

CONVENZIONE

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO PER IL COMPARTO A6 (AMBITO ANS 3.31) DENOMINATO "CROCETTE" UBICATO IN QUESTO COMUNE IN LOCALITA' CROCETTE, VIA MONTENERO, SU TERRENO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 41 MAPPALE 160 - 236 - 237

- **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 n. nonchè decreto del Sindaco in data 31.12.2016, n. 13 ai sensi degli artt. 42 e 48 267/2000;

e

il Sig. **RAINERI GIAN LUCA** nato a Sassuolo

in qualità di legale rappresentante della

Società **DUE ERRE DI RAINERI GIAN LUCA E C. S.A.S.** con sede in Pavullo n/F (MO), Via Giardini Nord N° 182/2, c.f./p.Iva 02717790360,

il quale interviene nella sua qualità di Soggetto Attuatore del comparto

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 "comparto A6 per nuovi insediamenti urbani nell'Ambito ANS 3.31 " del POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 02.04.2016;
- L'art. 8 delle NTA del POC succitato prevede per il comparto A6 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;

- In data 14/06/2016 Rep n. 419 è stato sottoscritto accordo con il privato, che costituisce parte integrante e sostanziale del succitato POC;
- In data 04/03/2017 Prot. n. 4329 è stato presentato, in conformità alle previsioni urbanistiche il Progetto Unitario Convenzionato con relativi elaborati tecnici e documentali e successive integrazioni;
- la valutazione del Progetto Unitario Convenzionato è avvenuta mediante l'istituto della conferenza dei servizi, 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 04/09/2017 Prot. n. 18102 è pervenuto parere FAVOREVOLE da parte del Servizio Ambiente Protezione Civile del Comune di Pavullo n/F e successivo parere Prot. n. 6893 del 03/04/2018;
 - In data 15/11/2017 Prot. n. 23288 è pervenuto parere FAVOREVOLE da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Pavullo n/F e successivo parere Prot. n. 7268 del 06/04/2018;
 - in data 23/11/2017 Prot. n. 23878 è pervenuto parere FAVOREVOLE da parte di ARPAE;
 - in data 26/01/2018 Prot. n.1919 è pervenuto parere FAVOREVOLO da parte di AUSL – Servizio Igiene Pubblica;
 - in 02/02/2018 Prot. n. 2527 e 2528 è pervenuto parere FAVOREVOLE da parte di HERA S.p.a - INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA;
- la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere preventivo "FAVOREVOLE" in data 06.03.2018;
- 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 Prot. n. .4329 del 04/03/2017 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. 2, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, posti agli atti dell'Amministrazione Comunale.

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

CAPO I - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

ART. 1

PREMESSE

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

ART. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI DEL SOGGETTO ATTUATORE DEL COMPARTO

1. Il soggetto attuatore assume 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 dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato 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 esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore 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:
 - **TAV. 1:** INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO E DATI DI PROGETTO
 - **TAV. 2:** PLANIMETRIA GENERALE E DEL VERDE DATI URBANISTICI STATO DI PROGETTO
 - **TAV. 3:** PIANO QUOTATO E SEZIONI ALTIMETRICHE STATO DI FATTO
 - **TAV. 4:** PIANO QUOTATO E SEZIONI ALTIMETRICHE STATO DI PROGETTO
 - **TAV. 5:** PLANIMETRIA CON INDICAZIONI DELLE AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE
 - **TAV. 6:** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI VIABILITA ED ACCESSO AI LOTTI
 - **TAV. 7:** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE FOGNARIA
 - **TAV. 8:** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

- **TAV. 8 bis** : PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- **TAV. 9:** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE ADDUZIONE ACQUA
- **TAV. 10:** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE ADDUZIONE GAS
- **TAV. 11:** PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE PER LA RACCOLTA DI RIFIUTI SOLIDI URBANI
- **ELAB. 12:** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- **ELAB. 13:** RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
- **ELAB. 14:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO DEI LUOGHI
- **ELAB. 15:** COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- **ELAB. 19:** RELAZIONE DI VERIFICA ILLUMINOTECNICA
- **ELAB. 20:** SCHEDE TECNICHE ATTREZZATURE AREA GIOCHI

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" indicati con la sigla ANS 3.31, da attuarsi per intervento edilizio diretto mediante Progetto Unitario Convenzionato.
2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:
 - a) Superficie territoriale del comparto: mq. 9.128 circa;
 - b) Diritti Edificatori (DE): mq. 560 di Sc;
 - c) Sc max = mq. 700 di cui mq. 140 da destinarsi ad ERS;
 - d) Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): 203,50 mq corrispondenti a 16 PA;
 - e) Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (verde pubblico "U"): 2700,50 mq;
 - f) ERS: SF = 1000 mq e Sc 140 mq (identificata nel lotto n. 1).

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 il soggetto attuatore si obbliga:
 - a) ad eseguire, in via diretta, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1), a scomputo 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. 15) 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. 2:** PLANIMETRIA GENERALE E DEL VERDE DATI URBANISTICI STATO DI PROGETTO
 - **TAV. 5:** PLANIMETRIA CON INDICAZIONI DELLE AREE DA DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE
 - **TAV. 6:** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI VIABILITA ED ACCESSO AI LOTTI
 - **TAV. 7:** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE FOGNARIA
 - **TAV. 8:** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA
 - **TAV. 8 bis :** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI PUBBLICA ILLUMINAZIONE
 - **TAV. 9:** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE ADDUZIONE ACQUA
 - **TAV. 10:** PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE ADDUZIONE GAS
 - **TAV. 11:** PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE PER LA RACCOLTA DI RIFIUTI SOLIDI URBANI
 - **ELAB. 19:** RELAZIONE DI VERIFICA ILLUMINOTECNICA
 - **ELAB. 20:** SCHEDE TECNICHE ATTREZZATURE AREA GIOCHI
- 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 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 o contestualmente al 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. 1 destinato a Edilizia Residenziale Sociale, contemporaneamente alla stipula della presente convenzione, di SF = mq 1000 e Sc = 140 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 ostative, vincoli pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, pesi, liti pendenti o vizi occulti, prelazioni di ogni genere e diritti di terzi, oneri e arretrati fiscali.
2. I soggetti attuatori si obbligano inoltre alla realizzazione della completa urbanizzazione dell'area di cui al comma 1 del presente articolo.

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, fermo 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. Il completamento di tutte le opere di urbanizzazione, il successivo collaudo e presa in carico da parte del Comune dovrà avvenire entro 5 anni dalla data di approvazione del Progetto Unitario Convenzionato.
3. 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.
4. 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 € 117.568,50 relativa alla realizzazione delle opere di cui ai precedenti articoli 5 e 6 e la loro cessione, come desunto dal computo metrico estimativo (TAV. 15) posto 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. Il soggetto attuatore si impegna 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 sistemare ed 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 delle TAV. 2 ,TAV. 5 poste 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 sistemazione delle zone verdi 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 e del 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 al precedente articolo 5.
2. In attuazione dell'agenda del POC, i titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi sui singoli lotti dovranno essere presentati entro 5 anni dalla data di approvazione del progetto unitario convenzionato, salvo che le parti, in conformità alla normativa di settore, non si accordino di prorogare tale termine per un ulteriore periodo di tempo.
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 a rispettare le prescrizioni impartite dagli Enti coinvolti nel procedimento di approvazione del presente Progetto Unitario Convenzionato, in particolare al parere impartito da ARPA in data 23/11/2017 Prot. n. 23878 e da HERA in data 02/02/2018 Prot. n. 2527 e 2528.

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 alle tipologie costruttive da eseguirsi sul lotto n. 2, la cui edificazione potrà avvenire o mediante la realizzazione di unità abitative indipendenti tra loro nel rispetto delle indicazioni grafiche della TAV. 2 allegata al Progetto Unitario Convenzionato oppure attraverso l'accorpamento in parte o in toto dei diritti edificatori riconosciuti del POC, nel rispetto della Sc max ammessa sul lotto n.2, al fine di realizzare una o più unità abitative di tipo bifamiliare o trifamiliare;
 - 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 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:
 - ✓ 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, il soggetto attuatore deve 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 del soggetto attuatore 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 dal soggetto attuatore 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 del soggetto attuatore.

CAPO II – 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

LA PROPRIETA'