



Comune di Pavullo nel Frignano  
(Provincia di Modena)

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
D'INIZIATIVA PUBBLICA ALL'INTERNO DEL COMPARTO RESIDENZIALE  
"LA SBRUGNA" ai sensi dell'art.22 della L.R. 7.12.78 n.47

L'anno 2006 il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ davanti a me  
\_\_\_\_\_ Notaio iscritto nel ruolo notarile di \_\_\_\_\_

tra

il Sig. \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella  
sua qualità di ..... del Comune di Pavullo nel Frignano  
nel presente atto in seguito denominato il "SOGGETTO ATTUATORE PUBBLICO",

e

le seguenti ditte e soggetti privati, in qualità di proprietari, nel presente atto in  
seguito denominati il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO",

- Soc. Corsini S.n.c. di Corsini Loris e C., con sede in Fiorano Modenese (MO), P. Iva 01012910368, rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_;
- Soc. Duesse S.r.l., con sede in Modena, P. Iva 02239370360 rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_;
- Soc. I.C.E.A. Impresa Costruzioni Edili ed Affini Soc. Coop. A.r.l., con sede in Castelfranco Emilia, P. Iva 00160470365, rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_;
- Sig.ra Mattioli Bertacchini Marisa, nata a Pavullo nel Frignano il 07/06/1945, Cod. Fisc. MTTMRS45H47G393O;
- Sig. Piombini Piergiorgio, nato a Pavullo nel Frignano il 18/12/1930, Cod. Fisc. PMBPGR30T18G393C;
- Sig. Ridolfi Franco, nato a Modena il 09/10/1948, Cod. Fisc. RDLFNC48R09F257Q;
- Sig.ra Torri Maria nata a Pavullo nel Frignano il 18/02/1944 cod fisc.TRRMRA44B58G393V che nel presente atto delega il Sig. Bruno Succi, nato a Pavullo nel Frignano, il 01/09/1963. Cod. Fis. SCCBRN63P01G393N;

Premesso

- che il Comune di Pavullo nel Frignano e i privati proprietari con la presente convenzione s'impegnano all'attuazione del comparto residenziale denominato "La Sbrugna" classificato e specificato dalle tavole del P.R.G. vigente come "Zona residenziale di espansione di tipo C.1", interessata da comparto d'intervento unitario (vedi art. 7 delle Norme Tecniche d'Attuazione) da attuare mediante strumento urbanistico preventivo a mezzo

piano particolareggiato d'iniziativa pubblica, che suddivida l'area in due sottocomparti, parte ad attuazione edificatoria mediante P.E.E.P. a cura del "SOGGETTO ATTUATORE PUBBLICO", e parte ad attuazione edificatoria a cura del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO", ai sensi dell'art. 22 della L.R. 47/1978 e s.m. e i., e senza imposizione di vincolo in termini di commercializzazione e diritto dei beni;

- che il Comune di Pavullo nel Frignano, verificata la fattibilità dell'intervento, ha ritenuto di promuoverne l'attuazione e ha predisposto un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica interessante un'area sita in Comune di Pavullo nel Frignano, in località "La Sbrugna", identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano al foglio 84 con i mappali n. 86 (parte), 87, 88, 89, 114 (parte), 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 137 (parte), 138 (parte), 139, 806 (parte), 857 (parte), 859 (parte), 864, 890, 892, ai sensi dell'art.13 L.1150/42 e dell'art.21 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi dell'art.12 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 318 del 29/3/1997 e successive varianti specifiche;
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Piano particolareggiato è stato predisposto a firma dell'Ing. Giulio Burchi, residente a Pavullo n/F. in Viale Martiri n. 17/B iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 753, C.F. BRC GLI 50C18 G393D, professionista esterno incaricato, e dell'Arch. Grazia De Luca, Direttore dell'area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio, residente per la carica a Pavullo n/F. in Piazza Borelli n. 2, tecnico interno incaricato iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Modena al n. 723, secondo il disposto delle precitate leggi urbanistiche nazionali e regionali, nonché del P.R.G. vigente e nelle condizioni generali allegate al presente atto e del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.);
- che il Piano particolareggiato in argomento interessa un'area destinata a "Zona residenziale di espansione di tipo C.1" dal P.R.G. vigente, e regolamentata dall'art. 24 delle relative N.d.A. con obbligo di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica per complessivi mq. 43.000 circa, da redigersi e attuarsi secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale sopracitato;
- che il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica (P.P.) è stato adottato, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/1978, con delibera di C.C. n° del \_\_\_\_\_;
- che, ai sensi dell'art. 21 della L.R.47/78 e successive modifiche e integrazioni, il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica (P.P.) è stato depositato presso la Segreteria del Comune ed il Servizio Urbanistica per trenta giorni interi e consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, e il deposito è stato reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune di Pavullo nel Frignano e pubblicato sulla stampa locale di maggior diffusione;
- che nei trenta giorni successivi al compiuto deposito sono pervenute n.\_\_\_\_\_ osservazioni/non sono pervenute osservazioni;

- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 21.12.2005;
- che il Consiglio Comunale, sentito anche il parere della competente Commissione Pianificazione, Contabilità e Controllo ha controdedotto alle osservazioni ed opposizioni ed ha approvato ai sensi dell'art. 21 il Piano particolareggiato in oggetto con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva in termini di legge;
- che il Comune di Pavullo nel Frignano ai sensi dell'art 22 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni ha concordato con i proprietari la presentazione dei progetti per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano stesso per l'attuazione del Progetto Particolareggiato d'iniziativa pubblica (P.P.);
- che i proprietari delle aree si sono dichiarati disponibili a presentare, ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale citata, i Progetti per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano stesso per l'attuazione del Progetto Particolareggiato d'iniziativa pubblica (P.P.);
- che la/e ditta/e proprietaria/e, in proprio o tramite i loro legali rappresentanti, hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 22 della L.R. 47/1978 e delle N.d.A. del P.R.G.;
- che le ditte sopra elencate sono proprietarie delle seguenti aree site in Pavullo, distinti nel catasto di Pavullo, al foglio n 84 con i mappali n. 86 (parte), 87, 88, 89, 114 (parte), 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 137 (parte), 138 (parte), 139, 806 (parte), 807 (parte), 857 (parte), 859 (parte), 864, 890, 892, per una estensione complessiva catastale di mq.43000 circa;
- che il "SOGGETTO ATTUATORE PUBBLICO" si e' dichiarato disponibile a provvedere alla progettazione preliminare e definitiva delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici cui all'art.3, mentre il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" si è dichiarato disponibile alla progettazione esecutiva e alla realizzazione delle opere e dei servizi pubblici inerenti l'intero comparto edificatorio;
- che la presente convenzione è vincolante per il "SOGGETTO ATTUATORE PUBBLICO" dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale unitamente al piano particolareggiato d'iniziativa pubblica;
- che il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, come da quadro economico allegato al piano particolareggiato, è pari a euro 2.462.778,09. Tale onere sarà suddiviso nel seguente modo 50% a carico del Soggetto Attuatore Pubblico e 50% a carico del Soggetto Attuatore Privato come meglio evidenziato negli artt. 3 e 5 della presente convenzione;

Considerato che si rende necessario disciplinare con apposito atto convenzionale i rispettivi obblighi dei Soggetti Attuatori per l'esecuzione del

Progetto Particolareggiato d'iniziativa pubblica (P.P.), interessante un'area sita in Comune di Pavullo nel Frignano, in località "La Sbrugna", identificate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano al foglio 84 con i mappali n. 86 (parte), 87, 88, 89, 114 (parte), 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 137 (parte), 138 (parte), 139, 806 (parte), 807 (parte), 857 (parte), 859 (parte), 864, 890, 892 ai sensi dell'art.13 L.1150/42 e all'art.21 della L.R. 47/78 e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi dell'art.12 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 318 del 29/3/1997 e successive varianti specifiche;

Tutto ciò premesso e considerato

si conviene e si stipula quanto segue,

#### **ART.1**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **ART.2**

##### **CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO**

2.1) L'attuazione del Piano Particolareggiato d'iniziativa Pubblica ricadente sul terreno sito in Comune di Pavullo nel Frignano di proprietà delle seguenti ditte e privati proprietari:

- Soc. Corsini S.n.c. di Corsini Loris e C., con sede in Fiorano Modenese (MO), P. Iva 01012910368;
- Soc. Duesse S.r.l., con sede in Modena, P. Iva 02239370360;
- Soc. I.C.E.A. Impresa Costruzioni Edili ed Affini Soc. Coop. A.r.l., con sede in Castelfranco Emilia, P. Iva 00160470365;
- Sig.ra Mattioli Bertacchini Marisa, nata a Pavullo nel Frignano il 07/06/1945, Cod. Fisc. MTTMRS45H47G393O e Sig. Piombini Piergiorgio, nato a Pavullo nel Frignano il 18/12/1930, Cod. Fisc. PMBPGR30T18G393C;
- Sig. Ridolfi Franco, nato a Modena il 09/10/1948, Cod. Fisc. RDLFNC48R09F257Q;
- Sig.ra Torri Maria nata a Pavullo nel Frignano il 18/02/1944 cod fisc.TRRMRA44B58G393V che nel presente atto delega il Sig. Bruno Succi, nato a Pavullo nel Frignano, il 01/09/1963. Cod. Fis. SCCBRN63P01G393N;

identificate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano al foglio 84 con i mappali n. 86 (parte), 87, 88, 89, 114 (parte), 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 137 (parte), 138 (parte), 139, 806 (parte), 857 (parte), 859 (parte), 864, 890, 892, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva a termini di legge, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione ed al Piano Particolareggiato stesso, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e al vigente Regolamento Edilizio Comunale (R.E.):

S B R 1 0 1 0 D	Relazione Tecnico illustrativa – Relazione sulla previsione di spesa	
S B R 1 0 2 0 D	Norme Tecniche di Attuazione	
S B R 1 0 3 0 D	Schema di Convenzione	
S B R 1 0 4 0 D	Relazione geologica	
S B R 1 0 5 0 D	Relazione vegetazionale	
S B R 1 0 6 0 D	Computo metrico estimativo	
S B R 1 0 6 5 D	Quadro economico	
S B R 1 0 7 0 D	Capitolato speciale d'appalto	
S B R 1 0 9 0 D	Relazione per la valutazione d'impatto acustico	
S B R 2 5 0 0 D	Corografia	scala 1:5000
S B R 2 0 3 1 D	Rilievo plano-altimetrico	scala 1:500
S B R 2 0 3 5 D	Documentazione fotografica	
S B R 2 0 3 6 D	Planimetria Catastale – Elenco delle proprietà	scala 1:1000
S B R 2 0 4 0 D	Estratto - P.R.G.	
S B R 2 0 5 0 D	Planimetria generale	scala 1:500
S B R 2 0 6 0 D	Viabilità – Parcheggi – Pedonali	scala 1:500
S B R 2 0 6 3 D	Rete Fognaria	scala 1:500
S B R 2 0 6 5 D	Rete Gas - Acquedotto	scala 1:500
S B R 2 0 6 7 D	Illuminazione Pubblica	scala 1:500
S B R 2 0 7 0 D	Rete ENEL – Telecom	scala 1:500
S B R 2 0 7 2 D	Ingombro massimo fabbricati	scala 1:500
S B R 2 0 7 7 D	Verde pubblico	scala 1:500
S B R 2 0 8 0 D	Planovolumetrico – Schemi edilizi indicativi	scala 1:500
S B R 2 0 8 2 D	Planovolumetrico – Schemi edilizi indicativi	scala 1:500
S B R 2 0 8 5 D	Sezioni: stato attuale, stato di progetto	scala 1:250
S B R 2 0 9 0 D	Sezioni stradali e particolari costruttivi	scala 1:50

2.2) Le eventuali precisazioni, che non costituiscono variazioni al Piano Particolareggiato sopraindicato nell'elaborazione dei progetti esecutivi delle opere, saranno ammesse previa acquisizione di pareri e/o nulla osta degli Uffici competenti e della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, rimanendo comunque vincolante quanto disposto nelle "Norme di Attuazione", del Piano Particolareggiato stesso, nonchè dalla presente convenzione.

### ART.3

#### OBBLIGHI DEL "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO"

3.1) Il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" ai sensi dell'art.13 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'art.22 della L.R. 47/1978, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- ad attuare il Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica in conformità ai progetti per la realizzazione degli interventi previsti dal piano stesso e di cui al precedente art. 2;
- a realizzare le opere di urbanizzazione dell'intero comparto, previa predisposizione del progetto esecutivo che dovrà essere redatto conformemente al progetto definitivo elaborato dall'Amministrazione Comunale preventivamente concordato;

- a realizzare le opere di urbanizzazione sotto la sorveglianza dei competenti uffici comunali e degli Enti interessati, cui spetta il collaudo finale delle opere;
- ad assumere a proprio carico il 50% degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto pari a euro 1.231.389,04 (comprensivi degli oneri relativi alla realizzazione del verde pubblico attrezzato, del costo di frazionamento delle aree e degli oneri connessi ai lavori inerenti la condotta SNAM meglio indicati nel presente articolo);
- a cedere gratuitamente al Comune, entro i termini stabiliti nei successivi articoli del presente atto, le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano (sub comparto privato), a collaudo avvenuto, e precisamente:
  - a) strade mq.2857 circa;
  - b) parcheggi pubblici mq.1032 circa;
  - c) verde pubblico per parchi e giardini e/o attrezzato e/o arredo come da piano particolareggiato e/o per servizi pubblici di quartiere;
  - d) piazzole di alloggiamento contenitori per rifiuti solidi urbani e raccolte differenziate come da piano particolareggiato;
- a cedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nel sub comparto pubblico, a collaudo avvenuto, e precisamente:
  - e) strade mq.2857 circa;
  - f) parcheggi pubblici mq.1032 circa;
  - g) verde pubblico per parchi e giardini e/o attrezzato e/o arredo come da piano particolareggiato e/o per servizi pubblici di quartiere;
  - h) piazzole di alloggiamento contenitori per r.s.u. e raccolte differenziate come da piano particolareggiato;

Il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" garantisce che le aree da cedere, di cui all'oggetto sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli;

- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alla viabilità esterna e alle reti tecnologiche generali esterne e delle seguenti opere di urbanizzazione interne all'area di intervento:
  - a) Strade e spazi di sosta e parcheggio e spazi destinati ad alloggiamento;
  - b) Contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate;
  - c) Fognatura bianca e nera o mista;
  - d) Pubblica illuminazione;
  - e) Rete idrica e rete gas metano;
  - f) Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - g) Rete telefonica;
  - h) Verde pubblico per parchi e giardini e/o verde attrezzato e/o verde di arredo;

I parcheggi saranno realizzati completi di impianti, come da piano particolareggiato approvato; essi sono da considerarsi di norma quali opere di urbanizzazione primaria;

- ad assumere a proprio carico il 50% degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di verde pubblico attrezzato come indicato nella tavola n.SBR2077B, che dovrà risultare completamente sistemato al termine del programma edilizio;

- ad assumere a proprio carico il 50% del costo del frazionamento delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, le spese per i rogiti di trasferimento, nonché gli oneri fiscali di competenza;
- ad assumere a proprio carico il 50% costi e gli oneri connessi ai lavori inerenti la condotta SNAM alle condizioni contenute nella nota del 31/12/2005 nonché l'accettazione delle condizioni tecnico/ amministrative specificate nella stessa;
- a cedere al prezzo di € 31/mq. la superficie di mq. 21.500 e meglio indicata nelle tavole di progetto;
- si obbliga ad iniziare le opere di urbanizzazione entro un anno dalla stipula della presente convenzione e a terminarle entro i quattro anni successivi all'inizio dei lavori;

I suddetti termini potranno essere prorogati solo in presenza di comprovati motivi, che impediscano la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini previsti;

- a non trasferire a terzi, se non previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, le obbligazioni inerenti la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, né a cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi;
- ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte degli acquirenti, di mettere a disposizione delle Aziende erogatrici dei servizi pubblici, i locali che si rendessero eventualmente necessari;
- a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- a riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di Urbanizzazione ed alle altre da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche ai finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potere accedere a tali allacciamenti anche prima che le opere prese siano in carico al Comune o di Meta S.p.a. purché non in contrasto con i programmi temporali di attuazione previsti nella presente convenzione;
- a riconoscere agli Enti eroganti la possibilità 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;
- a versare l'eventuale differenza del contributo di costruzione di cui all'art.27 della L.R. n. 31/2002 (oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione), dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati facente parte del subcomparto privato vigenti alla data di rilascio dei titoli stessi;
- ad attuare eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di Urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso

l'Ufficio Tecnico Comunale per esigenze di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni di Piano Regolatore Generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi. Non si riterranno tali da costituire modifiche alla presente convenzione e al Piano Particolareggiato qualora l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato. La proprietà si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste dell'Amministrazione Comunale in questo senso. Nel caso in cui le modifiche comportino un onere aggiuntivo la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di contributo da parte di quest'ultimo;

3.2) I privati lottizzanti sottoscrittori della presente convenzione potranno chiedere modifiche alla consistenza e alla collocazione delle opere di urbanizzazione, che si rendono necessarie nella fase esecutiva delle opere stesse, fatto salvo il rispetto degli standard urbanistici della Zona Omogenea C1.

3.3) Le modifiche, non superiori al 10% rispetto alla consistenza e alla collocazione di quelle già convenzionate, non costituiscono variante al Piano Particolareggiato e non modificano la presente convenzione.

Quelle eccedenti il 10% costituiscono Variante al Piano Particolareggiato, dovranno essere richieste dagli originari lottizzanti e autorizzate dall'Amministrazione Comunale ai sensi della lettera i) comma 3 art.23 bis dello Statuto Comunale;

Le varianti non sostanziali di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Particolareggiato, che riguardano l'assetto urbanistico, relativamente alla consistenza e alla collocazione di quello già convenzionato, non costituiscono variante al Piano Particolareggiato.

#### **ART.4**

##### **ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI**

4.1) Il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" si obbliga a corrispondere, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, l'onere relativo al contributo di costruzione dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati previsti dal piano particolareggiato subcomparto privato. La corresponsione di tale somma sarà a scomputo di quanto dovuto dal Comune di Pavullo nel Frignano per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferente la parte pubblica.

Tale onere, risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche regionali vigenti alla data di sottoscrizione della presente convenzione

È stato approssimativamente quantificato in euro 470.000.000 e sarà soggetto di definizione puntuale in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi.

4.2) In relazione al programma edilizio non dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione, eccetto l'eventuale conguaglio, all'atto del rilascio dei Permessi di costruire, in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria stesse, come disposto al successivo art. 5.

## **ART.5**

### **OBBLIGHI DEL “SOGGETTO ATTUATORE PUBBLICO”**

5.1) Il Comune di Pavullo nel Frignano s’impegna alla progettazione preliminare ed definitiva delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici di cui all’art.3, nonché alla progettazione di massima delle tipologie edilizie, previa verifica ed accettazione del progetto e dei rispettivi computi metrici estimativi da parte “SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO.”

Il Comune di Pavullo nel Frignano sovrintende alla realizzazione le opere di urbanizzazione, i cui lavori saranno eseguiti sotto la sorveglianza dei competenti uffici comunali e degli Enti interessati, cui spetta i collaudo finale delle opere.

5.2) Il Comune parteciperà, unitamente al soggetto pubblico, per il 50% alla corresponsione dei costi e gli oneri connessi ai lavori inerenti la condotta SNAM alle condizioni contenute nella nota del 31/12/2005 nonché all’accettazione delle condizioni tecnico/ amministrative specificate nella stessa;

5.3) Il Comune assumerà a proprio carico il 50% degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di verde pubblico attrezzato come indicato nella tavola n.SBR2075A, che dovrà risultare completamente sistemato al termine del programma edilizio;

5.4) Il Comune assumerà a proprio carico il 50% del costo del frazionamento delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, le spese per i rogiti di trasferimento, nonché gli oneri fiscali di competenza;

5.5) Il Comune di Pavullo nel Frignano si obbliga a versare il corrispettivo della cessione delle aree fissata in euro 31/mq per complessivi euro 666.500,00 all’atto della stipula dell’atto notarile, da effettuarsi entro il 31.12.2006;

5.6) Il Comune di Pavullo nel Frignano si obbliga a versare l’onere dovuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti il sub-comparto pubblico, pari a euro 1.231.389,04 in tre rate e secondo le seguenti modalità:

- a) il 50% dell’importo succitato al raggiungimento del 50% dei lavori afferenti l’intero comparto edificatorio. Detta quota sarà scomputata in parte dalla quota parte del contributo di costruzione dovuto dal “Soggetto Attuatore Privato” per il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati previsti dal piano particolareggiato e per la restante parte sarà liquidata a saldo dell’importo dovuto, quale prima rata;
- b) Il restante 25% raggiungimento del 75% dei lavori;
- c) l’ultimo 25% verrà versato a saldo dell’importo dovuto e a collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

5.7) S’impegna, per quanto tecnicamente possibile, a prendere in carico, anche prima della presa incarico finale, le reti tecnologiche, previo verbale di collaudo.

## **ART.6**

### **PIANO PARTICOLAREGGIATO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE.**

6.1) Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione è subordinato:

1. alla stipula della presente convenzione;
2. al versamento di una garanzia di cui al successivo art. 7 punto 7.1. La garanzia potrà essere costituita a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa;
3. all'avvenuta presentazione del frazionamento all'Agenzia del Territorio con l'indicazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione.

L'istanza di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà esser corredata anche da cronoprogramma che precisi l'articolazione temporale di realizzazione delle opere stesse.

6.2) La validità del presente Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica decade qualora da parte del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" o aventi causa, non vengano rispettati i tempi di esecuzione, nei termini e nei modi come previsti dalle norme sopracitate.

Le domande per il rilascio dei permessi di costruire relative ai manufatti edilizi, previsti per ogni stralcio funzionale, potranno essere presentate entro e non oltre 10 anni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre ventesimo anno dalla stipula dell'atto pubblico della presente convenzione; qualora, nel termine sopracitato non siano stati costruiti i manufatti edilizi, si applica quanto stabilito nelle condizioni generali.

Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto, per parte della stessa, per un periodo comunque non superiore a 3 anni.

## **ART.7**

### **GARANZIE**

7.1) Il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO", in relazione al disposto del paragrafo 4, art. 8, 5° comma L.765/67, e all'art.22 della L.R. 47/1978, ha costituito a garanzia del rimborso di costi sostenuti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, garanzia/e fidejussoria/e bancaria/e o assicurativa a tempo indeterminato. La fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte dell'Ente garantito.

La garanzia per le opere di urbanizzazione, come riportate all'art. 3 punto 3.1 della presente scrittura, è pari al 100% del valore di massima stimato per la loro realizzazione, come da Computo Metrico Estimativo allegato al progetto delle opere di urbanizzazione predisposto dal "SOGGETTO ATTUATORE PUBBLICO", preliminarmente verificato ed accettato dal "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO", con possibilità di riduzione in relazione allo stato di avanzamento del programma edilizio.

7.2) Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere sopracitate sono a totale carico del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO". Il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del subcomparto d'intervento è subordinato all'esistenza delle opere di

urbanizzazione primaria inerenti detta area, indispensabili per l'utilizzo dei fabbricati.

7.3) Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" autorizza il Comune di Pavullo nel Frignano a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

## **ART.8 NORME FINALI**

8.1) Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" o dei suoi aventi causa.

8.2) Il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO", in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata.

Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

8.3) Con i patti e gli obblighi di cui al presente testo, il "Soggetto Attuatore" dichiara di conoscere anche i patti, gli obblighi e le condizioni contenute nell'allegato alla presente convenzione, denominato CONDIZIONI GENERALI, per averlo in precedenza letto, dichiarando altresì, agli effetti del secondo comma dell'art. 1341 Cod. Civile, di approvarne tutti i patti, condizioni e obblighi; detto capitolato

denominato CONDIZIONI GENERALI si allega, firmato dai contraenti e dal Notaio, sotto la lettera A perché formi parte integrante e sostanziale del presente contratto come se fosse qui appresso letteralmente trascritto.

## **ART. 9 PENALI**

9.1) La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti.

L'inosservanza della diffida comporterà al "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO", in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art.3 L. 47/1985,

restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione per inadempimento:

- 1) € 5.000 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra);
- 2) € 10.000 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra);
- 3) € 25.000 (alla terza diffida, trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra);
- 4) € 50.000 (alla quarta diffida, trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra);

In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.6 nel periodo di vigenza della/e stessa/e.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Soggetto Attuatore Privato:**

- Soc. Corsini S.n.c. di Corsini Loris e C
- 

- Soc. Duesse S.r.l.
- 

- Soc. I.C.E.A. Impresa Costruzioni Edili ed Affini Soc. Coop. A.r.l.,
- 

- Sig.ra Mattioli Bertacchini Marisa
- 

- Sig. Piombini Piergiorgio
- 

- Sig. Ridolfi Franco
- 

- Sig. Bruno Succi Bruno
- 

**Il Soggetto Attuatore Pubblico**

---

## CONDIZIONI GENERALI

### **PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE DELLE OPERE**

PUNTO 1 - I progetti esecutivi relativi ai singoli permessi di costruire, dovranno essere conseguenti e conformi al Piano Particolareggiato approvato, nonché le opere dovranno essere realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri.

PUNTO 2 - Le opere dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

- a) rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- b) rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla "sicurezza" in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;
- c) tutte le strade dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare, e nei modi eventualmente definiti dal Comune di Pavullo nel Frignano;
- d) la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate "SOGGETTO ATTUATORE PUBBLICO" sono a totale carico del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO", fino al collaudo favorevole ed al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune. In riferimento al servizio primario di raccolta dei rifiuti solidi urbani, il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" acconsente, in attesa di collaudo favorevole e del relativo trasferimento delle vie al Comune, alla collocazione dei contenitori necessari (nelle qualità e nelle posizioni individuate nella planimetria di riferimento), ed al transito degli automezzi che effettuano il servizio di raccolta, sollevando l'Ente Gestore del Servizio da ogni responsabilità per il transito all'interno di area privata. In caso di fenomeni nevosi, il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" autorizza l'Ente Gestore, sollevandolo da ogni responsabilità, al transito di mezzi operativi per lo sgombrò della neve presso i contenitori, al fine di ripristinare le condizioni operative che possono garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani ed evitare situazioni a rischio igienico;
- e) obbligo da parte del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiuntiva "strada privata" in attesa della classificazione a strada comunale;
- f) obbligo da parte del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;

PUNTO 3 - Nel caso in cui intervengano variazioni dei valori delle tabelle parametriche relative al contributo di costruzione, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere anche l'eventuale conguaglio di detto costo, pari alla differenza fra l'onere già corrisposto dal "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" per ogni singolo lotto, e i valori vigenti alla data di rilascio dei titoli abilitativi.

PUNTO 4 - In relazione all'art.40 della Legge 17.08.1942 N.1150, le aree interessate dai percorsi porticati eventualmente previsti nel progetto urbanistico sono gravate di servitù di pubblico passaggio pertanto il rilascio dei permessi di costruzione per i fabbricati è subordinato alla regolarizzazione di tale servitù mediante atto registrato e trascritto.

PUNTO 5 - E' a carico del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali "servitù" richieste dal Comune, o da altri Enti, qualora le "servitù" ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO", fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

#### PIANO PARTICOLAREGGIATO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE

PUNTO 6 - Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel Piano Particolareggiato dovranno essere presentate entro e non oltre 10 anni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre il ventesimo anno dalla stipula dell'atto pubblico della presente convenzione; qualora, nel termine sopracitato non siano stati costruiti i manufatti edilizi,

PUNTO 7 - Il Comune di Pavullo nel Frignano non rilascerà alcun Certificato di Conformità edilizia e agibilità (neanche parziale), per uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del "SOGGETTO ATTUATORE PUBBLICO", previa comunicazione di fine lavori e richiesta di collaudo, e siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella presente convenzione.

Alla richiesta di Certificato di Conformità edilizia e agibilità dovranno essere fornite da parte del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO", l'attestazione da parte del Direttore dei Lavori e dell'Impresa l'attestazione della regolare esecuzione dei lavori di cui sopra e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

PUNTO 8 - In applicazione del disposto dell'art.22 L.R. 47/78, qualora nel termine sopracitato al precedente punto 6, non siano stati costruiti i manufatti edilizi e/o non siano state ancora presentate le relative domande di permesso di costruire da parte del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO", il titolare finale, ferma restando la potenzialità edificatoria definita dallo stesso Piano Particolareggiato

e/o da eventuale disciplina urbanistica sopravvenuta, dovrà corrispondere per intero gli oneri (U1 + U2), nonché il contributo del costo di costruzione 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.

PUNTO 9 - Le destinazioni d'uso, risultanti dal progetto urbanistico in oggetto, sono vincolanti.

Il cambio di destinazione d'uso, ammissibile da PRG, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento degli standards pubblici e privati, come stabilito dalle norme di PRG, e dalla legislazione regionale. Tale eventualità costituisce variante al progetto urbanistico.

PUNTO 10 - Per motivi di interesse generale e durante il periodo di validità della convenzione il Comune di Pavullo nel Frignano si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comparto oggetto della presente convenzione con l'adozione di uno strumento urbanistico generale o particolare o con loro varianti.

PUNTO 11 - Il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" o chi per esso si impegna a presentare o far presentare, il progetto di ogni singola costruzione o di qualsiasi altro intervento attinente e di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini i modi e nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, dalle norme del Regolamento Comunale Edilizio e di quello d'Igiene, fatto salvo l'art.21 della Legge n.10 del 28.01.1977 e suoi adempimenti regionali o comunali e nel rispetto delle norme del presente progetto urbanistico.

PUNTO 12 - Il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" dovrà realizzare le opere di urbanizzazione, nonché i fabbricati facenti parte del piano particolareggiato:

1. in piena conformità al decreto ministeriale 14 settembre 2005 " Norme tecniche per le costruzioni";
2. nel rispetto del D.M. 236 del 14.06.1989.

## GARANZIE

PUNTO 13 - Per l'esecuzione delle opere di competenza "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali.

PUNTO 14 - Le aree, le opere, gli impianti e tutti i servizi di cui all'art.3 della convenzione, diverranno gratuitamente di proprietà comunale, dopo che sarà stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte con il collaudo favorevole. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Ferme restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all'art. 7, della convenzione con il passaggio di proprietà degli impianti e dei servizi viene

trasferito a carico del Comune, o degli Enti, anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa la pulizia del suolo soggetto ad uso pubblico; sino a che ciò non avverrà, tale onere comprensivo dell'attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche resta a carico del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" fermo restando l'impegno di servitù di uso pubblico per le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche, così come previste dal Progetto Urbanistico.

E' a carico del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo favorevole. Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopracitate l'Ente garantito darà ampio e formale scarico delle garanzie di cui all'art.6 della convenzione.

PUNTO 15 - Le strade di progetto che rimangono di proprietà privata, come indicato negli elaborati, devono intendersi soggette a servitù di transito sempre con onere della manutenzione a carico del "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" e dei suoi aventi causa e senza che per ciò sia dovuto alcun corrispettivo da parte del Comune; sono inoltre soggette all'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati ovvero lottizzandi limitrofi, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente.

L'apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Analogamente le condotte di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto necessario, l'allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua, ed altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandi circostanti.

PUNTO 16 - Qualora entro i termini definiti dalla normativa d'attuazione del PUE/PU e comunque alla scadenza di quelli definiti per gli eventuali stralci e al più tardi allo scadere dei 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico.

### NORME FINALI

PUNTO 17 - Il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree tali per progetto urbanistico.

PUNTO 18 - La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

PUNTO 19 - I permessi di costruire dei fabbricati non saranno rilasciati prima della stipula della presente convenzione e previo pagamento dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione nonché dell'intero contributo del costo di costruzione, come riportati negli articoli 4 e 7 della convenzione stipulata.

Il "SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO" e i suoi aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura.

PUNTO 20 - “SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO” si impegna nei confronti di questo Comune, ad imporre ai suoi aventi causa ed al richiedente/titolare del permesso di costruire, qualora soggetto diverso, i seguenti adempimenti la realizzazione delle opere edilizie coerenti con l’impianto del Piano Particolareggiato approvato.