

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

ALL. O SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

PROPRIETA': MARIA LODOVICA LAMI

PROGETTISTA: GEOM. CHRISTIAN MARTINELLI

SCHEMA DI CONVENZIONE

COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

REPERTORIO NOTARILE N. _____ RACCOLTA N. _____

L'anno 2016, il giorno _____, in _____

davanti a me dottor _____, senza l'assistenza dei testimoni ai quali gli infranominandi comparenti, in possesso dei requisiti di legge, hanno di comune accordo fra di loro e col mio consenso rinunciato, sono comparsi:

- Il **COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO**, di seguito chiamato "Comune" con sede in Pavullo nel Frignano, in Piazza Montecuccoli n. 1, con C.F. / P.IVA _____, in persona del Sig. _____, nato a _____ il _____, c.f. _____ domiciliato per la carica presso la sede comunale, a questo atto legittimato nell'esercizio dei poteri riconosciutigli dall'art. _____ dello Statuto del Comune di Pavullo nel Frignano e che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale;

- **MARIA LODOVICA LAMI** nata a **Pavullo nel Frignano** _____,

che di seguito saranno chiamati anche attuatori,

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale Rogante sono certo;

PREMESSO

- che il Comune di Pavullo nel Frignano è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato dal Consiglio Comunale in data 24 Luglio 2008 con deliberazione n° 46 , ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 3 febbraio 2011 e di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato dal Consiglio Comunale in data 2 Gennaio 2013 con deliberazione n° 2 ed approvato con deliberazione di consiglio comunale n° 33 del 31 Ottobre 2013, nonché di Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 14 del 02 aprile 2016;

- che la Sig.ra Lami Maria Lodovica è proprietaria di terreni posti in Pavullo nel Frignano in via Repubblica di Montefiorino, catastalmente identificati nel foglio n° 66, mapp. n° 200 - mapp°201 - mapp. n°3 – mapp.n°17 e che detti terreni sono pervenuti all' attuale proprietaria a seguito di ricongiungimento di usufrutto del 30/06/1995 n. 2788;
- che le aree sopra identificate ricadono negli "*Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali*" disciplinati dal Capo 4.2 del RUE al TITOLO IV "REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC";
- che le aree oggetto d'intervento in particolare ricadono nel sub - ambito urbanistico AUC_1.5 "*Porzioni degli ambiti consolidati nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare al permesso di costruire convenzionato*" ed in particolare ambito Auc 1.5 n° 8 (località Pavullo);
- che la norma di RUE per le aree di che trattasi (Auc 1.5 identificato con il numero 8) prevede la cessione gratuita dell'area identificata in catasto al Fg. 66 mappale 17;
- che, l'attuazione dell'area è subordinata alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) di cui agli art. 8 e 14 Titolo II, Capo 1 dell'allegato B del RUE;
- che la proprietà intende dare attuazione all'area attraverso la realizzazione di un fabbricato sui terreni di cui ai mapp. 3 – 200 parte – 201 parte, in conformità alle previsioni urbanistiche del RUE vigente;
- che la proprietà ha presentato il Progetto Unitario Convenzionato in data 23.04.2016 Prot. n. 8191 - 8192 – 8195 con relativi elaborati tecnici e documentali e successive integrazioni;
- che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere preventivo "FAVOREVOLE" in data 3 Maggio 2016;
- che in data 14.06.2016 Prot. n. 12798 è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica per le opere di che trattasi;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n°..... del è stato

approvato il PUC di cui alla domanda 23.04.2016 Prot. n. 8191 - 8192 – 8195 e successive integrazioni;

- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi degli artt. 8 e 14 Titolo II, Capo 1 dell'allegato B del RUE, delle obbligazioni da assumersi da parte della proprietaria per l'attuazione del Progetto Unitario Convenzionato in parola, per le quali si fa espresso richiamo agli elaborati di cui al successivo art. 2, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, posti agli atti dell'Amministrazione Comunale;
- che relativamente all'area oggetto della presente convenzione è in essere un contratto di affitto finalizzato alla installazione di impianto pubblicitario con scadenza al 31.12.2016;

tutto ciò premesso, essi comparenti

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.
2. L' attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. La proprietà per se stessa, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, dichiara con la sottoscrizione della presente convenzione, di accettare le condizioni e gli obblighi specificati negli articoli seguenti, che vengono assunti senza alcuna riserva.
4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.
7. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, rinunciando espressamente ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti già approvati del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

Art.2

ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

1. L'intervento edilizio in oggetto sarà realizzato in conformità a quanto indicato e previsto negli elaborati tecnici e documentali di seguito elencati e posti agli atti dell'Amministrazione Comunale:
 - ALLEGATO A - Estratto catastale con indicazione limiti proprietà'
 - ALLEGATO C/1 - Rilievo altimetrico
 - ALLEGATO C/2 - Sezioni stato di fatto
 - ALLEGATO D/1 Verde esistente e corsi d'acqua
 - ALLEGATO D/2 Costruzioni esistenti
 - ALLEGATO D/3 - Reti tecnologiche
 - ALLEGATO D/4 - Vincoli e distanze
 - ALLEGATO E – Documentazione fotografica
 - ALLEGATO F/1 - Fotoinserimento
 - ALLEGATO F/2 - Planimetria di progetto quote altimetriche e planimetriche
 - ALLEGATO G - Progetto del verde
 - ALLEGATO H - Sezioni altezze massime degli edifici
 - ALLEGATO I - Aree da cedere al comune

- ALLEGATO L - Relazione norme tecniche
 - ALLEGATO M - Relazione illustrativa/tecnica
 - ALLEGATO N - Tabella dei dati di progetto
 - ALLEGATO O - Schema di convenzione
 - ALLEGATO 1 - stato di fatto stato di raffronto
 - ALLEGATO 2 - Rilievo stato di fatto piante e prospetti
 - ALLEGATO 3 - Planimetria generale indicazioni confini
 - ALLEGATO 4 - Planimetria generale
 - ALLEGATO 23 - Piante di progetto
 - ALLEGATO 6 - Sezioni di progetto
 - ALLEGATO 7 - Prospetti di progetti
 - ALLEGATO 8A, 8B, 8C – Simulazione progetto
 - ALLEGATO 9 - Particolari architettonici di progetto con il dettaglio dei materiali
 - ALLEGATO 10 - Planimetria generale inquadramento urbanistico
2. Il progetto unitario ha valore ed effetti anche di permesso di costruire e pertanto i seguenti elaborati tecnici e documentali costituiscono parte integrante dell'istanza di permesso di costruire.

ART. 3

DESTINAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. Le aree oggetto della presente convenzione, risultano:
- identificate in catasto al Fg 66 mappali 3, 200 e 201;
 - classificate nelle tavole di RUE, come "Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali" – AUC_1.5 n° 8 Località (Pavullo).
2. I parametri edilizi – urbanistici dell'area oggetto di intervento sono i seguenti:

- SF = Superficie Fondiaria dell'area identificata al Fg 66 mappali 3 e 200 (parte) e 201 (parte) = m² 2.918,77
- UF = Indice di utilizzazione Fondiaria: 0,20 m²/m²
- SC = m² 2918,22 (SF) x 0,20 (UF) = m² 583,75 (Sc)
- La superficie complessiva edificabile (Sc) risulta pari a: m² 583,75.
- Sup. Complessiva Edificio: SC = m² 214,81 < m². 583,75
- Sup. Residua; SR = m² 583,73 - m² 214,81 = m² 368,92
- Volume Edificio: V = 696,00 m³.

L'edificazione delle superficie residua, contenuta entro i parametri succitati non costituisce variante al Progetto Unitario Convenzionato.

3. Da regolamento RUE (Art. 4.2.3) il presente PUC deve prevedere la cessione al comune per dotazioni territoriali dell'intera superficie dell'area identificata in catasto al FG 66 mappale 17 che risulta essere pari a m² **1000** (come risulta da visura catastale). Tale area risulta libera, da cose o persone occupanti, da trascrizioni ostative, vincoli pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, pesi, liti pendenti o vizi occulti, prelazioni di ogni genere e diritti di terzi, oneri e arretrati fiscali.
4. Sull'area di cui al precedente punto 3 è in essere un contratto di affitto finalizzato alla installazione di impianto pubblicitario con scadenza al 31.12.2016;

ART 4.

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'area in oggetto ricade in un ambito urbano consolidato (AUC 1.5 n. 8) che presenta già un adeguato livello di urbanizzazioni primarie, pertanto ai fini della sostenibilità dell'intervento non è prevista la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione.
2. Ai sensi dell'art. dell'art 4.2.3 delle NTA del RUE la proprietà si obbliga:
 - a) a cedere gratuitamente al Comune di Pavullo, su semplice richiesta dell'Amministrazione

Comunale e prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, l'area identificata catastalmente al fg.66 mapp. 17 del Comune di Pavullo nel Frignano. Con tale obbligo si assolve anche agli obblighi relativi alla realizzazione e cessione degli standard urbanistici previsti dal RUE;

- b) ad intervenire all'atto della cessione dell'area succitata, riconoscendone il possesso al Comune di Pavullo a decorrere dalla data di rilascio del titolo abilitativo;
- c) a garantire la piena e assoluta proprietà e disponibilità dell'area ceduta al Comune, di cui al Fg. 66 Map. 17 nonché la libertà, da cose o persone occupanti, da trascrizioni ostative, vincoli pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, pesi, liti pendenti o vizi occulti, prelazioni di ogni genere e diritti di terzi, oneri e arretrati fiscali;
- d) ad assentire alla riconoscimento pieno ed incondizionato della natura pubblica della viabilità (come strada vicinale di uso pubblico) della strada denominata Via Repubblica di Montefiorino relativamente alla porzione ricadente in adiacenza all'area oggetto di intervento individuata nell'ALLEGATO A ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate nel Comune di Pavullo al foglio 66 mappale 202.
- e) la proprietà si impegna a non rinnovare il contratto di affitto gravante sull'area oggetto di cui al punto 3 dell'art. 3 della presente convenzione.

ART. 5

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO E MODALITA' DI ESECUZIONE DELL' INTERVENTO EDILIZIO SUL LOTTO

- a) Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento è subordinata a:
 - stipula della presente Convenzione;
 - versamento del contributo di costruzione, oneri di U1, U2 e somme afferenti al Costo di Costruzione.
- b) Non costituiscono variante al Progetto Unitario Convenzionato:

- l'edificazione delle superficie residua sull'ambito contenuta entro i parametri edilizi urbanistici di cui alla tabella riportata al punto n.2 del precedente art. 3;
- le modifiche al progetto relativo alla realizzazione del fabbricato ad uso abitativo e servizi annessi nonché della relativa area cortiliva che dovessero insorgere nel corso della realizzazione dell'intervento. Tali varianti seguiranno le procedure previste dalla L.R. 15/2013 e L.R. 23/2004 in merito ai titoli abilitativi.

ART. 6

PATTI GENERALI

1. Il soggetto attuatore sottoscrittore della convenzione, loro successori e aventi causa, si impegna a trasferire nei rogiti di vendita gli obblighi di cui alla presente convenzione a delle norme tecniche di attuazione.

ART. 7

VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità pari a anni cinque (5) 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 Progetto, fatto salvo che le parti si accordino per un ulteriore periodo di proroga.

ART. 8

SPESE

1. Le spese degli atti di cessione dell'area di cui all'art. 4, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico del soggetto attuatore.

IL COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO

.....

LA PROPRIETA'

.....