

## CONVENZIONE

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER IL COMPARTO A3 (AMBITI ANS 2.1(PARTE) E ANS 3.2), IN QUESTO COMUNE LOC. VERZANELLA, IN VIA FOSSATO – VIA MAMELI, SU TERRENO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 53, MAPPALÉ 42 – 456 – 47 – 48 – 216 – 286 – 472 (EX 409 PARTE) – 410 – 411**

- **DE LUCA GRAZIA**, nata a Napoli ....., domiciliata per la carica presso la casa comunale del Comune di Pavullo Nel Frignano (MO) alla Piazza Montecuccoli n. 1, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma ai sensi dell'art. 107 del 18 agosto 2000, n. 267, in qualità di dirigente e in rappresentanza del Comune di Pavullo Nel Frignano (MO) con sede ivi, alla Piazza Montecuccoli n. 1, codice fiscale e Partita IVA 00223910365, a quanto infra autorizzato ai sensi dell'art. 192 267/2000 giusta determina in data 13.02.2017 n. 54 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" nonchè decreto del Sindaco in data 31.12.2016, n. 13 ai sensi degli artt. 42 e 48 267/2000, che qui si allega sotto la lettera "B";

e

i Sig.ri:

- **BRUSIANI ERMANN0**), nato a Pavullo nel Frignano .....
- **BRUSIANI STEFANO**, nato a Pavullo nel Frignano .....

i quali intervengono nel presente accordo in qualità di legali rappresentanti della Società **BRUSIANI DI BRUSIANI GIOVANNI E C. S.N.C.** con sede in Pavullo nel Frignano Via Bighinello n. 8 Codice Fiscale e Piva 01032730366, in qualità di proprietaria dei terreni posti in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), identificati catastalmente al Foglio n. 53 Particelle n. 42 - 456;

- **MONTORSI BRUNO**, nato a Pavullo nel Frignano ....., in qualità di proprietario dei terreni posti in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), identificati catastalmente al Foglio n. 53 Particelle n. 47 e 216 sub. 1-3-4;

- **MONTORSI MARINO**, nato a Pavullo nel Frignano, in qualità di proprietario dei terreni posti in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), identificati catastalmente al Foglio n. 53 Particelle n. 48, 216 sub. 2-5;

i quali intervengono nella loro qualità di Soggetti Attuatori del comparto

e

i Sig.ri:

- **SOCI CRISTINA**, nata a Pavullo nel ..... in qualità di proprietaria dell'area identificata in catasto al Fg. 53 Mappale 286;
- **MINGHELLI NORMA**, nata a Pavullo nel Frignano..... in qualità di proprietaria dell'area identificata in catasto al Fg. 53 Mappale 410 e 411;
- **RIZZARDI ALESSANDRA**, nata a PAVULLO NEL FRIGNANO .....
- **RIZZARDI ROBERTO**, nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO.....
- **SORCI MARIA**, nata a PAVULLO NEL FRIGNANO .....

in qualità di comproprietari del terreno catastalmente identificato al foglio 53 mappali 472 (ex 409 parte)

i quali intervengono per loro stessi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, al fine di formalizzare gli obblighi di cessione delle aree sopracitate di rispettiva proprietà.

#### **PREMESSO CHE**

- La L.R. 24 marzo 2000 n° 20: “ Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio“ ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio introducendo tre nuovi strumenti di pianificazione: il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e il Piano Operativo Comunale (P.O.C.);
- Il Comune di Pavullo è dotato degli strumenti urbanistici comunali come in appresso:
  - Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 03.02.2011;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione consiliare n. 33 del

31/10/2013;

- Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 02.04.2016 con contestuale modifiche ed integrazioni al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E);
- Le aree oggetto della presente convenzione fanno parte degli ambiti di nuovo insediamento (ANS) individuati dal PSC con la sigla ANS 2.1(parte) e ANS 3.2 e le stesse risultano ricomprese nel “Comparto A3 per nuovi insediamenti urbani negli ambiti ANS 2.1 . ANS 3.2 – Pavullo Capoluogo” del POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 02.04.2016;
- L'art. 5 delle NTA del POC succitato prevede per il comparto A3 un'attuazione per intervento edilizio diretto mediante Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 8 e 14 Titolo II, Capo 1 dell'allegato B del RUE;
- Sono stati sottoscritti i seguenti accordi con i privati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del succitato POC:
  1. in data 17.06.2016 rep. n. 424 è stato sottoscritto accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990, che ha interessato i Sigg.ri BRUSIANI ERMANNINO e BRUSIANI STEFANO in qualità di legali rappresentanti della Società BRUSIANI DI BRUSIANI GIOVANNI E C. S.N.C. e con i Sigg.ri MONTORSI BRUNO, MONTORSI MARINO, SOCI CRISTINA, la quale è intervenuta nel accordo in nome, e vece e per conto della Sig.ra MINGHELLI NORMA;
  2. accordo di cessione volontaria ai sensi dell'art. 45 del DPR 08.06.2007 n. 327 e s.m.i. e della legge regionale 19.12.2002 n. 37 e s.m.i., che ha interessato i Sigg. RIZZARDI ALESSANDRA, RIZZARDI ROBERTO e SORCI MARIA;
- In data 05.08.2016 Prot. n. 16585 è stato presentato, in conformità alle previsioni urbanistiche il Progetto Unitario Convenzionato con relativi elaborati tecnici e documentali e successive integrazioni;
- la valutazione del presente Progetto Unitario Convenzionato è avvenuta mediante l'istituto della

conferenza dei servizi, le cui sedute si sono tenute in data 14.09.2016 e 26.10.2016, al fine di espletare un'istruttoria congiunta degli interessi pubblici coinvolti;

- nell'ambito di tale conferenza istruttoria sono stati acquisiti i seguenti pareri:
  - in data 24.10.2016 Prot. n. 21803 è pervenuto parere AUSL – Servizio Igiene Pubblica;
  - in data 02.09.2016 Prot. n. 18038 è pervenuto parere ARPAE assunto agli atti;
  - in data 26.10.2016 Prot. n. 21985 è pervenuto parere SNAM Rete Gas;
  - in data 23.12.2016 Prot. n. 26026 è pervenuto parere FAVOREVOLE da parte di HERA S.p.a - INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA;
  - In data 23.12.2016 Prot. n. 26043 è pervenuto parere FAVOREVOLE da parte del Servizio Ambiente Protezione Civile del Comune di Pavullo n/F;
  - In data 24.12.2016 Prot. n. 26178 è pervenuto parere FAVOREVOLE da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Pavullo n/F;
- la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere preventivo "FAVOREVOLE" in data 06.12.2016;
- l'istruttoria tecnica dell' Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio ha avuto esito favorevole;
- con deliberazione di Giunta Comunale n°..... del ..... è stato approvato il PUC di cui alla domanda 05.10.2016 Prot. n. 16585 e successive integrazioni;
- 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 dei soggetti attuatori 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.

## **CONVENGONO QUANTO SEGUE:**

### **CAPO I - OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

#### **ART. 1**

## **PREMESSE**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

## **ART. 2**

### **DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI DEI SOGGETTI ATTUATORI DEL COMPARTO**

1. I soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
2. In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa. I soggetti attuatori rimangono tuttavia obbligati in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.
3. In caso di alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

## **ART. 3**

### **ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sulla base del quale sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse, sono definite nel progetto esecutivo di cui agli elaborati sotto elencati e posti agli atti dell'Amministrazione Comunale:
  - RELAZIONE TECNICA;
  - TAV. 02a INQUANDRAMENTO CARTOGRAFICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

- TAV. 03a RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO;
- TAV. 04a PLANIMETRIA GENERALE;
- TAV. 04.1a VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE;
- TAV. 05a PLANIMETRIA DOTAZIONI TERRITORIALI;
- TAV. 06a PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE;
- TAV. 07a PLANIVOLUMETRICO, PROFILI E VISTE 3D;
- TAV. 08a PLANIMETRIA RETE FOGNATURA;
- TAV. 09.1a PLANIMETRIA RETE ACQUA;
- TAV. 09.2a PLANIMETRIA RETE GAS;
- TAV. 10a PLANIMETRIA RETE ELETTRICA;
- TAV. 11a PLANIMETRIA RETE TELEFONICA;
- TAV. 12a PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- TAV. 12.1a RELAZIONE ILLUMINOTECNICA;
- TAV. 13a PLANIMETRIA DEL VERDE PUBBLICO;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- TAV. 17a SCHEMA CONVENZIONE E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO;
- RELAZIONE TECNICA IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO AI SENSI DELLA L.R. 447/95 E RELATIVI DECRETI APPLICATIVI;
- RELAZIONI GEOLOGICHE.

#### **ART. 4**

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA E DIMENSIONAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE**

1. Le aree di cui alla presente Convenzione risultano classificate dal vigente PSC come "ambiti di potenziale sviluppo urbano individuati nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali" e

"ambiti potenziali per nuovi insediamenti urbani da destinarsi principalmente alla realizzazione di dotazioni territoriali", rispettivamente indicati con la sigla ANS 2.1 (parte) e ANS 3.2, da attuarsi per intervento edilizio diretto mediante Progetto Unitario Convenzionato.

2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:

- a) Superficie territoriale del comparto: mq. 9.750 circa;
- b) Diritti Edificatori (DE): mq. 985 di Sc;
- c) Sc max = mq. 1.315 di cui mq. 325 da destinarsi ad ERS (di quest'ultima mq 247 risultano generati in situ, mentre mq 78 vengono traslati dal comparto Ans n.1.14)
- d) Sa max = 395 mq aggiuntiva rispetto alla potenzialità di cui alla precedente lett. c), da localizzarsi sui mappali 47 e 216;
- e) Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): 410 mq corrispondenti a 21 PA;
- f) Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico "U"): 1.105 mq;
- g) ERS: SF = 560 mq e Sc = 325 mq (identificata nel lotto n. 4).

## **ART 5**

### **OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'UBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 i soggetti attuatori si obbligano:
  - a) ad eseguire, in via diretta, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1), a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere correlate all'intervento edilizio previsto nel presente progetto unitario convenzionato e funzionalmente connesse ad esso e di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui al D.Lgs. n. 50/2016, come emerge da computo metrico estimativo - TAV. 17a, posto agli atti dell'Amministrazione Comunale. Tali opere saranno cedute gratuitamente al Comune, unitamente alle aree di sedime di

proprietà e a tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Queste aree ed opere, così come definite dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m. e i., sono individuabili nelle tavole di progetto poste agli atti dell'Amministrazione Comunale, e comprendono:

- TAV. 04a PLANIMETRIA GENERALE;
- TAV. 04.1a VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE;
- TAV. 05a PLANIMETRIA DOTAZIONI TERRITORIALI;
- TAV. 06a PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE;
- TAV. 08a PLANIMETRIA RETE FOGNATURA;
- TAV. 09.1a PLANIMETRIA RETE ACQUA;
- TAV. 09.2a PLANIMETRIA RETE GAS;
- TAV. 10a PLANIMETRIA RETE ELETTRICA;
- TAV. 11a PLANIMETRIA RETE TELEFONICA;
- TAV. 12a PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- TAV. 12.1a RELAZIONE ILLUMINOTECNICA;
- TAV. 13a PLANIMETRIA DEL VERDE PUBBLICO;

b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue inamovibili, a favore del Comune di Pavullo n/F o altro soggetto indicato dal Comune stesso, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che interessassero il comparto come opere di Urbanizzazione Primaria;

c) ad eseguire, altresì a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione sotto la sorveglianza dei competenti servizi comunali e degli altri Enti interessati, cui spetta il collaudo finale delle opere.

d) a non trasferire a terzi, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciare tramite apposito atto dirigenziale, 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.

- e) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.
- f) a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, previo accordo tra i soggetti attuatori e l'Ente preposto, il quale dovrà apporre il visto sullo specifico elaborato progettuale.
- g) 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.
2. L'Amministrazione Comunale potrà concedere agli Enti gestori la possibilità di mettere in esercizio 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 esecuzione in conformità alle normative di settore delle imprese esecutrici.
3. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi sui singoli lotti. La realizzazione delle predette infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse. Nessun atto abilitativo può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
4. Il grado di avanzamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente delle opere di urbanizzazione primaria.
5. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere eseguite nel rispetto

delle normative tecniche di settore.

## **ART 6**

### **ULTERIORI OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA ACCORDO CON I PRIVATI**

1. I soggetti attuatori si obbligano alla cessione immediata e gratuita del lotto n. 4 destinato a Edilizia Residenziale Sociale, contemporaneamente alla stipula della presente convenzione, di SF = mq 560 e Sc = 325 mq.

I soggetti attuatori garantiscono la piena e assoluta proprietà e disponibilità dell'area stessa ceduta al Comune, nonché la libertà, da cose o persone occupanti, da trascrizioni ostantive, 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.

2. I soggetti attuatori si obbligano inoltre:

- a) alla realizzazione della completa urbanizzazione dell'area di cui al comma 1 del presente articolo;
- b) alla realizzazione delle ulteriori opere di allargamento della sede stradale di Via Mameli e delle relative opere connesse, necessarie alla sostenibilità della previsione urbanistica e che interessano le aree identificate in catasto 53 Mappali 286, 472 (ex 409 parte), 410 e 411.

## **ART. 7**

### **MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **PRIMARIA**

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui ai precedenti articoli 5 e 6, fermi restando l'obbligo di presentare in forma globale per l'intero comparto il progetto esecutivo delle opere stesse e i termini tassativi per la loro ultimazione, potrà essere attuata anche per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo e preventivamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale. In tale caso, l'istanza di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere corredata anche da cronoprogramma che precisi l'articolazione temporale di realizzazione delle opere stesse.

2. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento 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.
3. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni di PSC/POC, 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 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato. La proprietà si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 10%, i soggetti attuatori si impegnano a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.

## **ART. 8**

### **CONDIZIONI PER L'INIZIO DEI LAVORI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il rilascio del titolo abilitativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinato:
  - a) alla stipula della presente convenzione;
  - b) all'avvenuta presentazione del frazionamento regolarmente approvato da parte della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione medesime;
  - c) al versamento di una garanzia fideiussoria corrispondente all'importo di € 227.856,68 relativa alla realizzazione delle opere di cui ai precedenti articoli 5 e 6 e la loro cessione, come desunto dal computo metrico estimativo – TAV. 17a posta agli atti

dell'Amministrazione Comunale.

La polizza di fideiussione dovrà essere nella forma del "Contratto autonomo di garanzia (CAG)", e quindi in tal senso le clausole e condizioni da inserire nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, sono di seguito specificate:

- rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
- rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
- impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;
- svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Ditta da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;

2. I soggetti attuatori si impegnano ad integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione di cui al comma 1 del presente articolo rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

## **ART. 9**

### **OBBLIGHI DELLA PROPRIETA' IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI**

1. La proprietà dovrà attrezzare, a propria cura e spese, il verde pubblico previsto dal presente Progetto Unitario Convenzionato, in conformità alle prescrizioni del progetto delle urbanizzazioni primarie e della TAV. 13a posta agli atti dell'Amministrazione Comunale.

2. Una sistemazione diversa dell'area a verde dovrà essere preventivamente concordata ed approvata dall'Amministrazione Comunale.
3. Eventuali ritardi nella piantumazione per esigenze stagionali potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
4. Ogni attrezzatura dovrà essere marcata in modo leggibile e indelebile con le seguenti informazioni:
  - Indicazione del produttore/distributore;
  - Anno di costruzione;
  - Indicazione del rispetto della norma EN-1176;
  - Codice del prodotto;
  - Certificato di corretta installazione;
  - Manuale di ispezione/manutenzione.

#### **ART. 10**

#### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITÀ**

1. I titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi sui singoli lotti sono subordinati:
  - a) all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;
  - b) alla corresponsione, integrale, all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi:
    - degli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento del rilascio dei suddetti titoli;
    - degli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore all'importo dovuto secondo le tabelle parametriche regionali;

- c) all'inizio dei lavori relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione e del precedente articoli 5 e 6 poste al diretto servizio dell'intervento richiesto.
2. I titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi sui singoli lotti dovranno essere presentati entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della presente convenzione. Qualora nel termine previsto non siano stati costruiti i manufatti edilizi e/o non siano state ancora presentate le relative domande di permesso di costruire, il titolare finale, dovrà corrispondere per intero oltre agli oneri di urbanizzazione secondaria U2 e del Costo di Costruzione anche gli oneri di urbanizzazione primaria U1 nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento del rilascio dei suddetti titoli.
3. Il rilascio del certificato di agibilità per ogni edificio è subordinato:
- a) all'esistenza, al perfetto funzionamento e all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali all'edificio interessato;
  - b) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate.
4. Il rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia e agibilità, per quanto attiene i lotti di proprietà privata, dovrà avvenire solo a seguito della completa realizzazione in forma globale per l'intero comparto del progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

## **ART. 11**

### **OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. I soggetti attuatori, si impegnano, come riportato nel parere SNAM Rete Gas assunto al Prot. n. 21985 del 26.10.2016 a trasferire negli atti di compravendita che dovessero interessare le aree del presente Progetto Unitario Convenzionato, le prescrizioni e gli obblighi contenuti nel suddetto parere.
2. I soggetti attuatori si impegnano inoltre a comunicare a SNAM Rete Gas l'inizio lavori al fine di consentire a tale Ente l'espletamento delle verifiche di competenza.

3. I soggetti attuatori si impegnano a rispettare le prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti nel procedimento di approvazione del presente Progetto Unitario Convenzionato.

## **ART. 12**

### **VARIANTI**

1. Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Progetto Unitario Convenzionato e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento diretto ma previa approvazione del Servizio comunale competente e degli altri Enti eventualmente interessati dalle modifiche, le seguenti modificazioni al Piano:
- modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione contenute in una percentuale massima del 15%;
  - modifiche all'ubicazione dei passi carrai, senza che venga alterato l'assetto della viabilità e fermo restando il reperimento delle superfici minime per parcheggi pubblici;
  - modifiche al numero degli alloggi ipotizzati dal PUC; non è pertanto vincolante il numero delle unità immobiliari (alloggi) riportate nelle tabelle degli elaborati di PUC;
  - trasferimenti di quote di SC e di SF da un Lotto all'altro nella misura massima del 20% di quanto previsto nel presente PUC, fermo restando il carattere architettonico dei fabbricati previsti e mantenendo inalterata la SC totale del comparto;
  - modifiche non sostanziali alla configurazione dei profili, sia planimetrici sia altimetrici, degli organismi previsti dal Piano nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita, fermo restando in ogni caso l'assetto planivolumetrico e l'organizzazione degli spazi;
  - modifiche derivanti dal ripristino della corretta identificazione catastale dell'area oggetto di intervento, qualora necessario.
2. Costituiscono varianti al presente Progetto Unitario Convenzionato tutte le modifiche non comprese al comma 1 del presente articolo.

## **ART. 13**

### **VIGILANZA**

1. Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza su tutte le fasi di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
2. Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
3. Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune nomina il responsabile del procedimento per la sorveglianza relativa alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

## **ART. 14**

### **COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le operazioni di collaudo dovranno essere svolte da un professionista incaricato a cui assegnare il ruolo e il compito di "collaudatore". L'Amministrazione Comunale fornirà ai Soggetti Attuatori una terna di nominativi di professionisti abilitati tra cui nominare il Collaudatore designato; di tale nomina dovrà essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale stessa. Gli oneri inerenti le operazioni di collaudo ivi incluso l'incarico professione del collaudatore è a carico del soggetto attuare. L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori e comunque prima della realizzazione delle opere infrastrutturali, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera. La proprietà si obbliga a comunicare la data di inizio lavori, di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere nonché la data di ultimazione dei lavori.
2. Il collaudatore designato dovrà comunicare in forma scritta, le date delle visite in corso d'opera e di sopralluogo finale, al competente servizio dell'Amministrazione Comunale. Le operazioni di collaudo finale dovranno concludersi entro 180 giorni dalla comunicazione di fine lavori.
3. A seguito della richiesta di sopralluogo, il Collaudatore procede a verificare la conformità delle opere al progetto presentato, la loro regolare esecuzione e a redigere apposito verbale

sottoscritto in contraddittorio fra Soggetti Attuatori, Direttore dei Lavori e Impresa Esecutrice e ne attesta l'effettiva conclusione.

4. Gli attuatori si impegnano alla massima collaborazione e assistenza al Collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo completamento di opere che risultino incomplete, alla sistemazione di eventuali difetti costruttivi riscontrati o di danni causati dall'attività di cantiere. In caso di inerzia da parte degli Attuatori, il Collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle Opere.

5. A seguito delle comunicazioni di cui fine lavori e ogni altra obbligazione convenzionale, il soggetto attuatore deve inoltrare all'Amministrazione comunale:

- ✓ Dichiarazione del direttore dei lavori che attesti:
  - La conformità delle opere realizzate al progetto approvato;
  - L'esecuzione delle opere a regola d'arte;
  - Il rispetto delle disposizioni / prescrizioni dette degli enti preposti;
  - L'assenza di vizi occulti nella realizzazione di tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
  - Collaudo delle opere in C.A. ove previsti
  - Tutte le necessarie certificazioni dei materiali utilizzati
- ✓ il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
- ✓ la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati, con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori, redatto e firmato dal direttore dei lavori e debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori.
- ✓ Computo metrico a consuntivo, diviso per le diverse categorie di lavoro, e comparazione con il computo metrico del progetto approvato;
- ✓ Documentazione fotografica redatta nel corso di esecuzione dei lavori con particolare riferimento delle opere interrato e non più ispezionabili;
- ✓ Compact disk (CD) con gli elaborati grafici in formato PDF, DXF e DWG delle opere as-built;

- ✓ la dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi della normativa vigente, comprensiva di tutti gli allegati obbligatori;
- ✓ La presa in consegna delle opere di urbanizzazione da parte dell'A.C. è comunque subordinata all'avveramento delle seguenti condizioni:
  - a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
  - b. eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna ;
  - c. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
- ✓ Tutte le opere di urbanizzazione dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici.
- ✓ Acquisito il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, unitamente alle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti rilasciate dai rispettivi gestori delle reti, il Comune, verificata l'adempimento delle condizioni di cui al precedente comma 4 prenderà in carico le opere di urbanizzazione e successivamente alla stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia prestata.
- ✓ Nei casi in cui l'esecuzione dei lavori sia avvenuta per stralci funzionali, autorizzati preventivamente dall'Amministrazione Comunale, L'Amministrazione Comunale verificata la regolare esecuzione e il collaudo degli stessi, potrà procedere a svincolare pro-quota la garanzia.

## **ART. 15**

### **MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. Fino all'approvazione del certificato di collaudo e all'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione

dell'insediamento e delle relative aree di sedime, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, inoltre resta in capo ai soggetti attuatori, ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere. A seguito della stipula dell'atto pubblico in parola i Soggetti Attuatori saranno liberati da qualsiasi onere e responsabilità.

2. Nei casi di presa in carico parziale la manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale esteso all'intero intervento.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui al comma 1, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati. Tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori o aventi causa, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 8, comma 1.

## **ART. 16**

### **SANZIONI**

1. Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, 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 sui soggetti attuatori l'eventuale maggiore spesa.

## **ART. 17**

### **SPESE**

1. Le spese degli atti di cessione delle aree di cui all'art. 5 e 6, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico dei soggetti attuatori.

## **CAPO II – CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DEI SOGGETTI NON ATTUATORI DEL COMPARTO**

### **ART. 18**

#### **OBBLIGHI DEI SOGGETTI NON ATTUATORI DEL COMPARTO RELATIVAMENTE ALLA CESSIONE DELLE AREE**

1. Con la sottoscrizione della presente convenzione i Sigg.ri MINGHELLI NORMA, RIZZARDI ALESSANDRA, RIZZARDI ROBERTO e SORCI MARIA si obbligano a fronte della capacità edificatoria riconosciuta alle aree di proprietà da cedere in sede di approvazione di POC, per se e successivi aventi causa a qualsiasi titolo:
  - ad addivenire alla cessione, al Comune di Pavullo nel Frignano, all'atto della presa in carico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, delle porzioni di aree catastalmente identificate al Foglio n. 53 Mappali n. 472 (ex 409 parte) – 410 - 411 oggetto della realizzazione della opere di urbanizzazione di cui all'articolo 6, da parte dei soggetti attuatori;
  - a trasferire il possesso immediato delle aree oggetto di cessione.
2. La Sig.ra SOCI CRISTINA, che interviene alla stipula della presente convenzione solo ed esclusivamente, nella qualità di proprietaria dell'area catastalmente identificata al Foglio n. 53 Mappali n. 286 (parte), facente parte del comparto edificatorio complessivo, si obbliga, sulla base degli accordi intercorsi con i soggetti attuatori, per se e successivi aventi causa a qualsiasi titolo:
  - ad addivenire alla cessione, al Comune di Pavullo nel Frignano, all'atto della presa in carico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, della porzioni di area

catastalmente identificata al Foglio n. 53 Mappale n. 286 (parte) oggetto della realizzazione della opere di urbanizzazione di cui all'articolo 6, da parte dei soggetti attuatori;

- a trasferire il possesso immediato delle aree oggetto di cessione.

3. Sono fatti salvi gli impegni di cui all'art. 5 dell' accordo stipulato in data 17.06.2016 rep. n. 424 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990 che non hanno trovato attuazione con la presente convenzione.

### **CAPO III – NORME COMUNI**

#### **ART. 19**

#### **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.

IL COMUNE DI PAVULLO .....

BRUSIANI ERMANNO .....

BRUSIANI STEFANO .....

MONTORSI BRUNO .....

MONTORSI MARINO .....

SOCI CRISTINA .....

MINGHELLI NORMA .....

RIZZARDI ALESSANDRA .....

RIZZARDI ROBERTO .....

SORCI MARIA .....