

OGGETTO:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO** relativo a parte dell'Ambito ANS 1.13, Loc. "La Verzanella" Comune di Pavullo nel Frignano (MO)

PROPRIETÀ:

**BRUSIANI di Brusiani Giovanni e C. s.n.c.**

DOCUMENTO:

*Schema di Convenzione e C.M.E.*

TECNICO PROGETTISTA:

**DOTT. ARCH. GIANMARCO BAZZANI**

COMMITTENTE:

**BRUSIANI Snc**

FIRMA

.....



**FUNDO**

studio

**FUNDO SRL**

Sede e Ufficio di: PAVULLO N/F

41026 – Via Giardini Sud 52 - T 0536 21643 - F 0536 23684

fundostudio.it – info@fundostudio.it

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO A PARTE DELL'AMBITO ANS 1.13

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

il Sig.:

- **BRUSIANI ERMANN**O, [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

- **BRUSIANI STEFANO**, [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

i quali intervengono nel presente atto in qualità di legali rappresentanti della società **BRUSIANI DI BRUSIANI GIOVANNI E C. S.N.C.** con sede in Pavullo nel Frignano (MO), Via Bighinello n. 8, C.F. e P.IVA 01032730366, di seguito per brevità denominata "BRUSIANI" o "Soggetto Attuatore";

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.);

- 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 BRUSIANI è proprietaria dei seguenti terreni posti in Comune di Pavullo nel Frignano (MO) e identificati catastalmente al Foglio n. 67 Particelle n. 1-501;
- che i terreni sopra evidenziati, oggetto della presente convenzione, risultano classificati dal vigente PSC approvato come parte del più ampio ambito ANS 1.13 “Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti”;
- che l’Ambito ANS 1.13 e in particolare la porzione oggetto del presente PUA, insieme ad altri Ambiti del territorio comunale siti nelle vicinanze, è stato oggetto della Variante al PSC-RUE 1-2020 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/06/2021 e della Variante Specifica al POC approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28/06/2021;
- che le NTA del POC succitato prevedono per il comparto in oggetto un’attuazione mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 8 e 12 Titolo II, Capo 1 dell’Allegato B del RUE;
- che in data 30/12/2021 è stato presentato con Prot. n. 29199 del 31/12/2021, in conformità alle previsioni urbanistiche, uno specifico Piano Urbanistico Attuativo con relativi elaborati tecnici e documentali;
- che il PUA è stato successivamente integrato con Prot. n. .... del ...../...../.....;
- che il PUA è stato depositato per 60 giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione dell’avviso di deposito all’Albo Pretorio Comunale avvenuta il ...../...../.....;

- con nota Prot. n. .... del ...../...../..... si è provveduto a richiedere i pareri di competenza agli Enti/Amministrazioni coinvolte nel procedimento;
- nell'ambito di tale conferenza istruttoria sono stati acquisiti i seguenti pareri:
  - il parere espresso da A.U.S.L n. .... del ...../...../..... acquisito al protocollo comunale in data ...../...../..... al n. ....;
  - il parere espresso da ARPAE Prat. SinaDOC n°..... acquisito al protocollo comunale in data ...../...../..... al n. ....;
  - il parere espresso da HERA-INRETE Prot.n. .... del ...../...../..... acquisito al protocollo comunale in data ...../...../..... al n. ....;
  - il parere espresso dall'Area Servizi Tecnici prot. .... del ...../...../..... acquisito in data ...../...../..... al n. ....;
  - il parere espresso dalla Provincia di Modena, Atto del Presidente n. .... del ...../...../..... trasmesso con nota Prot. .... del ...../...../..... e acquisito al protocollo comunale in data ...../...../..... al n. ....;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n° ..... del ...../...../2023 è stato approvato il PUA in menzione;

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 del soggetto attuatore 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 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. Il Piano Urbanistico Attuativo in menzione è costituito dai seguenti elaborati sotto elencati, come approvati con le citate deliberazioni, che costituiscono la base per la redazione del progetto definitivo/esecutivo per l'urbanizzazione dell'insediamento sulla base del quale sarà rilasciato il relativo titolo abilitativo per la realizzazione delle stesse, anche per stralci funzionali:

#### **Relazioni:**

- Relazione Tecnica Generale (Gennaio 2023)
- Norme Tecniche di Attuazione (Gennaio 2023)
- Rapporto Preliminare di Non Assoggettabilità a VAS (Gennaio 2023)

- Schema di Convenzione e C.M.E. (Gennaio 2023)
- Relazione Geologica (Dicembre 2022)
- Valutazione di Clima Acustico (Gennaio 2023)

**Elaborati Grafici:**

- TAV 01a Inquadramento Cartografico e Documentazione Fotografica (Dicembre 2021)
- TAV 02a Rilievo Planoaltimetrico Stato di Fatto e dei Vincoli Esistenti (Gennaio 2023)
- TAV 03a Planimetria Generale di Progetto (Gennaio 2023)
- TAV 04a Planivolumetrico, Sezioni e Viste 3D (Gennaio 2023)
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Gennaio 2023)
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Gennaio 2023)
- TAV 07a Planimetria Rete Fognatura di progetto (Gennaio 2023)
- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Rete Gas di progetto (Gennaio 2023)
- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di progetto (Gennaio 2023)
- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di progetto (Gennaio 2023)
- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di progetto (Gennaio 2023)
- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Gennaio 2023)

**ART. 4**

**CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE  
OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il rilascio dell'idoneo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà subordinato:
  - a. Alla stipula della presente convenzione;
  - b. Alla presentazione di apposito progetto definitivo/esecutivo, anche per stralci funzionali, dovuti anche a necessità tecniche/tecnologiche nel frattempo palesatesi;
  - c. Al versamento di apposita garanzia corrispondente all'importo della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione di cui ai successivi artt. 6 e 9. Tale importo è stato determinato mediante preventivo sommario di spesa redatto sulla base dell'elenco

prezzi forniti dalla Camera di Commercio o dei prezzi correnti di mercato per opere simili e sottoscritto da tecnico abilitato. La garanzia potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

## **ART. 5**

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

1. Le aree di cui alla presente Convenzione risultano classificate dal vigente PSC approvato come parte del più ampio "Ambito potenziale per nuovi insediamenti urbani a conferma di previsioni pre-vigenti" indicato con la sigla ANS 1.13, da attuarsi mediante PUA.
2. Sintesi dei parametri e delle prescrizioni progettuali:
  - a. Superficie territoriale area d'intervento: mq 14.453 circa;
  - b. Superficie Complessiva (SC) max: mq 1.520;
  - c. Superficie Complessiva (SC) in capo al Soggetto Attuatore: mq 495;
  - d. Quota ERS (SC): mq 845;
  - e. DE in capo all'Amministrazione Comunale (SC): mq 180;
  - f. Aree da sistemare e cedere come parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): mq 238 circa;
  - g. Aree da sistemare e cedere come Opere U1 (percorsi, RSU, aiuole di arredo): 162 mq circa;
  - h. Aree U (da sistemare a verde e/o da cedere come altre attrezzature e spazi collettivi): mq 9.669 circa;
  - i. Opere extracomparto (Opere U1 esistenti da sistemare/modificare): 184 mq

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 dei relativi idonei titoli abilitativi secondo le disposizioni del RUE.

## **ART. 6**

### **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, in via diretta, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1), a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio, trattandosi di opere correlate all'intervento edilizio previsto nel presente PUA 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 allegato al PUA.

Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti, mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori e in particolare dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate. 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 03a Planimetria Generale di Progetto (Gennaio 2023)
- TAV 05a Planimetria Dotazioni Territoriali (Gennaio 2023)
- TAV 06a Planimetria Aree di Cessione (Gennaio 2023)
- TAV 07a Planimetria Rete Fognatura di progetto (Gennaio 2023)
- TAV 08a Planimetria Rete Acqua e Rete Gas di progetto (Gennaio 2023)
- TAV 09a Planimetria Rete Elettrica di progetto (Gennaio 2023)
- TAV 10a Planimetria Rete Telefonica di progetto (Gennaio 2023)
- TAV 11a Planimetria Rete Illuminazione Pubblica di progetto (Gennaio 2023)
- TAV 12a Planimetria del Verde Pubblico (Gennaio 2023)

- 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, anche per stralci funzionali, sotto la sorveglianza dei competenti servizi comunali e degli altri Enti interessati, cui spetta il collaudo finale delle opere;
  - d) a non trasferire a terzi, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciare tramite apposito atto dirigenziale, le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, né a cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi;
  - e) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - f) a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, previo accordo tra i soggetti attuatori e l'Ente preposto, il quale dovrà apporre il visto sullo specifico elaborato progettuale;
  - g) a riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle altre da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche ai finitimi interventi edificatori.
2. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al presente articolo, relative allo stralcio funzionale individuato e autorizzato, devono essere iniziate prima o contestualmente all'inizio dei lavori di un titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi sui singoli lotti privati dello stralcio relativo.
3. 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/edifici di cui allo stralcio di

riferimento prima della utilizzazione di questo/questi.

4. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

## **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 6 dovrà essere iniziata entro e non oltre 1 anno dalla stipula della presente convenzione (secondo quanto stabilito dalla D.C.C. n. 27 del 30/05/2019).
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 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**

### **GARANZIA PER L'ESECUZIONE DELLE**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. L'importo presunto delle opere da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori e dei relativi

oneri accessori ammonta a € 39.038,37 (trentanovemilatrentotto/37) come risulta dal preventivo sommario di spesa redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio o dei prezzi correnti di mercato per opere similari e sottoscritto da tecnico abilitato allegato.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione l'Attuatore, prima del ritiro del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, presterà adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta, in corso d'opera, su richiesta dei soggetti attuatori, quando una parte funzionale delle opere sia stata regolarmente eseguita e il Comune, accertata la regolare esecuzione, la prenda in carico.
4. 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;

5. Il soggetto attuatore si impegna ad integrare, su richiesta motivata e comprovata 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**

#### **ULTERIORI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN MERITO ALLA CESSIONE DEL LOTTO DESTINATO A ERS**

1. In riferimento all'Accordo ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L. 241/1990 sottoscritto tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale in data 03/12/2021, in particolare a quanto previsto dagli Artt. 3 comma 2 e 4 comma 3, il Soggetto Attuatore si impegna a frazionare il Lotto 1 – ERS individuato nel presente PUA con SF di 1.770 mq circa prima dell'approvazione dello stesso e a cederlo gratuitamente all'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula della presente convenzione. Tale cessione si articolerà in due distinti atti: un atto di cessione gratuita dal Soggetto Attuatore all'Amministrazione Comunale di una parte del Lotto 1 ERS pari a circa 1.210 mq e un atto di permuta in cui il Soggetto Attuatore cede all'Amministrazione Comunale la parte restante del Lotto 1 ERS pari a circa 560 mq e il Comune a sua volta cede al Soggetto Attuatore il Lotto 4 dell'ANS 3.2 ora AUC 1.5 n. 29 identificato catastalmente al Foglio 53 Mappali 454-485 di 560 mq.

#### **ART. 10**

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

2. La proprietà dovrà attrezzare, a propria cura e spese, il verde pubblico previsto dal presente Piano Urbanistico Attuativo, in conformità a quanto previsto dal progetto stesso e agli approfondimenti apportati in sede di progetto definitivo/esecutivo.
3. Una sistemazione diversa dell'area a verde dovrà essere preventivamente concordata ed approvata dall'Amministrazione Comunale.

## **ART. 11**

### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E PER LA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITÀ**

1. I titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi edilizi privati (lotti residenziali) sono subordinati alla corresponsione all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi stessi, del contributo di costruzione, ai sensi della DAL 186/2018 Capo 6, così come approvata dal Comune di Pavullo nel Frignano con D.C.C. n. 41/2019. Per quanto concerne gli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria il Comune scomputerà il corrispettivo fino a concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per legge; il soggetto attuatore si impegna 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 sole opere di Urbanizzazione Primaria risultassero superiori all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge.
2. I titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi sui singoli lotti privati dovranno essere presentati entro 5 anni dalla data di approvazione del PUA.
3. La presentazione della Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità per ogni edificio privato è subordinata:
  - a) all'esistenza e al perfetto funzionamento delle opere funzionali al fabbricato stesso di cui al precedente Art. 6, attestato con le opportune dichiarazioni e atti certificativi;
  - b) al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate nello stralcio funzionale in cui gli edifici in oggetto vengano a trovarsi;
  - c) all'avvenuto accatastamento dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Modena – Sezione Territorio.

## **ART. 12**

### **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 essenziale di cui all'art. 14 bis della L.R. 23/2004 e s.m.e.i e in particolare le seguenti modificazioni al PUA:

- modifiche planimetriche e altimetriche delle opere di urbanizzazione contenute in una percentuale massima del 20%;
- modifiche all'ubicazione dei passi carrai, senza che venga alterato l'assetto della viabilità e fermo restando il reperimento delle superfici minime per parcheggi pubblici;
- modifiche al numero degli alloggi ipotizzati dal presente progetto di PUA; non è pertanto vincolante il numero di unità immobiliari (alloggi) riportato nelle tabelle degli elaborati di PUA;
- modifiche all'articolazione del Lotto Privato Residenziale, fermo restando in ogni caso l'organizzazione degli spazi pubblici previsti;
- modifiche all'organizzazione interna dei singoli Lotti previsti dal presente PUA, sia come sagoma e posizione del fabbricato sia come sistemazioni esterne, nel rispetto comunque dell'altezza massima consentita e fermo restando in ogni caso l'organizzazione degli altri spazi pubblici. A tal proposito si precisa che le sagome dei fabbricati riportate negli elaborati grafici del Piano Urbanistico Attuativo sono indicative e quindi oggetto di modifiche senza, appunto, che ciò costituisca Variante allo Strumento Urbanistico.

2. Costituiscono varianti al presente PUA 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.

### **ART. 14**

## **COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le operazioni di collaudo dovranno essere svolte da un professionista incaricato a cui assegnare il ruolo e il compito di "Collaudatore". L'Amministrazione Comunale fornirà al Soggetto Attuatore, entro trenta giorni dalla Comunicazione di Inizio Lavori delle Opere di Urbanizzazione, 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 sono a carico del soggetto attuatore. L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro sessanta giorni dalla Comunicazione di Inizio Lavori delle Opere di Urbanizzazione 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 parziale e/o finale, al competente servizio dell'Amministrazione Comunale. Le operazioni di collaudo parziale/finale dovranno concludersi entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori totale.
3. A seguito della richiesta di sopralluogo finale, 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 Soggetto Attuatore, 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 della comunicazione finale di fine lavori complessiva, 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;

6. 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. A tal proposito sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche, fermo restando in ogni caso il valore minimo dettato dalle norme del RUE.
7. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici privati.
8. Acquisito il certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione, il Comune, verificato l'adempimento delle condizioni di cui al precedente comma 5, 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 entro 30 giorni.
9. Nei casi in cui l'esecuzione dei lavori sia avvenuta per stralci funzionali, autorizzati preventivamente dall'Amministrazione Comunale, la stessa, verificata la regolare esecuzione e il collaudo degli stessi attestato tramite apposito verbale di collaudo parziale, 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, parziale o finale, 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 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 dal soggetto attuatore o aventi causa.

#### **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 mal 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 e dell'atto di permuta delle aree di cui alla presente convenzione, 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 di anni 5 (cinque) con decorrenza dalla data di stipula della stessa.
2. La presente convenzione dovrà essere stipulata entro 10 giorni dalla data di esecutività della Deliberazione di Approvazione del presente PUA.
3. Qualora il Comune ricevesse comunicazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3 del D.Lgs. n. 159/2011 interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori, procederà alla risoluzione della convenzione stessa.

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	ELENCO LAVORAZIONI	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
	<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>				
	<b>VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI</b>				
1	C01.058.090 Rimozione di cigli stradali, eseguita con mezzi meccanici, compreso accatastamento del materiale utile nell'ambito del cantiere ed ogni altro onere e magistero:				
	a per cigli in porfido	ml	49,00	4,64	227,36
2	Np Demolizione di marciapiede esistente	mq	58,80	25,00	1.470,00
3	C01.004.005 Scavo a sezione obbligatoria, fino alla profondità di 2 m, compresa l'estrazione e l'aggotto di eventuali acque nonché la rimozione di arbusti, ceppaie e trovanti di dimensione non superiore a 0,25 mc, fino ad un battente massimo di 20 cm, il carico su mezzi di trasporto e l'allontanamento del materiale scavato fino ad un massimo di 1.500 m:				
	a in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, terreno vegetale e simili)	mc	238,65	6,80	1.622,82
4	C01.019.005 Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea fino a raggiungere in ogni punto una densità non minore del 95% dell'AASHO modificato, compresi gli eventuali inumidimenti necessari:				
	a su terreni appartenenti ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3 (terre ghiaia sabbiosa, frazione passante al setaccio 0,075 UNI 2232 $\leq$ 35%)	mq	403,50	0,78	314,73
5	C01.019.035 Strato di separazione per cassonetti stradali e/o piano di posa di rilevati realizzato mediante posa, fra il terreno di fondazione e materiale di riporto, con funzione di separazione e filtrazione, di geotessile tipo non tessuto costituito al 100% da fibre in fiocco di prima scelta in poliestere o polipropilene, coesionato meccanicamente mediante agugliatura, esenti da trattamenti chimici, testate con norme UNI o equivalenti, allungamento al carico massimo 80%:				
	b massa areica $\geq$ 300 g/mq, resistenza a trazione $\geq$ 18 kN/m	mq	403,50	4,23	1.706,81
6	C01.016.020 Sottofondo per rilevati stradali, ossatura sede stradale e riempimento cassonetti, fornito e eseguito con materiale arido sistemato e pressato a più strati con mezzi meccanici, secondo le sagomature prescritte, misurato in opera, costipato e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte:				
	a ghiaia di cava	mc	141,23	40,20	5.677,45
7	C01.019.025 Misto granulometrico stabilizzato fornito e posto in opera per fondazione stradale con legante naturale, materiali di apporto, vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, eventuali prove di laboratorio, lavorazione e costipamento dello strato con idonee macchine come indicato nel c.s.a., e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte:				
	a misurato in opera dopo costipamento	mc	40,35	46,30	1.868,21

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	ELENCO LAVORAZIONI	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
C01.022.015	Strato di binder in conglomerato bituminoso costituito da misto granulare prevalentemente di frantumazione, composto da una miscela di aggregato grosso, fine e filler avente Dmax 16 mm, resistenza alla frammentazione Los Angeles (UNI EN 1097-2) LA ≤ 25 (LA25), compreso fino ad un massimo 30% di conglomerato bituminoso di recupero opportunamente rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), dosaggio minimo di bitume totale del 4,2% su miscela, con percentuale dei vuoti in opera fra il 3 ed il 6%. E' compresa la stesa mediante vibrofinitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso.				
	miscela impastata a caldo con bitume tal quale Classe 50/70 o 70/100 con l'aggiunta di attivanti di adesione:				
8	a spessore compresso fino a 5 cm	mq	263,60	11,00	2.899,60
9	b per ogni cm in più di spessore (x 3 cm)	mq	790,80	2,71	2.143,07
10	C01.022.020 Strato di usura in conglomerato bituminoso costituito da misto granulare frantumato, composto da una miscela di aggregato grosso, fine e filler avente Dmax 10 mm, resistenza alla frammentazione Los Angeles (UNI EN 1097-2) LA ≤ 20 (LA20), resistenza alla levigatezza (UNI EN 1097-8) PSV ≥ 44 (PSV44) compreso fino ad un massimo 20% di conglomerato bituminoso di recupero opportunamente rigenerato con Attivanti Chimici Funzionali (rigeneranti), con percentuale dei vuoti in opera fra il 3 ed il 6%. E' compresa la stesa mediante vibrofinitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso:				
	miscela impastata a caldo con bitume tal quale Classe 50/70 o 70/100, dosaggio minimo di bitume totale del 4,8% su miscela, con l'aggiunta di attivanti di adesione, valore di aderenza superficiale BPN ≥ 62:				
	a spessore compresso fino a 3 cm	mq	263,60	8,08	2.129,89
11	C01.022.025 Trattamento superficiale del manto bituminoso ottenuto con una mano di emulsione bituminosa al 55% nella misura di 0,7 kg per mq e stesa di sabbia silicea e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola	mq	263,60	1,90	500,84
12	13.3.D.4 Fornitura e posa in opera di cordone di porfido su letto di malta di cemento, compresa la stuccatura e la stilatura dei giunti con malta grassa di cemento:				
	A binderi medi - testa cm. 12	ml	127,50	42,00	5.355,00
13	13.3.D.7 Pavimentazione di marciapiedi in conglomerato bituminoso chiuso steso su fondazione di calcestruzzo, formato da uno strato superiore di usura dello spessore di cm. 2+3 e da uno strato sottostante in calcestruzzo dosato a tonn. 0,25 di cemento tipo 325 dello spessore di cm. 7, rinforzato con rete elettrosaldata di diam. mm.6 maglia cm 20x20, compreso l'onere della pulizia e il trattamento della superficie di posa del tappetino di usura con mano d'attacco di emulsione bituminosa a Kg. 0,300 per mq., nonche' il trattamento di superficie del manto in conglomerato, già cilindrato, con Kg. 0,500 di emulsione bituminosa saturata con sabbia.	mq	139,80	31,71	4.433,06

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	ELENCO LAVORAZIONI	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
14	C01.052.005 Segnaletica orizzontale, a norma UNI EN 1436, di nuovo impianto costituita da strisce longitudinali o trasversali, eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsferi di vetro, in quantità di 1,6 kg/mq, in opera compreso ogni onere per il tracciamento e la fornitura del materiale:				
	a per strisce da 12 cm	ml	134,00	0,73	97,82
<b>IMPORTO TOTALE VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI</b>					<b>30.446,64</b>
<b>RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>					
15	13.3.F.1 Fondazioni per pali per illuminazione pubblica in cls dosato a q.li 250 di cemento tipo 325, delle dimensioni di cm 80X80X100 con tubo verticale diametro cm. 25 per innesto palo, compreso nel prezzo l'onere per lo scavo, trasporto a rifiuto del materiale di risulta, eventuali cassetture, il raccordo al pozzetto con tubo flessibile rinfiancato in cls e quant'altro necessiti per dare l'opera finita.	cad	4,00	131,25	525,00
16	13.3.F.2 Fornitura e posa in opera di cavidotto in PE-AD serie pesante doppia parete per installazioni elettriche e telecomunicazioni in conformità alla norme CEI EN superficie interna liscia, dato in opera annegato in bauletto di cls compreso i pezzi speciali ed il raccordo ai pozzetti di derivazione. Nel prezzo si intende compreso ogni altro onere per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte: i prezzi che seguono sono puramente indicativi in quanto il mercato è soggetto a forti oscillazioni alla data di maggio 2021				
	C diametro esterno mm. 125	ml	44,00	25,68	1.129,92
17	13.3.F.3 Fornitura e posa di pozzetto di derivazione e raccordo per impianto di illuminazione stradale, dato in opera in elementi prefabbricati delle dimensioni di 40x40x40 cm. interni posati su sottofondo e rinfianco in cls. e quant'altro necessiti per dare l'opera finita a regola d'arte:				
	B con coperchio e anello in ghisa classe D400	cad	2,00	151,20	302,40
18	Np Cavo flessibile conforme CEI 20-13, designazione secondo CEI UNEL 35011, isolato con gomma etilenpropilenica ad alto modulo con sottoguaina in pvc, tensione nominale 0,6/1 kV, non propagante l'incendio conforme CEI 20-22 II: unipolare FG7R: sezione 6 mmq	ml	176,00	0,61	107,36
19	D04.013.005 Palo in acciaio S275JR secondo UNI EN 10025, laminato e zincato a caldo, di forma conica, in opera compresi innalzamento del palo, bloccaggio con sabbia e sigillatura superiore in cemento in predisposto basamento, da pagare a parte, collegamento elettrico della morsettiera, portello in alluminio, predisposto per attacco armatura:				
	diritto, interrimento fino a 500 mm:				

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CODICE	ELENCO LAVORAZIONI	U.M.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
	b altezza totale 5.200 mm, diametro base 89 mm, spessore 3,2 mm	cad	4,00	507,35	2.029,40
20	Np Fornitura e posa in opera di apparecchio per illuminazione stradale/pubblica. Si considerano compresi il sistema di fissaggio, il collegamento al punto luce, gli accessori, le assistenze e ogni altro onere e magistero necessario a fornire l'opera completa e perfettamente funzionante a regola d'arte, secondo le caratteristiche prestazionali minime richieste in progetto e le indicazioni della D.L.. tecnologia LED 16W	cad	4,00	400,00	1.600,00
<b>IMPORTO TOTALE RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>					<b>5.694,08</b>
<b>VERDE PUBBLICO</b>					
21	C04.103.020 Idrosemina, eseguita con attrezzatura a pressione, con aggiunta di sostanze collanti di origine naturale, comprese fornitura e messa in opera di adeguato miscuglio di sementi in ragione di 50 g/mq, concimi organici in ragione di 50 g/mq, collanti naturali in ragione di 80 g/mq, eventuali sostanze miglioratrici del terreno e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte: a per cantieri facilmente accessibili	mq	53,50	0,98	52,43
22	Piante messe a dimora, compresa la fornitura delle stesse, scavo, piantagione, reinterro, formazione di conca e fornitura e collocamento di palo tutore di castagno impregnato con sali di rame: A21.013.010 piante con zolla ad alto fusto altezza 4,00 ÷ 4,50 m: g Quercus Robur fastigiata np Acer Campestre	cad	2,00	372,61	745,22
		cad	3,00	350,00	1.050,00
23	Np Fornitura e posa in opera di griglia in ghisa sferoidale gs 500-7 a norma iso 1083 per la delimitazione degli alberi con appropriata aereazione nel caso di asfaltatura o pavimentazione stradale. Modello a cura della D.L. con dn. interno cm. 60 e dn. esterno cm. 100x100.	cad	3,00	350,00	1.050,00
<b>IMPORTO TOTALE VERDE PUBBLICO</b>					<b>2.897,65</b>
<b>RIEPILOGO</b>					
<b>VIABILITA', PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI</b>					<b>30.446,64</b>
<b>RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA</b>					<b>5.694,08</b>
<b>VERDE PUBBLICO</b>					<b>2.897,65</b>
<b>IMPORTO TOTALE DEI LAVORI</b>					<b>39.038,37</b>