



COMUNE DI SERRAMAZZONI

PROVINCIA DI MODENA

C O P I A

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comunicata ai Capigruppo Consiliari il 14/05/2015Nr. Prot. 4847 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Affissa all'Albo Pretorio il 14/05/2015 |
| <input type="checkbox"/> | Allegati presenti |

VARIANTE SOSTANZIALE N. 2 AL COMPARTO DIRETTO DENOMINATO C.D. 3 "LE QUERCE" - STRALCIO 4 "D" - PROVVEDIMENTI

Nr. Progr. **32**

Data **30/04/2015**

Seduta NR. **14**

Cod. Ente: **CO-36042/L**

L'anno DUEMILAQUINDICI questo giorno TRENTA del mese di APRILE alle ore 16:00 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
RUBBIANI ROBERTO	SINDACO	S
MERCIADRI FABIO	VICESINDACO	S
CONVENUTI ANDREA	ASSESSORE	S
VENTURELLI MARIA CHIARA	ASSESSORE	N
GIANAROLI SIMONE GABRIELE	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti: 4</i>		<i>TOTALE Assenti: 1</i>

Assenti Giustificati i signori:

VENTURELLI MARIA CHIARA

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, il Dr. GIAMPAOLO GIOVANELLI.

In qualità di SINDACO, il Dr. ROBERTO RUBBIANI assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

OGGETTO:

VARIANTE SOSTANZIALE N. 2 AL COMPARTO DIRETTO DENOMINATO C.D. 3 "LE QUERCE" -
STRALCIO 4 "D" - PROVVEDIMENTI

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la propria deliberazione n. 6 del 14/2/2015, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Autorizzazione alla presentazione della variante sostanziale n. 2 al comparto denominato C.D. 3 " Le Querce" del Capoluogo";

Preso atto che la proprietà ha presentato gli elaborati progettuali, integrati da ultimo in data 17/04/2015 – prot. arrivo n. 3850 (P.E. 7001), aventi ad oggetto: "Variante essenziale al C.D. 3 – stralcio 4 "D" - Progetto di variante essenziale all'assetto di comparto attraverso una diversa sistemazione urbanistica delle aree";

Vista relazione istruttoria in data 28.4.2015, allegata al presente atto, con la quale il Responsabile del Servizio, Arch. Gian Luca Giullari propone alla Giunta Comunale l'approvazione degli elaborati presentati, con modifiche da apportare allo schema di convenzione e con prescrizioni da introdurre nel titolo abilitativo da rilasciare;

Rilevato che la variante richiesta rileva esclusivamente lo stralcio "4 D" del comparto e nello specifico l'area catastalmente individuata al Fg 53 ai mapp. 606,632, 636, 637, 674, 675, 592, 746, 626, 672, 744, 745, 703, 704,705, 706 e 747;

Visto lo schema di convenzione, i cui contenuti, con le modifiche proposte dal Responsabile del Servizio corrispondono agli obiettivi dell'Amministrazione comunale;

Vista la Variante Generale al PRG approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 557/2002 e successive varianti;

Preso atto che il comparto in parola è disciplinato nel vigente PRG sia dall'art. 13.8, punto 5 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, sia dalla relativa scheda di sintesi prevista nel Vol. 5.1 "Schede di sintesi e prescrizioni specifiche d'intervento per le zone "B7" e le zone soggette a piano particolareggiato";

Vista la L.R. 20/2000 e ss.mm.ii;

Vista la L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.;

Visto il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lg.vo 267/2000, da Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata in ordine alla regolarità tecnica e perso atto che il presente provvedimento non necessita di parere di regolarità contabile;

Con voti unanimi espressi per alzata di mano

DELIBERA

- 1) di prendere atto dei contenuti della relazione istruttoria prot. 4284 in data 28/4/2015 con la quale il responsabile del Servizio propone l'approvazione degli elaborati costituenti la variante sostanziale n. 2 al Comparto diretto denominato "C.D. 3" "Le Querce" nel Capoluogo – Stralcio 4 "D", con modifiche da apportare allo schema di convenzione e con prescrizioni da introdurre nel titolo abilitativo da rilasciare (relazione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A);
- 2) di approvare lo schema di convenzione urbanistica presentato dal soggetto attuatore, (allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera B), con le modifiche proposte dal responsabile del Servizio, da apportarsi in sede di stipula, che di seguito si riportano integralmente:
 - **L'art. 9 dovrà essere interamente sostituito con il seguente dispositivo:** *"La potenzialità edificatoria dell'intero comparto CD3, è quella rappresentata nella tabella di cui alla tavola n. 2B, i nuovi interventi dovranno conteggiare tale potenzialità secondo le definizioni vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo all'esecuzione. Prima della acquisizione delle aree di urbanizzazione dovrà essere predisposto accurato rilievo dell'area indicata con mappali n. 606 e 626 di modo che sia possibile acquisirne esclusivamente la parte necessaria quale area a pubblica viabilità ed escluderne eventuali parti già oggetto di privato o diverso utilizzo";*
 - **All'art. 3 siano introdotti i seguenti periodi:** *"La medesima Società in qualità di soggetto attuatore si obbliga a garantire l'inclusione nei rogiti di vendita di eventuali servitù perpetue e inamovibili a favore, degli elettrodotti, dei gasdotti e acquedotti, delle fognature ed in generale di tutte le opere che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria. Tutte le spese relative al collaudo finale delle opere di urbanizzazione ed eventuali adempimenti conseguenti è a carico dell'attuatore che dovrà individuare apposito tecnico abilitato sulla base degli indirizzi indicati dal Servizio Urbanistica del Comune";*
- 3) di darsi atto che gli elaborati progettuali costituenti la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato per la variante essenziale in parola risultano essere quelli elencati al punto II, lett B) dello schema di convenzione, come meglio identificati nella relazione prot. 4284/2015 del Responsabile del Servizio più volte richiamata;
- 4) di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata di provvedere alla stipula dell'atto pubblico di in parola, attribuendogli le facoltà di legge, comprese quelle di rinunciare all'ipoteca legale e di esonerare il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità;
- 5) di autorizzare fin da ora il Responsabile del Servizio all'inserimento nello stipulando atto, fatta salva la sostanza del negozio, di tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;
- 6) di dare atto che le spese notali, di registrazione e trascrizione, così come indicato nella relativa convenzione urbanistica saranno a carico dei privati proprietari.

DELIBERA

- inoltre con successiva, separata ed unanime votazione:

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. 267/2000.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 32 DEL 30/04/2015

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.TO DR. RUBBIANI ROBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DR. GIOVANELLI GIAMPAOLO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal **14/05/2015** al **29/05/2015**, come previsto dall'art.32 comma 1 della legge 18 giugno 2009 n.69 e ai sensi dell'art.124 1° comma T.U. D.Lgs.267/2000.

Contestualmente alla pubblicazione è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'Art.125 del D.Lgs.267/2000.

Serramazzoni, lì 14/05/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DR. GIOVANELLI GIAMPAOLO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

E' copia conforme all'originale.

Serramazzoni, lì 14/05/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. GIOVANELLI GIAMPAOLO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

È stata pubblicata nei termini sopraindicati.

È divenuta esecutiva ai sensi dell'Art. 134, comma 4, del D Lgs. 267/2000 dal 25/05/2015.

Addi, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DR. GIOVANELLI GIAMPAOLO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

E' copia conforme all'originale.

Serramazzoni, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. GIOVANELLI GIAMPAOLO

COMUNE DI SERRAMAZZONI

PROVINCIA DI MODENA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Proposta **38** del **28/04/2015**

Numero Delibera **32** del **30/04/2015**

Settore/Servizio: **UFFICIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA / URBANISTICA**

OGGETTO

VARIANTE SOSTANZIALE N. 2 AL COMPARTO DIRETTO DENOMINATO C.D. 3 "LE QUERCE" - STRALCIO 4 "D" - PROVVEDIMENTI

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** esprime parere:

FAVOREVOLE

Data **28/04/2015**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Arch. GIULLARI GIANLUCA



COMUNE DI SERRAMAZZONI

(Provincia di Modena)

Piazza Torquato Tasso , n. 7 - 41028 SERRAMAZZONI (MO)
Tel. 0536 / 95.22.02 - 95.21.99 int. n. 143 Telefax automatico 0536 / 95.46.65
E-mail: edilizia.urbanistica@comune.serramazzoni.mo.it

SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Serramazzoni, lì 28.04.2015

Prot. n. 9284

Alla

GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: VARIANTE ESSENZIALE AL COMPARTO DIRETTO DENOMINATO C.D.3 "LE QUERCE" NEL CAPOLUOGO – STRALCIO 4 "D" - PROPOSTA DI APPROVAZIONE DI NUOVA CONVENZIONE.

In riferimento alla richiesta presentata in data 23.07.2014 acquisita agli atti con prot. n. 7666 e alle successive integrazioni presentate in data 03.02.2015 acquisite agli atti con prot. n. 1076 inerenti quanto in oggetto;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 06.08.2008 avente ad oggetto l'approvazione di Variante sostanziale di completamento inerente il medesimo comparto denominato CD 3 del Capoluogo;

Vista la relativa convenzione urbanistica stipulata in data 07.08.2008, a ministero del Notaio Dott. Elena Staderini con studio in Serramazzoni, avente rep. N. 17293 – racc. n. 5342, debitamente registrata ed in corso di validità;

Preso atto che la variante specifica n. 2/2011 al vigente P.R.G., approvata con deliberazione di C.C. n. 8 del 16.03.2012, ha apportato modifiche alla scheda normativa del C.D. 3 in oggetto;

Richiamato inoltre verbale di audizione redatto e controfirmato dalle parti in data 31.03.2015 e le successive integrazioni presentate in data 17.04.2015 acquisite con prot. n.3850;

Visto il parere espresso dal servizio LL.PP. avente data 28.03.2015;

Visto il parere di competenza Hera del 19.11.2009, di prot. n. 0041679/09, riguardante la rete acqua, la rete gas, la rete fognaria sia nera che bianca;

Visto il parere di competenza Hera del 16.07.2008, di prot. n. 0023834/08, per quanto riguarda il Servizio R.S.U.;

Visti i documenti facenti parte della richiesta in oggetto con particolare riferimento ai seguenti:

1. Scheda e relazione tecnica illustrativa di asseverazione, prot. 7666/2014 ;
2. Relazione tecnico descrittiva – Scheda normativa cartografica e parametri di P.R.G. – Documentazione fotografica, prot. 1076/2015;
3. Tav. 2A "Parametri urbanistici insediativi, stato attuale legittimato, schema di zonizzazione e indici di comparto" prot. 1076/2015;
4. Tav. 2B "Parametri urbanistici insediativi, stato attuale progetto, schema di zonizzazione e indici di comparto" prot. 3850/2015;
5. Tav. 2C "Parametri urbanistici insediativi, stato attuale progetto, aree di cessione da convenzionare" prot. 3850/2015;

6. Tav. 3A "impiantistica di urbanizzazione – stato attuale dei lavori – invariato - sistema fognario – R.S.U." prot. 3850/2015;
7. Tav. 3B "impiantistica di urbanizzazione – stato attuale dei lavori – invariato - rete gas - acqua" prot. 3850/2015;
8. Tav. 3C "impiantistica di urbanizzazione – stato attuale dei lavori – invariato – rete telefonica – rete elettrica" prot. 3850/2015;
9. Tav. 3D "VERDE ATTREZZATO – FOGLIO n.53 MAPPALE n.746-675" prot. 3850/2015;
10. Bozza di convenzione urbanistica con titolo "VARIANTE ESSENZIALE CD3 del Capoluogo – STRALCIO 4 "D" PROGETTO DI VARIANTE ESSENZIALE PER MODIFICHE ALL'ASSETTO DI COMPARTO ATTRAVERSO UNA DIVERSA SISTEMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE" prot. 3850/2015;

Considerata la documentazione presentata sufficiente per descrivere lo stato di fatto e quanto oggetto di richiesta;

Espressa la seguente istruttoria:

Le opere di urbanizzazione primaria quali: Il sistema fognario, Il sistema di approvvigionamento idrico, la rete elettrica, la rete telefonica, sono state dichiarate ed asseverate come interamente eseguite in conformità ai titoli e alla convenzione stipulata e risultano tutte debitamente rappresentate negli elaborati sopra citati, è inoltre come sopra citato già presentato dall'ente gestore Hera spa, comunicazione di verifica finale avente valore di certificazione di regolare esecuzione, riguardo la corretta esecuzione della rete fognaria sia bianca che nera, rete acquedottistica e rete gas;

Le opere di urbanizzazione primaria quali: i pedonali, la piazzola R.S.U., la segnaletica stradale, sono da considerarsi parzialmente realizzate sia per effetto delle prescrizioni sia acquisite durante l'attuale istruttoria sia per effetto di pareri già acquisiti e pertanto saranno da completare;

La realizzazione del verde di urbanizzazione primaria, risulta da completarsi come descritto alla tavola n. 3D;

Nella relazione tecnica descrittiva risulta dichiarato che tutte le opere necessarie al comparto sono state realizzate e viene citata documentazione e relativo protocollo di acquisizione del comune circa la presentazione dello stato finale con richiesta di presa in carico. Sempre agli atti risultano sopralluoghi eseguiti successivamente, anni 2013 e 2014 dai quali alcuni lavori quali la segnaletica orizzontale e verticale non risultano ultimati.

Dagli elaborati sopra citati risultano debitamente rispettati i parametri urbanistici indicati nelle norme del P.R.G. vigente così come indicati sia all'art. 13.8 sia nell'elaborato denominato Vol. 5.1 SCHEDE DI SINTESI.

Il nuovo assetto urbano del comparto risulta corretto ed in linea con gli indirizzi indicati dal P.R.G. medesimo.

Sugli indici di Superficie realizzabile è corretta la tabella introdotta nella tavola 2B (prot. 3850/2015) con le seguenti specifiche: la potenzialità edificatoria utilizzata risulta quella realizzata nei lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, alla data odierna. Pertanto la capacità residua indicata è quanto ancora realizzabile sia per i lotti 8 e 9, sia in generale sull'intero Comparto e pertanto qualsiasi intervento che incida su tali parametri dovrà rispettare i limiti della potenzialità edificatoria ammissibile nel comparto fino ad una sua diversa individuazione urbanistica, per maggior precisione si chiede pertanto la modifica dell'art.9 della convenzione che appare non chiarissimo.

Nella convenzione non risulta chiaramente trascritto a carico di chi sono gli oneri per il completamento delle procedure di presa in carico delle opere di urbanizzazione. In continuità con quanto stabilito nella convenzione tuttora in corso di validità e secondo la prassi in uso in Comune, il Collaudo è procedura amministrativa a carico dell'attuatore che deve individuare il professionista incaricato sulla base delle indicazioni del servizio Urbanistica e pertanto si ritiene necessario indicare tale obbligo in convenzione.

Tutto ciò premesso si ritiene di proporre a questa spett.le Giunta, l'approvazione della variante presentata con le seguenti modificazioni:

- a) La convenzione sia così modificata:

1. L'art. 9 dovrà essere interamente sostituito con il seguente dispositivo: "La potenzialità edificatoria dell'intero comparto CD3, è quella rappresentata nella tabella di cui alla tavola n. 2B, i nuovi interventi dovranno conteggiare tale potenzialità secondo le definizioni vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo all'esecuzione. Prima della acquisizione delle aree di urbanizzazione dovrà essere predisposto accurato rilievo dell'area indicata con mappali n. 606 e 626 di modo che sia possibile acquisirne esclusivamente la parte necessaria quale area a pubblica viabilità ed escluderne eventuali parti già oggetto di privato o diverso utilizzo";
 2. All'art. 3 siano introdotti i seguenti periodi: "La medesima Società in qualità di soggetto attuatore si obbliga a garantire l'inclusione nei rogiti di vendita di eventuali servitù perpetue e inamovibili a favore, degli elettrodotti, dei gasdotti e acquedotti, delle fognature ed in generale di tutte le opere che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria. Tutte le spese relative al collaudo finale delle opere di urbanizzazione ed eventuali adempimenti conseguenti è a carico dell'attuatore che dovrà individuare apposito tecnico abilitato sulla base degli indirizzi indicati dal Servizio Urbanistica del Comune";
- b) I lavori di completamento del Verde attrezzato, sono subordinati alle seguenti prescrizioni che saranno introdotte nell'atto di rilascio del Permesso di Costruire per la loro esecuzione: "...Il filare di aceri montani, sia piantumato il più a sud possibile rispetto alla parte pianeggiante ed attrezzata, in modo da formare la massima ombreggiatura estiva all'area maggiormente fruibile. Che sia posto un solo albero a ridosso di ogni panchina";
- c) Per il completamento delle opere e la nuova sistemazione tiene luogo il Permesso di Costruire presentato e che sarà debitamente rilasciato a convenzione stipulata. Pertanto le opere di urbanizzazione saranno debitamente completate per la necessaria presa in carico, con particolare riferimento alla viabilità, ai parcheggi e al verde che necessitano di ogni opera e lavoro affinché siano ritenute utilizzabili quali ad esempio, a solo fine indicativo e non esaustivo, la segnaletica orizzontale e verticale, le opere di contenimento e sistemazione sia delle parti pavimentate che delle parti in terreno naturale;

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Gian Luca Giullari





BOZZA DI

CONVENZIONE URBANISTICA

VARIANTE ESSENZIALE CD3 del Capoluogo-STRALCIO 4"D"

PROGETTO DI VARIANTE ESSENZIALE PER MODIFICHE
ALL'ASSETTO DI COMPARTO ATTRAVERSO UNA DIVERSA

SISTEMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

L'anno il mese il giorno

In Serramazzoni, Via Giardini Nord n° 85

Davanti a me dott. ELENA STADERINI, Notaio iscritto presso il
Collegio Notarile di Modena, con residenza in Serramazzoni, sono
comparsi i signori:

GIULLARI Arch.GIAN LUCA nato a il ,
domiciliato per la carica presso il Comune di cui infra, nella sua
qualità di Responsabile del servizio Tecnico - Urbanistico del:

"COMUNE DI SERRAMAZZONI" con sede in Serramazzoni
(MO), Piazza Torquato Tasso n.7, codice fiscale: 00224320366,
in forza dei poteri a lui conferiti dal vigente Statuto Comunale e
dalle vigenti norme di legge, nominato in tale ufficio con
provvedimento del Sindaco di Serramazzoni in data 20.10.2014
, prot. n. 16 , a tutto il 31.12.2015 che in copia è stata allegata
a mio atto in data , repertorio numero , raccolta numero
, registrato a Modena il , ai sensi
dell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993
n. 29 e dell'articolo 107 commi 2 e 3, lettera C), del decreto

legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e in forza dei poteri a lui attribuiti per il presente atto con deliberazione della Giunta del Comune di Serramazzone n. progr. del immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 124, del D.Lgs. 267/2000, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A), dispensatamene la lettura ;

QUATTRINI GIORGIO nato a Serramazzone (MO) il 15 ottobre 1947, domiciliato per la carica presso la società di cui infra, il quale interviene ed agisce in questo atto non in proprio, bensì in qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione e legale rappresentante della società:

"LE QUERCE S.R.L." con sede in Serramazzone (MO), Via Roma n.716, codice fiscale e numero di iscrizione al registro Imprese di Modena: 02594970366, numero REA 314894, capitale sociale euro 77.400,00 (settantasettemilaquattrocento virgola Zero Zero) interamente versato, rappresentandola in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della predetta società in data

che in estratto autentico si allega al presente atto, sub B), dispensatamene la lettura ;

Compresenti della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia di comune accordo fra loro e con il mio consenso ai testimoni, dichiarano quanto segue a titolo di

PREMESSA

- che la società LE QUERCE S.R.L. è proprietaria di

appezzamenti di terreno, posti in Comune di Serramazzoni, località Casa Frassoni e più precisamente:

- piena proprietà di appezzamenti di terreno in vari corpi, avente la destinazione risultante dal certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto, privo di sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Serramazzoni, confinante con: ragioni Ferrari, residue ragioni società, strada comunale Casa Frassone, salvi ecc.

La consistenza immobiliare in oggetto è così censita al Catasto Terreni di detto Comune:

Foglio 53, Particella:

Mappale 592 seminativo ha 00.04.07 RD €01,13-RA €01,05

Mappale 606 seminativo ha 00.01.92 RD €0,40 -RA €0,50

Mappale 626 seminativo ha 00.00.83 ente urbano

Mappale 632 seminativo ha 00.00.28 RD €0,07- RA € 0,07

Mappale 636 seminativo ha 00.00.10 RD € 0,03- RA € 0,03

Mappale 637 seminativo ha 00.00.07 RD € 0,02-RA € 0,02

Mappale 674 seminativo ha 00.00.35 RD € 0,09-RA € 0,09

Mappale 675 seminativo ha 00.04.68 RD € 01,18- RA € 01,21

Mappale 746 seminativo ha 00.42.28

E così per totali metri quadrati 5.458 da cedere al Comune come verde pubblico-viabilità-pedonali-parcheggi pubblici, oltre alle aree interne al Comparto già ad uso viabilità e di proprietà pubblica di metri quadrati 925 e per un totale complessivo di

metri quadrati 6.383 vedi Tav.3 (VARIANTE ESSENZIALE CD3-STRALCIO 4 "D").

Oltre a terreni destinati a zone residenziali, caserma carabinieri e strada privata:

Foglio 53, Particella :

Mappale 672 seminativo ha 00.01.37 RD € 0,35-RA € 0,35

Mappale 744 seminativo ha 00.04.56 RD € 1,15- RA € 1,18

Mappale 745 seminativo ha 00.06.00 RD € 1,52 -RA € 1,55

Mappale 703 seminativo ha 00.09.44 RD € 2,39- RA € 2,44

Mappale 704 seminativo ha 00.00.17 RD € 0,04- RA € 0,04

Mappale 705 e.u. ha 00.00.13

Mappale 706 e.u. ha 00.00.14

Mappale 747 ha 00.04.01

E così per totali metri quadrati 00.25.82

E per complessivi metri quadrati 8.040

Che nella predetta delibera di Giunta Comunale numero

del all'allegato le aree oggetto di intervento sono state così individuate come sopra elencato.

L'Architetto GIULLARI GIAN LUCA, nella sua predetta qualità, precisa che le aree di cessione da vincolarsi al Comune devono intendersi autorizzate, come meglio infra precisato, per un totale di metri quadrati mq. 5.458(cinquemilaquattrocentocinquantotto).

- che la consistenza immobiliare sopra indicata è pervenuta alla

Società LE QUERCE S.R.L. mediante atto a mio ministero in data 08 ottobre 1999 Rep.n.4010 racc.715 registrato a Pavullo n.F. in data 26 ottobre 1999 n.452 s.1V trascritto a Modena in data 29 ottobre 1999 al n. 16178 part.

- che la Società LE QUERCE S.R.L. ha costruito, su terreno già di proprietà, con stralci funzionale precedenti (1"A"- 2"B" - 3 "C") la Caserma dei Carabinieri delle villette unifamiliari e bifamiliari ad uso abitazione civile , ed intende costruire altre villette unifamiliari-bifamiliari o plurifamiliari sul restante terreno di sua proprietà (Foglio 53 – Mappali 672-744 per complessivi ha 00.05.93 non ancora edificato) e (Foglio 53- Mappale 745 di ha 00.06.00 in corso di edificazione vedi Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Serramazzoni Prot.10238 del 24.09.2014 P.E. n° 7002) il tutto per complessivi ha 00.11.93 meglio sopra descritto (stralcio 4 "D").

- che nel P.R.G. vigente (come da Variante ex art 14 Legge Regionale 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 3/2005 disposta con Deliberazione n°7 del 08.01.2008) l'area oggetto di intervento è destinata a comparto edilizio Cd3 con attuazione mediante intervento diretto e precisamente:

quanto alle particelle 592 -606- 632 - 636 - 637 - 674 - 675
- 703 - 704 - 705 - 706 - 744 - 745 - 746 - 747 :

"ZONA OMOGENEA B7" residenziale a comparto unitario

d'intervento diretto;

quanto alle particelle 606- 672:

in parte "ZONA OMOGENEA B7" residenziale a comparto unitario
d'intervento diretto;

in parte "ZONA OMOGENEA B3" residenziale edificata a bassa
densità fondiaria;

quanto alla particella 626 " ZONA OMOGENEA B3 " residenziale
edificata a bassa densità fondiaria;

- La Società ha già attuato tre stralci di cui: stralcio 1 (A) relativo
alla Caserma dei Carabinieri e stralci 2 (B)- 3 (C) relativa ad una
lottizzazione residenziale denominata "Le Querce"

- La Società ha inoltre già totalmente realizzato le opere di
urbanizzazione relative ai tre primi stralci inviando lettera di
ultimazione lavori e richiesta di presa in carico degli stessi da
parte dell'Amm.Com.le in data 5 ottobre 2007 protocollo 11227;

VISTI

A) La deliberazione di G.C. N° 6 del 14.02.2015
esecutiva ai sensi di legge avente ad oggetto "Autorizzazione alla
presentazione della variante sostanziale n°2 al comparto
denominato C.D.3 Le Querce del Capoluogo per il completamento
del comparto stesso.

B) La deliberazione di Consiglio del Comune di Serramazzoni n.
,
immediatamente esecutiva, con la
quale è stata definitivamente approvata la Variante sostanziale

N°2 a completamento del comparto unitario di intervento diretto denominato C.d.3, sito nel Capoluogo;

visti gli emendamenti apportati alla bozza di convenzione, apportati in sede di delibera di consiglio, che di seguito si riportano:

I -a) ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i proprietari presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione (anche a stralcio). Le opere saranno collaudate a cura e spese dei proprietari che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta, da tecnico gradito all'Amministrazione, da incaricarsi con specifico atto.

II -b) Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

B) Il progetto di "Variante Essenziale CD3-Stralcio 4"D" costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato n.1 -RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA- SCHEDE
NORMATIVA CARTOGRAFICA E PARAMETRI P.R.G.
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

- Elaborato n.2/A - PARAMETRI URBANISTICI E INSEDIATIVI

STATO ATTUALE LEGITTIMATO-SCHEMA DI ZONIZZAZIONE E INDICI DI COMPARTO.

- Elaborato n.2/B - PARAMETRI URBANISTICI E INSEDIATIVI

STATO DI PROGETTO-SCHEMA DI ZONIZZAZIONE E INDICI DI COMPARTO.

Elaborato n.2/C - PARAMETRI URBANISTICI E INSEDIATIVI

STATO DI PROGETTO - AREE DI CESSIONE DA CONVENZIONARE.

- Elaborato n.3/A - IMPIANTISTICA DI URBANIZZAZIONE-STATO ATTUALE DEI LAVORI INVARIATO-SISTEMA FOGNARIO /R.S.U.

- Elaborato n.3/B - IMPIANTISTICA DI URBANIZZAZIONE-STATO ATTUALE DEI LAVORI INVARIATO- RETE GAS E ACQUA.

- Elaborato n. 3/C - IMPIANTISTICA DI URBANIZZAZIONE STATO ATTUALE DEI LAVORI INVARIATO-RETE TELEFONICA E RETI ELETTRICHE.

- Elaborato 3/D -PROGETTO DI COMPLETAMENTO DEL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.

- Estratto di Mappa e Visure Catastali.

-Relazione geologico-tecnica.

-Bozza di convenzione urbanistica.

Tutto ciò premesso e considerato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art.1

La Società, LE QUERCE S.R.L., come sopra rappresentata, ha

realizzato in Comune di Serramazzoni nell'area individuata al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 53 Mappali 606,632,636,637,674,675,592,746,626,672,744,745,703,704,705,706,747 avente superficie catastale di complessivi mq. 8.040; le opere di urbanizzazione primaria della Lottizzazione Residenziale Le Querce-Stralcio 4 "D" che risultano in avanzato stato di realizzazione, in attuazione della zonizzazione compresa nella Variante generale al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 3/2005 disposta con Deliberazione N° 7 del 08.01.2008 e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Art.2

La Società LE QUERCE S.R.L., a mezzo come sopra, ha realizzato a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria quali: viabilità ed aree di sosta,marciapiedi e percorsi pedonali, parcheggi, pubblica illuminazione,rete elettrica privata, acquedotto, metanodotto, rete telefonica e rete fognaria (acque chiare e scure) e verde parzialmente attrezzato all'interno del comparto residenziale CD3 ,Stralcio 4 "D "

Art.3

La Società LE QUERCE S.R.L. come sopra rappresentata, si impegna ad ultimare le rimanenti opere di Urbanizzazione Primaria Stralcio 4 "D" entro il termine previsto nella relativa concessione edilizia.

Art.4

La Società, fermi restando i termini per la ultimazione delle opere di Urbanizzazione Primaria Stralcio 4 " D" ha realizzato le suddette opere in due fasi strettamente correlate all'attuazione del programma edilizio e più precisamente:

A) OPERE REALIZZATE PRIMA DELL'INIZIO DEL PROGRAMMA EDILIZIO:

Picchettamento delle strade, degli spazi di sosta ,manovra e parcheggio, realizzazione della massicciata stradale e delle opere di regimazione delle acque meteoriche della rete fognaria (acque chiare e scure) con predisposizione degli immobili per le singole immissioni, condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas, rete di distribuzione dell'energia elettrica, predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

B) OPERE REALIZZATE A COMPLETAMENTO DEL PROGRAMMA EDILIZIO:

Pavimentazione della sede stradale, dei parcheggi di uso pubblico e del pedonale, impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori.

C) Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, l'Amministrazione Comunale ha potuto realizzare ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopracitate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il successivo rilascio delle autorizzazioni all'Abitabilità o servibilità degli edifici.

Art.5

La Società LE QUERCE S.R.L. ha versato una garanzia di €51.427,69 con fidejussione Bancaria presso il Banco Popolare di Verona e Novara n.245901 del 09.12.2002 dell'onere o della spesa presunta per la realizzazione delle opere in oggetto e la loro cessione, tale importo è stato determinato mediante computo metrico estimativo sottoscritto da Tecnico abilitato. Suddetta garanzia avrà la durata di altri anni tre a partire dalla data di sottoscrizione della suddetta convenzione.

Art.6

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'avvenuto ritiro della concessione relativa al Progetto di Variante Essenziale delle Opere di Urbanizzazione Primaria in oggetto ed alla avvenuta realizzazione delle opere indicate alla lettera (A) Art.4.

Art.7

La presente convenzione che sostituisce ed annulla a tutti gli effetti di legge la precedente riguardante gli immobili in essa citati ha una validità di anni 3 (tre) a partire dalla data della stipula. La Società si impegna a trascrivere i patti della suddetta convenzione nei Rogiti di compravendita delle aree o degli immobili.

Art.8

La Società ha facoltà di cedere a terzi l'area in oggetto

trasferendo a loro tutti gli impegni assunti con la presente convenzione: Gli obblighi e i vincoli della presente convenzione impegnano, oltre alla Società, anche successori ed aventi causa della stessa.

Art.9

La tabella dell'edificabilità sarà modificata per consentire lo sfruttamento della edificabilità precedente alla entrata in vigore di regolamento edificatorio più restrittivo.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si rinvia alle vigenti disposizioni di legge e dei regolamenti.

Art.10

Ai sensi di legge le parti contraenti dichiarano di eleggere domicilio come in premessa.

Art.11

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proprietario rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il proprietario autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione di benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le

obbligazioni di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale. - Ai sensi dell'art.18 della legge 28.2.1985 n.47, si allega al presente atto sotto la lettera C), dispensatamene la lettura dalle parti, le quali dichiarano di averne preso conoscenza, copia conforme del certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato il 16 aprile 2008 dal Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Serramazzoni prot. 4002 che in originale è stato allegato sotto la lettera C) a mio atto in data 16 aprile 2008 rep. 16825 racc. 5096 registrato a Modena il 21 aprile 2008 al n. 7706 s. 1T

Le parti dichiarano che successivamente al rilascio del certificato in oggetto ed a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti detto terreno.

- Le parti chiedono l'applicazione ai sensi del D.P.R. 24 giugno 1986 n. 131 delle imposte fisse di registro e ipotecaria .
- Spese del presente atto e conseguenti sono a carico della società LE QUERCE S.R.L.