

CONVENZIONE

**PROGETTO DI COMPLETAMENTO DEL COMPARTO PRODUTTIVO CERAMICO
GOLD ART SPA AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/2017 IN VARIANTE AL
P.S.C./P.O.C./R.U.E. DEL COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO (ASP1_S2, ASP 2.8
E SUB-AMBITI A9.a E A9.b)**

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Il Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in persona di.....nato
a.....il....., residente in.....Via..... Agente
nella sua qualità di in forza dei poteri di rappresentanza a lui conferiti
dall'art. del vigente Statuto comunale ed in esecuzione della deliberazione di Consiglio
Comunale n. del

e

la Sig.ra:

- **BENEDETTI GIANCARLA**, nata a (___) il --/--/---- e residente in, Via
....., C.F., in qualità di legale rappresentante della società
GOLD ART CERAMICA S.P.A. con sede in Pavullo nel Frignano (MO), Via Giardini Nord n.
231-233, C.F. 01193200357 e P.IVA 01721890364;

la quale interviene nella sua qualità di Soggetto Attuatore del PUA;

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.);

- che 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;
- che la società GOLD ART CERAMICA S.P.A. è proprietaria dei seguenti terreni posti in Comune di Pavullo nel Frignano (MO) e identificati catastalmente al Foglio n. 13 Particelle n. 23-30-33-97-104-121-189-190-191-192-193-194-222-223-225-226-227-236-259-270-271-272-273-285-286-295-296-297-298-300-302-355-358-320-327-329-330-333-336-338-350-353;
- che i terreni sopra evidenziati, oggetto della presente convenzione, risultano classificati dal vigente PSC approvato in parte come ASP 1_S “Ambiti specializzati per attività produttive S2 - di rilievo sovra comunale e di tipo 2” e in parte come Ambito ASP 2.8 “Ambito di nuovo insediamento produttivo individuato dal PSC”;
- che parte delle aree in parola sono state già oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 10/07/2003 e convenzionate con atto del Notaio Fabrizio Figurelli del 16/07/2003 Repertorio n. 4876, registrato a Mirandola in data 04/08/2003 n. 850 serie 1;
- che la convenzione sopra richiamata era scaduta prima di ultimare le opere di urbanizzazione primaria;
- che l'articolo 9 delle NTA del POC 2015 - 2020 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 02/04/2016 disciplinano la modalità di attuazione dell'ASP 2.8 quale espansione delle aree oggetto della presente convenzione. Le NTA dettano prescrizioni

particolari a carico dei soggetti attuatori in merito alla necessità di adeguamento dell'adiacente viabilità di Via Montebonello ed in particolare:

- Lungo Via Montebonello andrà ceduta una fascia continua finalizzata al futuro allargamento della strada come previsto nell'accordo territoriale con la Provincia di Modena;
 - Gli attuatori dovranno farsi carico della realizzazione dell'allargamento della sede stradale nelle parti prospicienti le aree di attuazione e concorrere alla realizzazione di un nuovo accesso tra Via Montebonello e la SS. 12 o all'adeguamento di quello esistente
- che con la Variante 1/2016 al Piano Operativo Comunale (POC) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 31/03/2017 si sono apportate modifiche e integrazioni all'articolato normativo sopra richiamato che prevedono la possibilità, in via preliminare, di comprendere in uno specifico Progetto Unitario Convenzionato (PUC) le aree già convenzionate e non ancora attuate;
- che successivamente all'approvazione definitiva del POC-VAR 1/2016 è stato sottoscritto un Accordo di Pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 tra i Soggetti Attuatori e l'Amministrazione Comunale Rep. n. 438 del 16/05/2017;
- che in data 06/06/2017 Prot. n. 11896 è stato presentato, in conformità alle previsioni urbanistiche uno specifico Progetto Unitario Convenzionato, esteso alle aree già convenzionate, con relativi elaborati tecnici e documentali teso al completamento delle opere di urbanizzazione non ancora attuate;
- che in data 27/07/2017 con atto del Notaio Elena Staderini Rep. n° 24166 è stata stipulata Convenzione Urbanistica riguardante "Progetto unitario convenzionato per l'ambito ASP 1.2 in Via Giardini Nord finalizzato al completamento delle aree non ancora attuate del piano particolareggiato di iniziativa privata Gold Art S.p.A. – Inco Industria Colori S.p.A. approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 88 del 10 luglio 2003";
- in data 30/08/2017 con prot. n. 17839 la ditta Gold Art Ceramica S.p.A. ha chiesto all'Amministrazione Comunale, al fine di completare il progetto industriale in corso di

attuazione, la possibilità di porre in attuazione alcune aree già ricomprese nel ASP 2.8 del PSC;

- l'Amministrazione Comunale, valutata la proposta dei privati ha ritenuto necessario coinvolgere gli ulteriori soggetti proprietari delle aree facenti parte dell'ASP 2.8, al fine di definire una proposta di sviluppo urbanistico che affronti in maniera organica anche le problematiche relative al sistema della mobilità e accessibilità evidenziati nell'accordo territoriale sottoscritto con la Provincia di Modena;
- in data 20/11/2017 con Delibera di Giunta Comunale n. 131 è stato approvato lo schema di accordo preliminare finalizzato alla modifica degli strumenti urbanistici comunali allo scopo di potenziare e rafforzare la presenza produttiva dell'ambito di rilievo sovracomunale n. 6, sulla base del quale è stato sottoscritto l'accordo con i privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., nell'ambito del procedimento di approvazione del piano operativo comunale polo Madonna Baldaccini ASP 2.8 – Asp _1 (parte), che come disciplinato dalla legge Regionale in materia, l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 25/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) Variante 2/2017 per l'Ambito di rilievo Sovracomunale n. 6 Madonna Baldaccini, con valore di PUA per le aree individuate negli elaborati di piano con le sigle A9.a, A7, ASP 1-S2;
- all'attuazione della previsione urbanistica è connessa la realizzazione di un nuovo tracciato, alternativo all'attuale Strada Comunale Via Montebonello, i cui oneri di progettazione, realizzazione e collaudo sono a carico del soggetto attuatore Gold Art Ceramica S.p.A., ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016;
- il POC Variante n.2/2017 adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 25/11/2017 è stato depositato per 60 gg. consecutivi a decorrere dalla data di pubblicazione del relativo avviso di adozione sul BUR ed all'Albo Pretorio comunale, avvenuta in data 13/12/2017;

- sono pervenute n.6 osservazioni e sul piano adottato sono stati acquisiti i pareri dei vari enti competenti;
- l'accoglimento di parte delle osservazioni di cui sopra ha generato un ridisegno organico della viabilità prevista dal POC;
- le modifiche in parola hanno reso necessaria l'integrazione degli impegni assunti con l'accordo preliminare recepito in sede di adozione del POC, comportando la modifica/integrazioni di nuove obbligazioni a carico della Ditta Gold Art Ceramica S.p.A;
- a tal fine in data 28/06/2018, sulla base dello schema approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 60 del 21/06/2018, è stato sottoscritto con la Ditta Gold Art Ceramica S.p.A l'accordo preliminare integrativo e modificativo del precedente;
- l'accordo integrativo prevedeva a carico della ditta Gold Art:
 - i costi dei vari livelli di progettazione previste dalla normativa di settore finalizzati alla realizzazione della rotatoria al bivio Nuova Estense/Via per Serramazzone, stimati dai competenti servizi dell'ente in euro 25.000,00, già versati;
 - a partecipare ai costi di acquisizione delle aree e ai costi di realizzazione delle dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, quale contributo di sostenibilità della proposta insediativa che vengono quantificati nella seguente misura:
 - euro 100.000,00 per acquisto delle aree, a cui si è già ottemperato;
 - 10% con un limite massimo di euro 50.000,00 dei costi per la realizzazione della rotatoria al bivio Nuova Estense/Via per Serramazzone.
- in data 21/06/2018 con atto a ministero Notaio Elena Staderini Rep 24578.Racc 10280 la ditta Gold Art Ceramica S.p.A. ha acquistato le aree identificate in catasto al Fg. 13 Mappali 274sub 2, 293 sub 1 e 2, 297, 298, 336 e 338 subentrando agli obblighi di Baldoni Erika, Baldoni Morena, Baldoni Ramona, Grandi Maria Laura, Miglioli Celso e Miglioli Rosanna;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n°39 del 27/07/2018 è stato approvato il Piano Operativo Comunale Variante 2/2017 con valore di PUA – Comparto A9.a;

- che in data 12/09/2018 con atto a ministero Notaio Elena Staderini è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica Rep.n. 24907 Racc.n. 10384, registrata a Modena il 04/10/2018 al numero 15424 Serie 1T;
- che successivamente all'approvazione del POC Variante 2/2017 di cui sopra è emersa la necessità di acquisire ulteriori aree per la realizzazione di opere di interesse generale sovracomunale e l'area più idonea risulta essere identificata catastalmente al Foglio n.13 Particelle 30(parte)-295(parte)-350(parte), di proprietà Gold Art;
- che la realizzazione dell'infrastruttura di interesse generale di cui alla linea precedente comporta una parziale modifica dello sviluppo plano-altimetrico del nuovo tracciato di Via per Montebonello, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 20/09/2018;
- che la ditta Gold Art Spa intende completare il comparto produttivo dove è insediata, ponendo in attuazione il comparto identificato A9.a procedendo inoltre ad una parziale modifica delle previsioni attuative già approvate, in variante agli strumenti urbanistici vigenti;
- che per recepire le modifiche illustrate in precedenza relativamente alla localizzazione dell'opera di interesse generale e alle modifiche del tracciato della Nuova Via per Montebonello è stato sottoscritto in data 03/08/2020 tra soggetto proponente Gold Art Spa e Amministrazione Comunale di Pavullo nel Frignano un nuovo Accordo Preliminare ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/1990 che aggiorna e in parte modifica il precedente;
- che in data 07/08/2020 è stata presentato il progetto di Variante al POC con valore ed effetto di PUA, dalla quale però è esclusa la parte relativa all'azienda INCO, per la quale continua ad essere vigente il precedente POC 2/2017 con valore ed effetto di PUA;
- che in data la Variante al POC è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n°
- che in data la Variante al POC è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n°

Richiamato:

➤ il parere favorevole rilasciato da parte _____

Considerato che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi degli artt. 8 e 14 Titolo II, Capo 1 dell'allegato B del RUE, delle obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo 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. Il soggetto attuatore Gold Art Spa 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 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali del Piano Urbanistico Attuativo, 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:

Relazioni:

- Relazione Tecnica Generale (Marzo 2021)
- Relazione Idraulica (Dicembre 2020)
- Norme Tecniche di Attuazione (Marzo 2021)
- Computo Metrico Estimativo (Agosto 2020)
- Valutazione Previsionale di Impatto Acustico (Agosto 2020)
- Relazione Geologica (Agosto 2020)
- Schema di Convenzione (Marzo 2021)
- Valutazione Preliminare Archeologica (Dicembre 2020)

Elaborati Grafici:

- Tav 00u – Tavola di confronto PUA approvato e PUA in Variante (Dicembre 2020)
- Tav 01u – Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica (Agosto 2020)
- Tav 02u – Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto e Reti Esistenti (Agosto 2020)
- Tav 03u – Planimetria Generale di Progetto (Dicembre 2020)
- Tav 04.1u – Sezioni Altimetriche (Dicembre 2020)
- Tav 04.2u – Sezioni Altimetriche – Tavola Sinottica (Dicembre 2020)
- Tav 05u – Viabilità e Segnaletica (Dicembre 2020)
- Tav 05.1u – Particolare Ipotesi Innesto Alternativo già autorizzato Nuova Strada per Montebonello su SS12 (Marzo 2021)

- Tav 06u – Planimetria Aree di Cessione (Dicembre 2020)
- Tav 07u – Planimetria Rete Fognatura (Dicembre 2020)
- Tav 08u – Planimetria Rete Acqua e Gas, Sezioni Altimetriche e Particolari (Gennaio 2021)
- Tav 09u – Planimetria Rete Elettrica e Telefonica (Gennaio 2021)
- Tav 10u – Planimetria Rete Illuminazione Pubblica (Dicembre 2020)
- Tav 11u – Planimetria del Verde Pubblico (Dicembre 2020)
- Tav 12u – Planimetria verifica dotazioni pertinenziali per ipotesi redistribuzione potenzialità edificatoria (Marzo 2021)

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali del nuovo tracciato sulla base del quale sarà approvato il progetto nel rispetto della normativa vigente in materia di realizzazione delle opere pubbliche, sono definite negli elaborati sotto elencati e posti agli atti dell'Amministrazione Comunale:

- Tav 01 – Relazione Tecnico-Descrittiva Generale
- Tav 02 – Planimetria Ambito
- Tav 03 – Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto e Reti Esistenti
- Tav 04 – Planimetria Generale, Sezioni Altimetriche, Profilo Longitudinale e Particolari
- Tav 05 – Viabilità e Segnaletica
- Tav 06 – Planimetria Rete Fognatura
- Tav 07 – Planimetria Rete Acqua e Gas
- Tav 08 – Planimetria Rete Elettrica e Illuminazione Pubblica
- Tav 09 – Computo Metrico Estimativo
- Tav 10 – Elenco Prezzi Unitari
- Tav 11 – Stima Costi della Sicurezza
- Tav 12 – Quadro Economico
- Tav 13 – Piano Sicurezza e Coordinamento
- Tav 14 – Cronoprogramma Lavori

ART. 4

DESTINAZIONE URBANISTICA E DIMENSIONAMENTO DELL'AREA OGGETTO DI CONVENZIONE

1. Le aree di cui alla presente Convenzione risultano classificate dal vigente PSC in parte come ASP 1_S "Ambiti specializzati per attività produttive S2 -di rilievo sovra comunale e di tipo 2" e in parte come Ambito ASP 2.8 "Ambito di nuovo insediamento produttivo individuato dal PSC" e catastalmente individuate: proprietà Gold Art Ceramica S.p.A. al Foglio n. 13 del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) – Mappali n. 23-30-33-97-104-121-189-190-191-192-193-194-222-223-225-226-227-236-259-270-271-272-273-285-286-295-296-297-298-300-302-355-358-320-327-329-330-333-336-338-350-353;
2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:
 - a. Superficie Territoriale area d'intervento: mq 285.611
 - b. Superficie Complessiva SC totale massima realizzabile: mq 34.560
 - c. SC Lotto 1-a: mq 11.344
 - d. SC Lotto 1-b: mq 23.216, di cui posti in attuazione con tale PUA/Art. 53 L.R. 24/2017 max mq 2.800;
 - e. Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): mq 13.735;
 - f. Aree da sistemare a verde e da cedere come attrezzature e spazi collettivi (U): mq 27.465;

Per i parametri edilizi e urbanistici si fa riferimento alla DAL n. 279 del 04/01/2010 e s.m.e.i.. I parametri non espressamente citati nel presente articolo, saranno oggetto di verifica in sede di istruttoria secondo le disposizioni del POC/RUE.

ART. 5

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14/08/1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge

Regionale 20/2000 il soggetto attuatore si obbliga:

- 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. e i., sono individuabili nelle seguenti tavole di progetto poste agli atti dell'Amministrazione Comunale:
- Tav 03u – Planimetria Generale di Progetto
 - Tav 06u – Planimetria Aree di Cessione
 - Tav 07u – Planimetria Rete Fognatura;
 - Tav 08u – Planimetria Rete Acqua e Gas, Sezioni Altimetriche e Particolari
 - Tav 09u – Planimetria Rete Elettrica e Telefonica
 - Tav 10u – Planimetria Rete Illuminazione Pubblica
 - Tav 11u – 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. Su parte delle aree di futura cessione al Comune, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnala la presenza di reti acqua, gas ed elettriche (HERA), un metanodotto (SNAM) e reti telefoniche (TIM);
- 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 reti 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 del titolo abilitativo relativo all'intervento edilizio.
 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 dell'edificio prima della utilizzazione di questo.
 5. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

ART. 6

ULTERIORI OBBLIGAZIONI

1. Il soggetto attuatore Gold Art Ceramica S.p.A. si impegna:
 - previa formale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla realizzazione della

Nuova Strada per Montebonello secondo il nuovo tracciato approvato con la sottoscrizione del nuovo Accordo Preliminare sottoscritto in data 03/08/2020 ai sensi dell'Art. 11 della L. 241/1990 e riportato negli elaborati progettuali di tale opera elencati in precedenza, inclusa la previsione della polifora a 6 fori lungo il nuovo tracciato della suddetta strada, dall'area per l'opera sovracomunale fino alla nuova rotatoria in previsione all'intersezione tra la S.P. 3 e la S.S. 12;

- a cedere, contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, l'area per opere sovracomunali identificata catastalmente al Foglio 13 Mappali 30(parte)-295(parte)-350(parte) e fino a quella data si impegna comunque a garantire l'accesso all'area di che trattasi, anche a favore di enti terzi, al fine di consentire lo svolgimento di tutte le attività preliminari necessarie per la progettazione di tale opera;
- ad effettuare opere di livellamento e a realizzare opere di sostegno e sistemazione dell'area di cui al punto precedente;
- a realizzare le opere necessarie per l'innesto alternativo, già autorizzato con Permesso di Costruire prot. 15255 del 11/07/2019 (P.E. 5592/6) e Deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 20/09/2018, di cui all'elaborato grafico 05.1u, in accordo con ANAS e/o Provincia di Modena, della Nuova Strada per Montebonello sulla S.S. 12 qualora la realizzazione della rotatoria prevista al bivio tra la S.P. 3 e la S.S. 12 stessa non sia stata conclusa in tempo utile a permetterne l'innesto come da progetto. Pertanto, nel momento in cui si dovesse concretizzare tale soluzione alternativa, decadrà l'obbligo di contributo del Soggetto Attuatore per la realizzazione della Nuova Rotatoria;
- a corrispondere al Comune il "contributo straordinario" dovuto per l'inserimento come superficie permeabile di un'ulteriore area in prossimità del Lago della Ceccarina;
- a realizzare, di concerto con i competenti servizi dell'ente, nelle more di realizzazione e completamento della viabilità alternativa a Via per Montebonello, un collegamento, ove necessario, di raccordo tra l'attuale strada Via Montebonello e le aree oggetto di

trasformazione. Tale opere transitorie dovranno essere eliminate quando sarà completato il nuovo tracciato;

- ad installare apposita segnaletica stradale indicante la direzione per Polinago con relativa KM;
- a rispettare le prescrizioni/obblighi impartite dai competenti enti e finalizzati all'attuazione della previsione urbanistica;
- ad istituire, con oneri a proprio carico, in caso di sdemanializzazione dell'attuale Via Montebonello, apposite servitù di passaggio a favore del Comune di Pavullo e del Gestore Hera;
- a realizzare, con oneri a proprio carico, interventi sulla rete di adduzione idrica fuori comparto, in caso di eventuali richieste, in aumento, della fornitura idrica.

ART. 7

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

1. 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.
2. 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 del soggetto attuatore risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato, lo stesso si impegna a soddisfare eventuali richieste del Comune in tal senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 10%, il soggetto attuatore si impegna 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) al versamento di un'apposita garanzia da parte del privato proprietario, corrispondente al 100% della spesa delle opere di urbanizzazione primaria.

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 attrezzare, a propria cura e spese, il verde pubblico previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo, quale opera di mitigazione dell'assetto insediativo, così come rappresentato nella TAV 11u – Planimetria del Verde Pubblico.
2. Una sistemazione diversa dell'area a verde dovrà essere preventivamente concordata ed approvata dall'Amministrazione Comunale.

ART. 10

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITÀ

1. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi edilizi sui lotti sono subordinati al ritiro del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione Primaria.
2. A fronte della cessione dell'area per opere di interesse generale/sovracomunale e al suo livellamento e sistemazione, il Soggetto Attuatore potrà scomputare il contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 sulla base delle tabelle parametriche regionali e del contributo D+S ai sensi dell'art.10 dell'Allegato C del R.U.E. vigente dovuto per la tipologia di opere previste dai titoli abilitativi ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017 del Lotto 1-b (palazzina uffici con showroom, fabbricato preparazione ordini, piazzali di sosta e stoccaggio) e per l'attuazione futura della potenzialità edificatoria nel Lotto 1-a. Per quanto concerne gli oneri di Urbanizzazione Primaria il Comune, a fronte della realizzazione da parte del Soggetto Attuatore di tutte le opere di urbanizzazione previste, inclusa la realizzazione di due nuovi golfi di fermata per il trasporto pubblico lungo la "bretella", scomputerà il corrispettivo fino a concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per legge; i soggetti attuatori si impegnano a versare la differenza nel caso in

cui tale importo fosse inferiore all'importo dovuto. Non saranno corrisposti conguagli nel caso in cui il costo delle opere risultassero superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.

3. Entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione urbanistica dovrà essere ultimata la Nuova Strada per Montebonello.
4. Il completamento delle opere di urbanizzazione previste dovrà avvenire entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione urbanistica.
5. I titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi sui singoli lotti dovranno essere presentati entro 5 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione, salvo proroghe.
6. La Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità per ogni edificio è subordinata:
 - a) alla completa realizzazione della Nuova Strada per Montebonello;
 - b) all'esistenza e al perfetto funzionamento delle opere di cui al precedente Art. 5;
 - c) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
 - d) all'avvenuto accatastamento dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena – Sezione Territorio.

ART. 11

VARIANTI

1. Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Piano Urbanistico Attuativo 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 non rientrano nella definizione di variante essenziali di cui all'art. 14 bis della L.R. 23/2004 e s.m.e.i e quelle previste all'Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente PUA.
2. Costituiscono varianti al presente Piano Urbanistico Attuativo tutte le modifiche non comprese al comma 1 del presente articolo.

ART. 12

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.

ART. 13

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 professionale del collaudatore è a carico del soggetto attuatore. 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 90 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. L'attuatore si impegna 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 dell'Attuatore, il Collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle Opere.
5. A seguito delle comunicazioni di 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;
 - d. 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 e dei lotti edificabili.
- ✓ 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, verificato 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. 14

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 al soggetto attuatore, ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere. A seguito della stipula dell'atto pubblico in parola il Soggetto Attuatore sarà liberato 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 dal soggetto attuatore 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.
4. La manutenzione dei parcheggi pubblici (P2 e P3 nella TAV 03u) resterà a carico della Gold Art Ceramica S.p.A. anche a seguito della presa in carico delle opere di urbanizzazione.

ART. 15

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. 16

SPESE

1. Le spese degli atti di cessione delle aree di cui alla presente convenzione, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico del soggetto attuatore.

ART. 17

VALIDITÀ DELLA PRESENTE CONVENZIONE

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità pari a anni dieci (10) con decorrenza dalla data della stipula della stessa.
2. La presente convenzione dovrà essere stipulata entro 10 giorni dall'approvazione dell'Art. 53/POC.