete da Serramazzoni fino alla Località Sant'Antonio di Pavullo;

**4.5 riguardo alle reti elettriche**, saranno a carico dei soggetti attuatori la realizzazione delle reti di adduzione esterne ai comparti e delle cabine di trasformazione secondo le indicazioni dei soggetti gestori, nonché delle canalizzazioni di distribuzione e dell'impianto di illuminazione pubblica;

**4.6 reti smaltimento reflui** le nuove previsioni dovranno confluire in parte nel depuratore di Serramazzoni, in parte nel depuratore di Pavullo.

I reflui provenienti dall'ambito posto al confine tra Pavullo nel Frignano e Serramazzoni dovranno essere convogliati in corrispondenza del sub ambito 1 ( ex comparto D3) , dove andrà realizzati un impianto di sollevamento ed un tratto fognario in pressione fino a raggiungere la zona di Madonna dei Baldaccini, da lì andrà realizzato un tratto a gravità lungo la Statale Estense, a servizio anche degli insediamenti esistenti, fino a raccordarsi alla rete fognaria attuale collegata al depuratore di Pavullo. Un altro impianto di sollevamento dovrà essere previsto per fare convergere nello stesso punto di madonna dei Baldaccini anche i reflui provenienti dalle abitazioni residenziali poste nelle località Piccolo e Monta, attualmente servite da fosse Himoff.

Il nuovo impianto di sollevamento andrà correttamente dimensionato per fornire risposta, oltre a tutti gli ambiti previsti nel presente accordo, anche agli ambiti di cui si prevede la realizzazione in località Casa Bosi in base al PSC del Comune di Pavullo nel Frignano, recentemente adottato.

“Gli attuatori dei comparti posti nell'ambito di confine tra Pavullo e Serramazzoni, in sostituzione del previsto impianto di depurazione, dovranno realizzare a proprio carico (ripartendo gli oneri proporzionalmente alla quantità massima di SC attuabile in ciascun comparto) sia le reti (esterne e interne ai comparti), sia la stazione di sollevamento, nonché i relativi tratti fognari in pressione. Le reti andranno realizzate secondo le indicazioni fornite dall'ente gestore, in modo da assicurare l'idoneo convogliamento dei reflui provenienti dagli insediamenti produttivi (sia di quelli già edificati e attualmente non serviti, sia quelli di cui si prevede la realizzazione in località Casa Bosi “.

5. il soggetto attuatore si obbliga:

- a) ad assumersi a propria cura e spese la responsabilità del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione di cui al presente punto, a perfetta regola d'arte, sostenendo tutte le spese relative, compresa l'attività di progettazione, l'esecuzione delle opere, fermo restando l'attività di vigilanza dell'Amministrazione Comunale consistente nell'approvazione del progetto e delle eventuali varianti e nell'approvazione degli atti di collaudo;
- b) a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, senza alcun altro corrispettivo, le opere di urbanizzazione generale unitamente alle aree di sedime, come meglio individuate nella Tav5 (aree ed opere di cessione all'amministrazione comunale) e nei relativi elaborati specifici;

- c) A non modificare le caratteristiche e i percorsi delle opere di urbanizzazione di al presente articolo e meglio esplicitate nelle Tavole del Piano Urbanistico.

## **ART. 6 - OBBLIGHI DEI PROPRIETARI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

1. Fatto salvo quanto disciplinato dall'articolo precedente costituiscono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art.16 comma 7 e 7 bis del DPR 380/2001 e s.m.e.i.:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali sia fiancheggiati da sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, ed il verde di arredo e viabilità;
- b) le fognature;
- c) la rete di distribuzione idrica e del gasdotto;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese le cabine di trasformazione;
- e) la rete di illuminazione pubblica;
- f) gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
- g) la rete telefonica;
- h) il verde attrezzato;
- i) i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- j) le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative.

E' facoltà del comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui al presente comma 1 punto 6 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 si obbliga:

- a. a realizzare tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria) nella consistenza e tipologia indicata negli elaborati grafici costituenti il piano particolareggiato;
- b. ad assumersi a propria cura e spese la responsabilità del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione, a perfetta regola d'arte, sostenendo tutte le spese relative, compresa l'attività di progettazione, l'esecuzione delle opere, la direzione

- dei lavori e il collaudo fermo restando l'attività di vigilanza dell'Amministrazione Comunale consistente nell'approvazione del progetto e delle eventuali varianti e nell'approvazione degli atti di collaudo;
- c. a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, senza alcun altro corrispettivo, le opere di urbanizzazione primaria unitamente alle aree di sedime, come meglio individuate nelle tavole del PUA;
  - d. ad eseguire a proprie cure e spese il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione generale e primaria;
  - e. ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili a favore degli Enti gestori delle reti telefoniche, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti e fognature che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria e si impegna inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte dei compratori, di mettere a disposizione degli Enti gestori un locale per l'allestimento delle cabine elettriche, qualora la richiesta di potenza, da parte dell'acquirente, superi le previsioni originarie di progetto;
  - f. a non trasferire a terzi, senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, né a cedere le aree o le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi. Ove risultassero mancanti nella zona le reti di alimentazione relative a gasdotto ed acquedotto è riconosciuta alla proprietà la facoltà di differirne la realizzazione all'interno del comparto, fino a quando tali infrastrutture non siano presenti. In questo caso è riconosciuta la facoltà di trasferire l'onere in questione anche frazionatamente;
  - g. predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, previo accordo tra proprietà e l'ente gestore della rete telefonica, quando le canalizzazioni stesse siano previste sulle aree destinate a divenire di proprietà comunale;
  - h. a riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dai competenti Enti erogatori; in tal caso, eventuali aggravii di costi sulle reti o altro, non devono ricadere sugli attuatori;
  - i. di dare la possibilità da parte degli Enti eroganti di prendere in gestione le reti tecnologiche previo verbale di collaudo, contestualmente alla messa in funzione

degli impianti, anche prima della presa in carico finale prevista dalla convenzione. Alla richiesta di presa in gestione dovranno essere allegati i certificati di regolare conformità alle normative di settore delle imprese esecutrici.

## **ART. 7 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione ( Artt. 5 e 6) di cui alle tavole di progetto e dei relativi elaborati specifici sono definite dal progetto esecutivo.
2. Eventuali modificazioni ai percorsi alle caratteristiche delle sole urbanizzazioni primarie richieste in corso d'opera dal Comune attraverso i Servizi Tecnici, per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni degli strumenti urbanistici comunali, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato. La proprietà si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune.
3. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 15 %, i soggetti attuatori si impegnano a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.
4. le modifiche ai percorsi e alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 della presente convenzione vanno preventivamente autorizzate, previa condivisione della proposta di modifica da parte degli enti sottoscrittori dell'accordo di programma, quantificati sotto il profilo economico e definita le modalità di ripartizione dei costi;
5. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate ed ultimate entro il termine previsto nel relativo titolo abilitativo, nel rispetto del cronoprogramma allegato al progetto esecutivo.
6. I privati lottizzanti sottoscrittori della presente convenzione potranno chiedere modifiche alla consistenza ed alla collocazione delle sole opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie nella fase esecutiva delle opere stesse, fatto salvo il rispetto degli standard urbanistici previste dalle norme del POC così come recepite dal PUA e quanto stabilito dal successivo art.9;
  - 6.1) le modifiche non superiori al 10% rispetto alla consistenza e alla collocazione di quelle già convenzionate non costituiscono variante al Piano Urbanistico e non

modificano la presente convenzione. Tali modifiche dovranno essere concordate e preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale.

6.2) quelle eccedenti i limiti di cui al punto 6.1) costituiscono Variante al Piano Particolareggiato, dovranno essere richieste dagli originari lottizzanti o successori e preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

7. Le varianti non sostanziali di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo, che riguardano l'assetto urbanistico, relativamente alla consistenza e alla collocazione di quello già convenzionato, non costituiscono variante al Piano Urbanistico;

8. Tutte le opere di Urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data della stipula della presente convenzione, compatibilmente con le previsioni del programma edilizio.

8.1) Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel progetto urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto o suo stralcio, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della presente convenzione.

8.2) Qualora nel termine previsto alla lettera 8.1 non siano stati costruiti i manufatti edilizi e/o non siano state ancora presentate le relative domande di permesso di costruire, il titolare finale, fermo restando la potenzialità edificatoria definita dallo stesso progetto urbanistico e/o da eventuale disciplina urbanistica sopravvenuta, dovrà corrispondere per intero gli oneri (U1 + U2) risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche regionali vigenti in relazione alla effettiva superficie netta abitabile all'atto del rilascio del permesso di costruire nonché il contributo stabilito dal comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S): i suddetti termini sono in applicazione della L.R. 47/78e s.m.e.ii..

9. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

9.1) opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamenti e tracciamenti; picchettamenti delle strade, degli spazi della sosta e di parcheggio, mediante picchetti inamovibili. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare che le

sopracitate opere vengano realizzate limitatamente ai suddetti stralci, tenendo conto in tal caso delle necessità dei soggetti attuatori e della funzionalità dei lotti da attuare che dovranno essere dotati dei servizi generali essenziali al loro uso.

- realizzazione coordinata di tutte le opere di interesse generali disciplinate all'art. 5 della presente convenzione

9.2) opere di urbanizzazione primaria da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% della S.U. realizzabile:

- linee principali di fogne e canalizzazioni (gas, acqua, luce e telefono) e di viabilità;
- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole emissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune.

I Soggetti attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti al fine di poter predisporre i controlli necessari.

I proprietari sono tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

9.3) opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali (viabilità di servizio) e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato da tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- tutte quelle previste per il completamento del programma e tutte quelle necessarie per il funzionamento di ogni singolo stralcio;

10. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere primarie 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 di rete.

11. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, l'Amministrazione Comunale eserciterà ogni tipo di controllo necessario e ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopracitate.
12. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.
13. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate tenendo conto della sicurezza, fruibilità e percorribilità nel pieno rispetto del D.M 236 del 14.06.1989

#### **ART. 8 - OBBLIGHI DELLA PROPRIETA' IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI**

1. Il soggetto attuatore dovrà attrezzare, a propria cura e spese, il verde di comparto in conformità alle prescrizioni del progetto di Piano Urbanistico Attuativo e del progetto delle urbanizzazioni primarie e secondarie.
2. Una sistemazione diversa dell'area a verde dovrà essere preventivamente concordata ed approvata dall'Amministrazione Comunale.
3. Il verde dovrà risultare sistemato al completamento del programma edilizio e comunque prima del rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia e agibilità, relativo all'intero intervento. Eventuali ritardi nella piantumazione per esigenze stagionali potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
4. Le aree a verde attrezzate saranno prese in carico dal Comune solo decorsi due anni dall'impianto degli alberi e degli arbusti e qualora durante tale biennio il soggetto attuatore abbia eseguito gli interventi manutentivi necessari all'attecchimento delle piante. A tal fine, della messa a dimora di alberi ed arbusti dovrà essere data comunicazione al Servizio Ambiente del Comune, entro quindici giorni dalla stessa.
5. Nei rogiti di compravendita dovrà inoltre essere specificato il divieto, per gli acquirenti, di stralciare parte di dette aree con recinzioni. Le recinzioni potranno delimitare solo le aree di pertinenza dei singoli edifici così come eventualmente risultino dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 9 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il rilascio dei titoli abilitativi per opere di urbanizzazione di cui agli artt.5 e 6 della presente convenzione è subordinato:



- a) all'avvenuta stipula della presente convenzione ed al contestuale deposito della garanzia finanziaria di cui alla successiva lettera c);
- b) alla presentazione del frazionamento, inoltrato al Ministero delle Finanze – Ufficio del Territorio di Modena, con la identificazione delle aree di urbanizzazione e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto esecutivo presentato;
- c) al versamento di un'apposita garanzia da parte dei privati proprietari singoli o associati, corrispondente al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di cui all'art.5 della presente convenzione e al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di cui all'art. 6 riferita ai tre sub ambiti o al singolo sub ambito qualora si privilegi un'attuazione per stralci delle opere di urbanizzazione primaria.

La garanzia potrà essere costituita in uno dei modi previsti dalla legislazione vigente in materia. La fidejussione bancaria o polizza assicurativa dovrà prevedere esplicitamente l'esclusione dell'esercizio da parte del fidejussore del beneficio della preventiva escussione dei soggetti obbligati e l'impossibilità, per lo stesso fidejussore, di opporre l'eventuale mancato pagamento del premio. Il soggetto attuatore, in caso di mancato adempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata, nel modo più ampio, con rinuncia espressa di comproprietari ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà effettuare in ragione dell'inadempimento.

- 2) L'istanza di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 6 più volte citati dovrà esser corredata dal cronoprogramma che precisi l'articolazione temporale di realizzazione delle opere stesse.

Per la buona riuscita dell'intervento è comunque opportuno un coordinamento tra le parti interessate all'attuazione dell'intero Piano Urbanistico, in modo particolare per quanto attiene alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generali e primarie, i cui progetti esecutivi dovranno essere presentati in forma globale per le opere di interesse generale e anche per stralci funzionali per le opere di urbanizzazione primaria ( per stralcio funzionale s'intende il sub-ambito individuato dal POC).

Qualora l'esecuzione delle opere avvenga per stralci funzionali, gli stessi dovranno essere opportunamente individuati nell'ambito **del titolo abilitativi**.

## **ART. 10**

## **POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il soggetto attuatore si impegna a farsi carico di tutte le spese inerenti alla vigilanza, ai collaudi parziali e finale, alle prove e verifiche di laboratorio di materiali e manufatti.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (reti di distribuzione energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete fognaria). Conseguentemente, tali impianti, passeranno in proprietà all'Amministrazione Comunale medesima, che provvederà alla manutenzione degli stessi, mentre l'istituzione delle necessarie servitù sull'area dovrà essere effettuata a cura e spese dei proprietari. Per quanto attiene agli immobili (aree, cabine di trasformazione e di decompressione, ecc...) questi saranno assunti in carico al Comune solo a seguito dell'esito positivo delle procedure di collaudo.
3. A lavori eseguiti e dietro richiesta dei proprietari, il Comune di Pavullo nel Frignano, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico le opere di interesse generali, le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, eventuali quote di verde di urbanizzazione, e se non precedentemente acquisite, la rete idrica, la rete dell'energia elettrica ivi comprese le cabine di trasformazione, il gasdotto, la rete di illuminazione pubblica, la rete telefonica le eventuali quote di verde attrezzato – ove ciò sia previsto dalla presente convenzione - come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria. L'Amministrazione Comunale potrà procedere a svincolare pro-quota la garanzia prestata nel caso di esecuzione dei lavori per stralci funzionali, concordati preventivamente con l'amministrazione, verificata la regolare esecuzione e il collaudo degli stessi.
4. La presa in carico totale di tali opere, fatta eccezione per gli impianti direttamente eseguiti dall'Amministrazione Comunale e dagli enti gestori, è comunque subordinata alle seguenti condizioni:
  - 4.1) che le opere di urbanizzazione generale e primaria siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate;
  - 4.2) che sia già stato ultimato almeno il 80 % (ottanta per cento) dell'edificato previsto sull'intero comparto, con possibilità di anticipare l'acquisizione degli impianti di interesse pubblico;
  - 4.3) che le opere presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le proprietà comunali;
5. Nell'ipotesi in cui l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia stata realizzata direttamente da enti gestori dei servizi a rete, la regolare e completa esecuzione delle medesime dovrà risultare da apposita documentazione degli stessi.

6. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque non più tardi dei 10 (dieci) anni previsti. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione, ai sensi dei precedenti articoli della presente convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà o dei suoi successori od aventi causa.
7. La presa in carico delle opere di urbanizzazione dovrà essere chiesta dai proprietari al Comune solo dopo l'avvenuto completamento di tutte le opere di urbanizzazione e l'esito positivo delle procedure di collaudo. L'Amministrazione Comunale procederà alla preso incarico entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta oppure provvederà a notificare ai proprietari, entro lo stesso termine, il diniego motivato.

#### **ART. 11 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

1. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi per i singoli fabbricati è subordinato alla avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione di interesse generale di cui al art.5 e delle opere di urbanizzazione primaria riferite al singolo sub-ambito;
2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto ed energia elettrica in bassa tensione, oltre al ripristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori. Ovvero per ciascun edificio devono essere completate tutte le opere di urbanizzazione necessarie per il raggiungimento del lotto e per il funzionamento dell'edificio;
3. Gli interventi edilizi all'interno del PUA dovranno conformarsi a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, alle leggi vigenti in materia sia statale che regionale.

#### **ART. 12**

#### **CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI AI SENSI DELL'ARTICOLO 28 DELLA LEGGE 1150/1942 E DELL'ART. A – 24 DELLA LR 20/2000 e s.m. ed i.**

1. Costituiscono opere di U2, ai sensi dell'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i e dell'art. A.24 della L.R. n.20/2000 e s.m.e.i.:
  - asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;

- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali,
- chiese e altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

2. Il soggetto attuatore si impegna :

- a reperire e cedere all'amministrazione Comunale, dopo la loro sistemazione, le aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al comma 1), nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica comunale;
- a concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.28 della legge regione 31/02;

3. Ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e dell'art. A - 26 della LR 20/2000 e s.m., il soggetto attuatore deve reperire e cedere gratuitamente al Comune la dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria, ove espressamente prevista dalla disciplina di piano. Qualora essa non sia prevista dalla disciplina di piano o sia prevista solo parzialmente deve corrispondere le compensazioni finanziarie totali o parziali a conguaglio

4. La dotazione di aree di cui al presente articolo trova attuazione all'interno del PUA.

### **ART.13 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 31/2002, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto al Comune secondo gli importi previsti dalle tabelle parametriche vigenti alla data di presentazione del titolo abilitativo, da tale importo saranno scomputati per intero gli oneri di urbanizzazione primaria relativi alle opere di urbanizzazione del comparto, in relazione agli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione in merito alla loro diretta realizzazione.

2. Pertanto, ai titoli abilitativi relativi ai fabbricati, saranno applicati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio o presentazione del titolo abilitativo:

- Integralmente gli Oneri Urbanizzazione Secondaria (100%)

- Integralmente, nei casi ove dovuti, i contributi stabiliti dal comune per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e Gassosi ( D) e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S)

## **ART. 14 - PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI**

### **1. Patti generali**

- a) La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese della proprietà, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico all'Amministrazione Comunale.  
Detti spazi saranno assunti in carico all'interno del patrimonio indisponibile e/o demaniale dell'Amministrazione Comunale.
- b) I soggetti attuatori sottoscrittori della convenzione, loro successori e aventi causa, si impegnano a trasferire nei rogiti di vendita gli obblighi di cui alla presente convenzione a delle norme tecniche di attuazione.
- c) I proprietari si obbligano a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di Piano Urbanistico. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, i proprietari verranno ritenuti responsabili nei confronti dell'Amministrazione Comunale a tutti gli effetti.

### **2. Clausole particolari**

- a) Fino all'avvenuta assunzione in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, il soggetto attuatore è responsabile della conduzione del cantiere e dello stato delle opere, anche in caso di intervenuto rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità per edifici ultimati nel rispetto delle condizioni sopra specificate.
- b) Il soggetto attuatore è tenuto a prendere misure cautelative di sicurezza (ad esempio apposizione di cartelli che limitano la velocità di circolazione o segnalazioni di pericolo) nei confronti di chiunque si trovi a transitare / utilizzare gli immobili ricadenti nel comparto, soprattutto nel caso in cui le agibilità siano rilasciate per stralci funzionali.
- c) Il soggetto attuatore è pertanto da ritenersi quale unico responsabile, sia sotto il profilo penale, sia sotto il profilo civile, in caso di qualsiasi conseguenza derivante dagli interventi in corso rispetto a persone ed a cose;

## **ART. 15 – SANZIONI**

- 1. Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione nei termini previsti nel cronoprogramma delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà concedere 180 giorni per la loro regolarizzazione, trascorsi i quali si procederà a far ultimare o correggere quanto

incompleto o mai eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla proprietà l'eventuale maggiore spesa.

2. Per quanto attiene la mancata attuazione del programma edificatorio nei termini previsti dal PUA e meglio precisati nel cronoprogramma per la realizzazione delle opere di urbanizzazione la proprietà prende atto che il Comune procederà, dopo aver assegnato un ulteriore termine di giorni 90 per la presentazione dei progetti, all'esproprio delle aree interessate.

**ART. 16 - VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

- 1) La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10) con decorrenza dalla data della stipula della stessa.
- 2) La stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del Piano, fatto salvo che le parti si accordino per un ulteriore periodo di proroga.

**ART. 17 - SPESE**

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico del soggetto attuatore.

Pavullo n/F, lì

IL COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

.....

LA PROPRIETA'

.....