

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

### **PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO ASP 2.9, ASP 2.10 e ASP1\_S2 PER L'AMBITO PRODUTTIVO SOVRACOMUNALE PUC 1 – MIRAGE GRANITO CERAMICO S.P.A, IN VIA BOTTEGONE, LOCALITA' MADONNA DE' BALDACCINI**

Il Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in persona di DE LUCA GRAZIA nata a Napoli .....  
Agente nella sua qualità di Direttore dell'Area Servizi Pi9anificazione e Uso del Territorio in forza dei poteri di rappresentanza a lui conferiti dall'art. 28 del vigente Statuto comunale ed in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....

e

i Sig.ri:

- MIGLIARI MIRCO, nato a BERRA. .... , nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della ditta **MIRAGE GRANITO CERAMICO S.p.A.** con sede in Pavullo nel Frignano, Via Giardini Nord n. 225. P.IVA 0017599036..

### **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 e successiva variante n. 1/2015 approvata con deliberazione del Consiglio

Comunale n° 14 del 02.04.2016;

- Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con deliberazione del consiglio comunale n° 14 del 02.04.2016 e successive modifiche;
  - con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31/3/2017 è stato approvato la variante POC 2016/1;
- In data 16/05/2016 Rep. 437 è stato sottoscritto in via definitiva accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990 approvato nell'ambito del procedimento di approvazione del Piano Operativo Comunale Polo Madonna Baldaccini asp 2.9 – 2.10
- Le aree in parola fanno parte altresì dell'ambito produttivo specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale n. 6 già oggetto di apposito accordo territoriale stipulato con la Provincia di Modena ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 della L.R. 20/2000 e s.m.e.i. e sono qualificate come aree ecologicamente attrezzate ai sensi della Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 118 del 13/06/2007
- In data 07.06.2017 Prot. n. 12041 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, la cui seduta si è tenuta in data 05.07.2017, al fine di espletare un'istruttoria congiunta degli interessi pubblici coinvolti;
- Nell'ambito di tale conferenza istruttoria sono stati acquisiti i seguenti pareri:
- nulla osta ANAS S.p.A assunto agli atti con prot 15490 del 25.07.2017;
  - parere ARPAE assunto agli atti con prot. 17289 del 18.08.2017;
  - parere HERA assunto agli atti con prot. 18561 del 09.09.2017 ;
  - parere AUSL – Servizio Igiene Pubblica assunto agli atti con prot. 18636 del 12.09.2017;
  - parere A-MO assunto agli atti con prot. 18712 del 12.09.2017;
  - parere del Servizio Ambiente e Protezione assunto agli atti con prot. n 17824 del

30.08.2017.;

- parere del Servizio LL.PP. assunto agli atti con prot. n. 17821 del 30.08.2017;
- parere del Corpo Unico di Polizia Municipale – Unione dei Comuni del Frignano assunto agli atti con prot. 18637 del 12.09.2017;
- la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 04.07.2017;
- l'istruttoria tecnica dell' Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio ha avuto esito favorevole;
- con deliberazione di Giunta Comunale n° 117 del 14.09.2017 è stato approvato il PUC di cui alla domanda Prot. n. 12041 del 07.06.2017 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. 3, 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 del progetto unitario convenzionato, sulla base del quale sarà rilasciato il relativo titolo abilitativo, sono definite nel progetto di cui agli elaborati sotto elencati e posti agli atti dell'Amministrazione Comunale:

#### **DOCUMENTI**

- D1\_Relazione Illustrativa
- D2\_Documentazione Fotografica
- D3\_NTA
- D5\_Relazione illuminotecnica
- D6\_Relazione idraulica
- D7\_Computo metrico estimativo

## TAVOLE

- T1\_Planimetria generale e profili: stato di fatto
- T2\_Planimetria generale e profili: progetto
- T3\_Standard urbanistici
- T4\_Linee guida delle aree di cessione: parcheggi e verde
- T5\_Individuazione aree di cessione
- T6\_Schema fognature
- T6.1\_ Particolari fognature: parcheggio A
- T6.2\_ Particolari fognature: parcheggio B
- T6.2\_Particolari Fognature.pdf.p7m
- T7\_Schema gas-acqua
- T8\_Schema MT, IP, piazzola rifiuti e telefonia
- T9\_Aree di cessione - parcheggi di urbanizzazione primaria.
- T9.1\_Aree di cessione - doppia conformità per verifica posti auto
- T10\_Aree di cessione - verde di urbanizzazione secondaria
- T11\_Rilievo via Giardini
- T12\_Segnaletica.pdf.p7m
- 

## 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 “**ASP 2.9 – ASP2.10, ASP1\_S2**” e dal vigente R.U.E. come “**ASP 1.2 Ambiti specializzati per attività produttive ad impatto elevato e Ambiti potenziali per nuovi insediamenti specialistici**”, e dal POC disciplinate con l’**Art.11 TER – Comparto A11.a**, da attuarsi per intervento edilizio diretto mediante Progetto Unitario Convenzionato. Tali aree sono catastalmente individuate al **Foglio 13, Mappali 53; 54; 55; 68; 75; 77; 78; 79; 89; 94; 108; 109; 111; 112; 113; 150; 153;**

**157; 171; 172; 183; 228; 301; 303; 306; 308; 310; 312; 313; 315; 317 e al Foglio 25, Mappali 73; 119; 121; 122; 123; 124; 484p; 487; 493; 495; 496; 529; 530; 549; 571; 669p; 670; 694; 697; 699; 701; 703; 705.**

Sono altresì interessate dagli interventi di cui alla presente convenzione anche le aree **della vecchia via Bottegone (relitto stradale) di proprietà del Comune di Pavullo nel Frignano, così come previsto dalla Variante di POC approvata con DCC n° 14 del 31.03.2017 e relativo Accordo.**

2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:

- a. Superficie territoriale area d'intervento: **mq. 349.656**
- b. Superficie complessiva SC proveniente da POC **mq 39.115**
- c. Superficie complessiva SC proveniente da Ambito Consolidato: **46.942 mq**
- d. Superficie complessiva SC totale: **86.057 mq (di cui 10480 già autorizzati)**
- e. Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) totali previsti dalla vigente pianificazione: **13.159 mq**
- f. Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (V) totali previsti dalla vigente pianificazione: **10.939 mq**
- g. Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) previste dal PUC : **10.590 mq**
- h. Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (V) previste dal PUC **11.090 mq**

3. La quota di standard di Parcheggio di urbanizzazione primaria (PU1), di cui alla precedente lettera g) e prevista negli elaborati grafici del PUC (Cfr. T3) corrispondono agli standard di parcheggio pubblico necessari ad assicurare la realizzazione di una Superficie complessiva (SC) di mq **58.661**. L'attuazione della rimanente superficie complessiva, fino al raggiungimento della SC totale di cui alla precedente lettera d), potrà essere attuata previa realizzazione dello standard di PU1 richiesto riportato nella tabella 2 " verifica standard urbanistici" della tav.3 del PUC, da individuare tramite opportuna Variante al PUC

oppure attraverso la monetizzazione di tale standards.

## **ART 5**

### **OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE 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 e completare, in via diretta, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1). 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.i., sono individuabili nelle tavole di progetto poste agli atti dell'Amministrazione Comunale e comprendono i seguenti elaborati:

- T5\_ Individuazione aree di cessione
- T6\_ Fognature
- T6.1\_ Particolari fognature: parcheggio A
- T6.2\_ Particolari fognature: parcheggio B
- T8\_ Illuminazione pubblica-telefonia
- T9\_ Aree di cessione: parcheggi di urbanizzazione primaria
- T10\_ Verde di cessione
- T12\_ Segnaletica

I progetti delle Opere individuate dagli elaborati del PUC hanno valore esecutivo per la porzione relativa alle aree individuate con identificativo P1 e V nella T5\_ Individuazione aree di cessione.

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.
  - h) 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.
  - i) Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo devono essere iniziate prima o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo relativo all'intervento edilizio.
  - j) 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 dell'edificio prima della utilizzazione di questo. L'edificio non può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 10;

k) Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e delle prescrizioni di cui ai pareri richiamati in premessa.

## **ART 6**

### **ULTERIORI OBBLIGAZIONI**

1. In capo ai soggetti attuatori restano fermi e confermati gli ulteriori impegni e le obbligazioni assunte con la sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 della legge Regionale 20/2000 sottoscritto in data 16/05/2017 Rep 438;
2. Il soggetto attuare si obbliga:
  - a) alla cessione (Cfr. T5\_Individuazione delle aree di cessione) dell' area di mitigazione della via Bottegone identificata con la lettera M (Cfr. T5 Individuazione delle aree di cessione) su terreno identificato al Fg 25 Mappali 571p; 696p; 697p; 699p; 701; 703p; 705p;
  - b) alla cessione delle aree individuate con sigla 2a e Ex (Cfr. T5 Individuazione delle aree di cessione) identificate rispettivamente al Fg 25, Mappali 493p; 495; 496p e Fg 25, Mappale 496p.
3. In capo ai soggetti attuatori restano altresì fermi e confermati gli impegni e le obbligazioni assunte in forza della convenzione art. 20 del D.Lgs. 50/2016 s.m.e.i. stipulata con l'Amministrazione comunale in data 22/06/2017 Reg. 21/2017 e quelli di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 80 del 08/09/2015.
4. Gli impegni di cui ai precedenti commi del presente articolo, si richiamano per formare parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. La realizzazione di tali interventi è subordinata all'espletamento delle procedure di cui all'art. 10 " *Procedure abilitative special*"

della LR 15/2013 e s.m.i.

## **ART. 7**

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

#### **PRIMARIA**

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al precedente articolo 5, 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 esser 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 dello schema di frazionamento, 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 € 425.000** relativa alla realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 5 e loro cessione, come desunto dal computo metrico estimativo (Cfr. elaborato D7\_CME) 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 dichiari 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 al parere del Servizio Ambiente-Protezione Civile prot. n. 17824 del 30.08.2017 e al progetto delle urbanizzazioni primarie, in particolare delle tavole n. T\_10, 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 sul lotto 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 ove necessario;
  - b) alla corresponsione integrale all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi del contributo di costruzione: oneri di U1, U2 e somme afferenti il contributo D +S, salvo quanto previsto all'art.A-26 della LR 20/2000 e s.m.i. e dall'art. 9 comma 5 del R.U.E. – Allegato C, per le parti eseguite direttamente dal soggetto attuatore relativamente alle opere di urbanizzazione primaria.
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. Il presente articolo si applica esclusivamente ai diritti edificatori rilasciati dal POC mentre non hanno vincoli i diritti edificatori derivanti dall'Ambito consolidato.
3. Il rilascio del titolo abilitativo relativo all'ampliamento Ovest dello Stabilimento 2 è subordinato alla conclusione positiva della bonifica del suolo attualmente in corso.
4. In sede AIA, se non già affrontato nel rilascio del titolo edilizio, dovrà essere verificata la possibilità di implementare l'utilizzo delle acque piovane nel proprio ciclo produttivo,

riducendo così gli apporti al sistema fognario e contribuendo alla laminazione delle portate di pioggia affluenti ai corsi d'acqua superficiali, oltre a ridurre l'utilizzo di acque pregiate

5. 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 cui ai precedenti Art. 5 e Art. 6 da attuarsi anche per stralci funzionali preventivamente approvati dall'Amministrazione Comunale.
  - b) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate.

## **ART. 11**

### **OBBLIGHI PARTICOLARI**

1. Il soggetto attuatore si impegna a rispettare le prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti nel procedimento di approvazione del presente Progetto Unitario Convenzionato e all'attuazione dell'area secondo gli standard di qualità urbanistica – territoriale e di gestione delle APEA;
2. Il soggetto attuatore s'impegna a modificare l'assetto delle aree adibite a parcheggio pubblico come rappresentato nella tav. T9 secondo le indicazioni grafiche della tav. T9.1. Tale facoltà potrà essere esercitata dall'Amministrazione Comunale a semplice, entro i termini di cui al precedente art. 10 comma 2).
3. Il soggetto attuatore dovrà sostenere gli oneri finanziari relativi agli interventi precisati nel parere formulato dal Gestore prot. n. 0028626 del 08/09/2017 la cui realizzazione avverrà a cura di Hera s.p.a – In Rete Distribuzione Energia S.P.A..
4. Il soggetto attuatore si impegna, di concerto con il tecnico incaricato dall'Amministrazione comunale per lo studio di miglioramento e adeguamento della mobilità della SS12 e dell'accessibilità alle aree del polo produttivo sovra comunale ove fanno parte anche le aree oggetto della presente convenzione, e in accordo con le contigue proprietà delle aree produttive poste a nord dello stabilimento Mirage Spa, a produrre uno studio di fattibilità finalizzato al miglioramento della mobilità pedonale nella fascia di rispetto stradale della S.S. 12 in corrispondenza del tratto identificato dagli strumenti urbanistici comunali come Asp 2.9 “ ambito

di espansione” e Asp 1.2 “ territorio urbanizzato” quest’ultimo per la parte che ricomprende gli edifici adibiti a ufficio e stabilimento S1;

5. Il soggetto attuatore si impegna inoltre, a mettere a disposizione le risorse finanziarie o a propria discrezione ed in alternativa, a realizzare direttamente la proposta progettuale individuata e definita con le modalità sopra citate, approvata dalle parti.

Gli oneri finanziari di detta opera saranno ricompresi e/o o scomputati all’interno degli impegni di cui all’art. 4 comma 1.b) punto 3. dell’accordo ex art. 18 sottoscritto in data 16/05/2017 Rep 438 e/o da altre monetizzazioni.

## **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 modifiche che rientrano nella definizione di variante non sostanziali di cui al comma 2, art. 14 delle NTA del PUC 1 – Mirage.
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 abilitato a cui assegnare il ruolo e il compito di "collaudatore". Il collaudatore sarà scelto dall'Amministrazione. 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 quanto richiesto da Hera ai fini della presa in carico nel parere prot. n. 0028626 del 08/09/2017 e quanto di seguito riportato:

- ✓ 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 dettate dagli 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
- ✓ 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.
4. La manutenzione delle aree destinate a parcheggio pubblico, anche dopo la presa in carico all'interno del patrimonio indisponibile e/o demaniale dell'Amministrazione Comunale rimarranno in capo al soggetto attuatore.

## **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.

## **ART. 18**

### **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 presente convenzione dovrà essere stipulata entro sei mesi dalla sua approvazione.