

Repertorio numero 24696

Raccolta numero 10243

**CONVENZIONE URBANISTICA
PER INTERVENTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
"SELVA - LA BERZIGALA" - P.P.26**

Soggetto Attuatore: TUSCANIA S.P.A.

con sede in Serramazzoni (MO) Via Giardini Sud, 4603

P. Iva 00325610368

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno

diciassette del mese di maggio

17 maggio 2018

In Serramazzoni, Via Giardini Nord n. 85.

Davanti a me dott. Elena Staderini, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Modena, con residenza in Serramazzoni, sono comparsi i signori:

- parte pubblica -

SACCANI GIULIANO nato a Castelnuovo Rangone (MO) il 23 aprile 1957 codice fiscale SCC GLN 57D23 C242Q ;

domiciliato per la carica presso il Comune di cui infra, nella sua qualità di Responsabile di Servizio Urbanistica - Edilizia Privata 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, ed in esecuzione del **Decreto di Conferimento Incarico dirigenziale n. 4 del 02 gennaio 2018** che in copia conforme all'originale si allega al presente atto, sub **A**), dispensatamene la lettura, e in forza dei poteri a lui attribuiti per il presente atto con **determinazione del Servizio Urbanistica Edilizia Privata** del Comune di Serramazzoni n. 131 del 15 maggio 2018, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **B**), dispensatamene la lettura;

- parte privata -

il signor:

- BEDINI MATTEO nato a Pavullo Nel Frignano (MO) il giorno 8 dicembre 1972 domiciliato ai fini del presente atto presso la sede sociale, Responsabile Amministrativo, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in vece e conto della società:

- **"TUSCANIA S.P.A."**, con sede in Serramazzoni (MO), Via Giardini Sud n. 4603, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena 00325610368, REA MO 157501, capitale sociale euro 9.000.000,00 (novemilioni virgola zerozero), interamente versato;

rappresentandola in forza di **procura speciale** conferitagli dal Presidente del Consiglio di Amministrazione signor BENEDETTI MARCO, nato a Sassuolo (MO) il 18 ottobre 1959, autenticata nella firma da me notaio in data 03 maggio 2018, repertorio 24673, che in originale si allega al presente atto, sub **C**),

dispensatamene la lettura.

La TUSCANIA S.P.A. interviene al presente atto in qualità di proprietaria della consistenza immobiliare situata nel Comune di Serramazzoni, meglio oltre descritta.

PREMESSO

- che i predetti comparenti verranno denominati nel seguito rispettivamente "Comune di Serramazzoni" o "Amministrazione Comunale", e "Soggetto attuatore";

- che la Società TUSCANIA S.P.A. è unica piena proprietaria di complesso immobiliare formato da fabbricato civile da terra a tetto ad uso industriale, servizi ed abitazione con annessi cabina gas in corpo staccato, area cortiliva di pertinenza e terreni, il tutto sito in in Comune di **Serramazzoni**, Via Giardini Sud civici nn. 4601 e 4603, area contraddistinta nel comparto denominato Piano Particolareggiato n. 26 - Selva - La Berzigala - Via Giardini Sud - S.P. 3, e precisamente :

- il fabbricato composto da:

* stabilimento ceramico disposto su due livelli, piani terra e primo (particella 170 sub 8);

* abitazione posta al piano primo

* impianto fotovoltaico (particella 170 subalterno 11);

* cabina gas in corpo staccato (particella 170 subalterno 6);

* area cortiliva esclusiva (particella 170 subalterno 9);

- i terreni in unico corpo privo di sovrastanti fabbricati aventi accesso dalla predetta via (particelle 125, 146, 169, 210, 168, 436, 212, 365 e 347).

La consistenza immobiliare sopra descritta, nell'insieme in un unico corpo, confina con: Strada statale numero 12 (via Giardini Sud), particelle 122, 211, 325, 421, 175, 172, 151, 142, 130, 128, 127, 313 e 126 del medesimo foglio, salvi se altri, ecc.

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

Catasto Fabbricati

Foglio 77 particelle:

170 sub. 6 Via Giardini Sud snc p. T cat. D1, RC€ 167,85 ;

170 sub. 7 Via Giardini Sud n. 4601 p.T-1 cat. A3, cl. 2 vani 5 sup. cat. totale 136 metri quadrati, totale escluse le aree scoperte 136 mq, RC€ 426,08 ;

170 sub. 8 Via Giardini Sud n. 4603 p.T-1 cat. D1, RC€ 78.560,00 ;

170 sub. 11 Via Giardini Sud SNC p.T-2 cat. D1, RC€ 374,00;

170 sub. 9 Via Giardini Sud snc p.T, Bene Comune Non Censibile, area comune a tutte le unità del mappale 170;

Si precisa che la suddetta particelle 170 è censita come ente urbano al CATASTO TERRENI al Foglio 77, Particella:

170 ente urbano ha 04.00.27 RDE 0 RA€ 0;

Catasto Terreni

Foglio 77, Particelle:

125 bosco ceduo ha 00.15.04 RDE 1,86 RA€ 0,39 ;

146 seminativo ha 01.40.80 RDE 35,63 RA€ 36,36

169 seminativo ha 00.87.93 RD€ 22,25 RA€ 22,71
210 seminativo ha 00.12.10 RD€ 3,06 RA€ 3,12
168 seminativo ha 00.17.28 RD€ 4,37 RA€ 4,46
436 seminativo ha 03.10.20 RD€ 78,50 RA€ 80,10
212 seminativo ha 00.27.64 RD€ 6,99 RA€ 7,14
365 seminativo ha 00.90.18 RD€ 22,82 RA€ 23,29
347 seminativo ha 00.27.63 RD€ 6,99 RA€ 7,13 .

L'area sopra descritta contraddistinta coi mappali 125, 146, 168, 169, 170 parte, 210, 212, 347, 365, 436, nel comparto denominato P.P. 26 - Selva - La Berzigala - Via Giardini Sud - S.P. 3, risulta avere una **superficie vincolata complessiva pari a 76.647 (settantaseimilaseicentoquarantasette) metri quadrati (superficie catastale totale metri quadrati 112.907 -centododicimilanovecentosette-)** ;

- che il Comune di Serramazzoni si è recentemente dotato di una Variante ricognitiva al Piano Regolatore Generale 2016 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 30 marzo 2017 ai sensi dell'art. 41 comma 2, lettera b) della L.R. 20/2000 e che tale zona veniva confermata come zona omogenea D3 Artigianale Industriale di Espansione - art. 14.3 delle N.T.d.A. e che l'area oggetto di intervento risulta prevista dalla scheda contenuta nel Vol. 5.1 (allegato alle N.T.d.A.);

- che nell'area limitrofa al perimetro del P.P. 26 - Selva - La Berzigala, e identificata catastalmente al Foglio 77 mappali 146 (parte) 169 (parte) e 170 (parte) è stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Serramazzoni Variante Urbanistica, autorizzata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 28 settembre 2016 - Codice Ente CO-36042/L, ai sensi dell'Art. A-14 bis della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii, per la realizzazione di un piazzale per carico e scarico merci;

- che il Soggetto Attuatore in data 27 maggio 2017 con protocollo 6567/2017 ha richiesto al Comune di Serramazzoni l'autorizzazione alla presentazione del suddetto Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato P.P.26 Consiglio Comunale n. 8 del 30 marzo 2017 ai sensi dell'art. 41 comma 2, lettera b) della L.R. 20/2000;

- che l'Amministrazione Comunale di Serramazzoni con deliberazione della Giunta Comunale n° 56 del 03 maggio 2018 ha approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato P.P.26 - Selva - La Berzigala;

- che trattandosi di nuovo insediamento a destinazione industriale, per i quali l'Amministrazione Comunale di Serramazzoni non ha ritenuto di presentare un Piano Particolareggiato d'Iniziativa Pubblica, può essere autorizzata la presentazione di Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata;

- che il Soggetto Attuatore ha presentato un progetto relativo all'intervento preventivo per l'attuazione di Piano particolareggiato di iniziativa privata presentato in data 06 ottobre 2017 prot. n. 12338 - P.E. n° 7058 dalla Società

TUSCANIA S.P.A., a firma Ing. Emer Florini iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n° 1071, in esecuzione ed in conformità alle previsioni e prescrizioni del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n° 47 del 7/12/1978 e successive modificazioni;

- che il progetto relativo all'intervento preventivo per l'attuazione di Piano particolareggiato di iniziativa privata presentata si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI DESCRITTIVI:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme di attuazione
- Computo metrico estimativo
- Relazioni geologiche
- Relazione previsionale di impatto acustico
- parere HERA
- rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS

ELABORATI GRAFICI:

- Tavola 1 Estratto di Mappa - Estratto di P.R.G. - Sovrapposizione ed individuazione area, riepilogo comparto proprietà Tuscania spa / oggetto di Intervento
- Tavola 2/A Planimetria generale Piano quotato - Stato di Fatto
- Tavola 2/B Sezioni altimetriche - Stato di Fatto;
- Tavola 3 Planimetria generale - Stato di Progetto
- Tavola 4 Piano quotato stato di Progetto
- Tavola 5 Sezioni altimetriche stato di Progetto
- Tavola 6 Planimetria con indicazioni delle aree da cedere alla pubblica Amministrazione
- Tavola 7 Planimetria e particolari costruttivi viabilità e accesso ai lotti
- Tavola 8 Planimetria e particolari costruttivi rete fognaria
- Tavola 9 Planimetria con individuazione delle aree permeabili all'interno dei lotti
- Tavola 10 Planimetria servizi tecnologici
- Tavola 11 Planimetria illuminazione pubblica
- Tavola 12 Planimetria e particolari intersezione con S.P.3
- Tavola 13 piano quotato e sezioni altimetriche zona intersezioni con S.P. 3 stato di fatto
- Tavola 14 piano quotato e sezioni altimetriche zona intersezioni con S.P. 3 stato di progetto;

- che il progetto di Piano Particolareggiato ha ottenuto in data 16 ottobre 2017 verbale n. 5, il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;

- che per dare concreta attuazione alle previsioni dell'intervento preventivo del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Selva - La Berzigala", scheda P.P.26, è intenzione delle parti come sopra individuate sottoscrivere apposita

convenzione urbanistica;

- che l'intervento proposto, sarà comunque condizionato al rispetto delle eventuali prescrizioni contenute nella delibera di approvazione, ed inoltre alle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche d'Attuazione della Variante 2016 al vigente Piano Regolatore Generale;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale di questo atto, ai sensi e per gli effetti delle Leggi Regionali 7/12/78 n° 47 e 23 marzo 2000 n. 20;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Premesse del presente atto

Le premesse del presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto del quale costituiscono altresì presupposto indefettibile.

Il Soggetto Attuatore TUSCANIA S.P.A. per sé, successori ed aventi causa dichiara di ben conoscere accettare tutte le previsioni, prescrizioni e condizioni poste dalle vigenti disposizioni legislative, regolamentari e dagli strumenti di pianificazione, in particolare per quel che concerne la localizzazione e il dimensionamento delle opere d'urbanizzazione da realizzarsi, nonché la quantificazione e la dislocazione delle aree oggetto di cessione, anche in eccedenza rispetto alle previsioni minime della legislazione Regionale.

Tale dichiarazione di conoscenza ed accettazione dovrà essere riportata in tutti i rogiti di trasferimento dell'area o di porzione di essa, o di diritti reali ad essa relativi, e sarà condizione per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi da realizzarsi in attuazione del Piano Particolareggiato di cui alla presente Convenzione.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della Legge Regionale 47/78 e successive modifiche e integrazioni, nonché l'art. 41 comma 2 lettera a) della Legge Regionale 20/2000, ha per oggetto la disciplina dei rapporti tra il Comune di Serramazzoni e la Società Tuscania s.p.a., derivanti dall'inserimento nel vigente P.R.G., delle aree censite al catasto del Comune al foglio 77, mappali 125, 146, 168, 169, 170 (parte) 210, 212, 347, 365, 436, da realizzarsi secondo le previsioni dallo strumento urbanistico vigente, meglio descritte in premessa del presente atto che qui si riportano:

Catasto Fabbricati

Foglio 77 particelle:

170 sub. 6 Via Giardini Sud snc p. T cat. D1, RC€ 167,85 ;

170 sub. 7 Via Giardini Sud n. 4601 p.T-1 cat. A3, cl. 2 vani 5 sup. cat. totale 136 metri quadrati, totale escluse le aree scoperte 136 mq, RC€ 426,08 ;

170 sub. 8 Via Giardini Sud n. 4603 p.T-1 cat. D1, RC€ 78.560,00 ;

170 sub. 11 Via Giardini Sud SNC p.T-2 cat. D1, RC€ 374,00;

170 sub. 9 Via Giardini Sud snc p.T, Bene Comune Non Censibile, area comune a tutte le unità del mappale 170;

Catasto Terreni

Foglio 77, Particelle:

170 ente urbano ha 04.00.27

125 bosco ceduo ha 00.15.04 RD€ 1,86 RA€ 0,39 ;

146 seminativo ha 01.40.80 RD€ 35,63 RA€ 36,36

169 seminativo ha 00.87.93 RD€ 22,25 RA€ 22,71

210 seminativo ha 00.12.10 RD€ 3,06 RA€ 3,12

168 seminativo ha 00.17.28 RD€ 4,37 RA€ 4,46

436 seminativo ha 03.10.20 RD€ 78,50 RA€ 80,10

212 seminativo ha 00.27.64 RD€ 6,99 RA€ 7,14

365 seminativo ha 00.90.18 RD€ 22,82 RA€ 23,29

347 seminativo ha 00.27.63 RD€ 6,99 RA€ 7,13 .

Tale previsione nell'attuale fase temporale, non prevede lo sfruttamento della potenzialità edificatoria prevista nel Comparto, rappresentando e volendo costituire con tale strumento attuativo la sola realizzazione di viabilità interna e piazzale per lo stoccaggio di merci pallettizzate a cielo aperto oltre che un piccolo manufatto al servizio dell'impianto di pesatura, come ultima integrazione a seguito del recepimento dell'osservazione presentata dal Soggetto Attuatore in data 19/04/2018 al prot. 5646 ed approvata con deliberazione della G.C. n° 52 in pari data.

Art. 3 - Periodo di validità della convenzione

La presente convenzione ha validità legale e produce i suoi effetti dalla data di sottoscrizione, ed avrà validità fino al completo assolvimento delle prestazioni previste per un periodo massimo di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione.

Art. 4 - Normativa e dati progettuali

La redazione del progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato Selva - La Berzigala P.P. 26 è stata eseguita in attuazione delle disposizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del Comune di Serramazzoni e che la realizzazione degli interventi previsti è subordinata alla realizzazione di tutte le opere d'urbanizzazione primaria previste dai vigenti strumenti urbanistici, alla cessione delle relative aree nonché di quelle specificatamente indicate dalla Scheda Comparto di P.R.G. n° 26 con particolare riferimento ai seguenti parametri:

- Modalità d'attuazione: Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;

- St (Superficie Territoriale): mq. 76.647,00 (settantaseimilaseicentoquarantasette virgola zerozero);

- Dotazione territoriale oggetto di cessione: minima U + P1: 15% (quindici per cento) St = mq. 11.497,05 (undicimilaquattrocentonovantasette virgola zero cinque) di cui 3% (tre per cento) per P1;

- Parcheggi pubblici previsti dall'art. 7.2 commi 6, 7, 8 delle N.T.d.A. in base agli usi previsti dal PPIP: mq. 2.299,41 (duemiladuecentonovantanove virgola quarantuno);

- Verde pubblico da cedere previsti dall'art. 7.2 commi 6, 7, 8 delle N.T.d.A. in base agli usi previsti dal PPIP: mq. 9.197,64 (novemilacentonovantasette virgola sessantaquattro);
- Parcheggi pubblici di delocalizzazione da ex PP15 ora IUC P.3 (proprietà Toscana SPA) a PP26 (proprietà Toscana SPA), già oggetto di Convenzione Urbanistica per intervento unitario convenzionato da realizzarsi in via Giardini sud n. 4603 (scheda I.U.C. P. 3 - "SELVA A EST DI VIA GIARDINI SUD) a ministero Notaio Francesca Marone in data 20 luglio 2017, repertorio numero 5015, raccolta n. 2612, registrata a Modena il 27 luglio 2017 al n. 11269 serie 1 T:
mq. 800,00 (ottocento virgola zerozero);
- Parcheggi pubblici di cessione per P.P. 26: = mq. 2.300,00 (duemilatrecento virgola zerozero);
- Parcheggi pubblici totali di cessione compreso delocalizzazione da ex PP15 ora IUC P.3 : mq. 2.300,00 (duemilatrecento virgola zerozero) + mq. 800 (ottocento) = mq. 3.100,00 (tremilacento virgola zerozero);
- Verde pubblico di cessione per P.P. 26 = mq. 9.200,00 (novemiladuecento virgola zerozero);
- Dotazione territoriale complessiva di cessione compreso delocalizzazione da ex PP15 ora IUC P.3: mq. 2300 (duemilatrecento) + mq. 800 (ottocento) + mq. 9200 (novemiladuecento) = mq. 12.300 (dodicimilatrecento);
- Cessione delle aree necessarie per la formazione della rotonda stradale come concordato con il Competente Settore Lavori Speciali e Manutenzione opere pubbliche della Provincia di Modena, per la superficie prevista oltre a necessità tecniche che in sede di realizzazione dovessero verificarsi;
- Usi ammissibili: piazzale ad uso deposito merci palettizzate a cielo aperto e manufatto pesatura operazioni di carico e scarico.

Art. 5 - Identificazione delle obbligazioni e oneri a carico del Soggetto attuatore

Ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n° 47 del 7/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni il Soggetto attuatore per la realizzazione del PPIP di cui trattasi, si obbliga:

a) nella realizzazione a propria cura e spese e relativa cessione gratuita mediante successivo atto pubblico, delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto come previste dalle tavole grafiche facenti parte del Piano, e necessarie per il soddisfacimento degli standard e ad altre specifiche condizioni urbanistiche previste dalla strumento urbanistico, consistenti nella realizzazione di spazi per parcheggi pubblici per una superficie pari a 3.100 (tremilacento) mq. di cui mq. 800 (ottocento) derivanti dalla delocalizzazione dei parcheggi di U1 dal IUC P.3 già oggetto della suddetta convenzione, di viabilità pubblica per una superficie di mq. 3.071,00 (tremilasettantuno virgola zerozero), il tutto ubicato nella zona centrale del comparto e di area a verde pubblico con sovrastante cortina a verde di mitigazione per complessivi ulteriori mq. 9.200,00

(novemiladuecento virgola zerozero), sul fronte della Via Giardini Sud., come previsto nella tavola 3 - Planimetria generale - Stato di Progetto, il tutto da realizzarsi previa presentazione di progetto esecutivo da redigersi in accordo con il competente Opere Pubbliche e Tutela Ambientale e tenuto conto delle prescrizioni eventualmente da quest'ultimo impartite.

Tali aree contrassegnate ed evidenziate in idonea planimetria saranno meglio specificate nel "progetto per le opere di urbanizzazione primaria" e tale elaborato grafico al momento della trascrizione del presente atto nei pubblici registri, dovrà essere allegato alla presente convenzione di cui formerà parte integrante al pari del progetto plani volumetrico.

b) negli oneri derivanti dai collaudi delle opere di urbanizzazione (parcheggi e reti connesse);

c) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie;

d) nell'assunzione degli altri obblighi previsti nella presente convenzione;

e) nell'osservare scrupolosamente le prescrizioni che verranno eventualmente impartite dal Comune medesimo o dagli Enti preposti;

f) comunicare tempestivamente al Comune la data di inizio, di eventuale sospensione, di ripresa ed infine, quella di fine dei lavori;

g) a richiedere le autorizzazioni e i pareri e ad osservarne le prescrizioni, degli Enti gestori dei servizi a rete siano essi di rilievo nazionale o pubblici locali.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

Art. 6 - Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e obbligazioni

1. Il Soggetto Attuatore realizzerà a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione previste dal P.P.I.P. presentato in data 06 ottobre 2017 prot. 12338 - Pratica n° 7058 e successive integrazioni e modifiche;

2. Il Soggetto attuatore dovrà provvedere a consegnare anche su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, i progetti esecutivi delle opere di cui al presente articolo e una volta terminati gli interventi, dovrà produrre alla stessa i progetti delle opere "come costruite", quale documentazione da allegare al collaudo finale;

3. L'importo complessivo del costo di realizzazione delle infrastrutture è pari ad €. 375.808,52 (trecentosettantacinquemilaottocento otto virgola cinquantadue), come si evince dal computo metrico estimativo a firma Ing. Emer Florini iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n° 1071, allegato al sopra citato P.P.I.P.;

4. In dettaglio il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m., dell'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000 il soggetto attuatore si obbliga ulteriormente:

a) ad eseguire, in via diretta, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria - U1), trattandosi di opere correlate all'intervento di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata 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 posto agli atti dell'Amministrazione Comunale. Tali opere saranno cedute gratuitamente al Comune e/o agli altri Enti sovraordinati territorialmente competenti, unitamente alle aree di sedime di proprietà e a tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Queste aree ed opere, così come definite dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m. e i., sono individuabili nelle tavole di progetto poste agli atti dell'Amministrazione Comunale, e comprendono:

" Verde pubblico per mq. 9.200,00 (novemiladuecento virgola zerozero)

" parcheggi pubblici per mq. 3.100,00 (tremilacento virgola zerozero);

" viabilità pubblica per mq. 3.071,00 (tremilasettantuno virgola zerozero);

b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue inamovibili, a favore del Comune di Serramazzone o altro Ente o Gestore comunque soggetto indicato dal Comune stesso, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che interessassero il comparto come opere di Urbanizzazione Primaria; s'impegna inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo da parte dei compratori di mettere a disposizione delle Aziende ed Enti un locale per l'allestimento delle cabine elettriche, qualora la richiesta di potenza da parte dell'acquirente superi le previsioni originarie di progetto;

c) ad eseguire, altresì a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione sotto la sorveglianza dei competenti Servizi comunali e/o degli altri Enti interessati, ai quali spetta l'approvazione del collaudo finale delle opere;

d) a non trasferire a terzi, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale o degli altri Enti coinvolti, da rilasciare tramite apposito atto dirigenziale, le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, né a cedere le aree e le opere stesse anche nel caso di trasferimento frazionato a terzi;

e) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

f) a riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle altre da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche ai finitimi interventi edificatori.

5. 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.

6. 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 delle opere prima della utilizzazione di queste. Nessuna opera realizzata potrà essere utilizzata qualora sia carente delle opere di urbanizzazione primaria ad essa relative.

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

Tali opere, come previsto dall'art. 31 della L. R. del 7.12.78 n. 47, ove previste sono così specificate e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) STRADE E PARCHEGGI.

Strade, spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi eventuali percorsi pedonali, ma comunque collocati, ma in ogni caso riservati al pubblico passaggio, e il verde d'arredo, dovranno essere così realizzati secondo quanto stabilito in fase progettuale e le cui dimensioni dovranno essere quelle riportate sugli elaborati di progetto.

La massicciata stradale dovrà essere costituita da uno strato di ghiaia di idoneo spessore, da macadam con stabilizzante. La pavimentazione, delle sedi stradali e dei parcheggi, dovrà essere eseguita con uno strato di binder oltre che da un tappetino d'usura sempre di idoneo spessore.

I marciapiedi, ove previsti dovranno avere una larghezza secondo progetto e dovranno essere delimitati da filetta in cemento vibrato di idoneo spessore e pavimentati come da indicazioni dell'Ufficio Tecnico Opere Pubbliche e Tutela Ambientale.

b) FOGNATURE ED EVENTUALI IMPIANTI DI DEPURAZIONE.

Le fognature e l'impianto di depurazione dovranno essere realizzate conformemente a quanto indicato nei relativi pareri AUSL - Igiene Pubblica del 28 dicembre 2017 prot. 90949/17 e parere Arpae pratica Sinadoc 31/99/2018 rif. Int. 42 del 27/03/2018 assunto con prot. 4471 anche a seguito delle conclusioni assunte in sede di Conferenza dei servizi tenutasi il 26 marzo 2018.

c) RETE IDRICA.

La rete di distribuzione idrica dovrà prevedere la fornitura e posa in opera d'idonee condotte con i materiali prescritti, secondo il progetto esecutivo predisposto e sotto la diretta sorveglianza dell'Ente Gestore del Servizio stesso, progetto che dovrà essere consegnato in copia vistato dall'Ente, all'Ufficio Tecnico Comunale, preventivamente all'esecuzione dei lavori.

d) RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO.

La rete di distribuzione del gas metano dovrà prevedere la fornitura e posa in opera d'idonee condotte in acciaio rivestito secondo il progetto esecutivo predisposto e sotto la diretta sorveglianza dell'Ente Gestore del Servizio stesso, progetto che dovrà essere consegnato in copia vistato dall'Ente, all'Ufficio Tecnico Comunale. preventivamente all'esecuzione dei lavori.

e) PUBBLICA ILLUMINAZIONE.

La rete di pubblica illuminazione dovrà essere realizzata in base ad un progetto esecutivo che soddisfi un illuminamento medio come previsto dalle vigenti disposizioni in materia, ed a norma, con facoltà all'Amministrazione Comunale di pretenderne l'armonizzazione con le caratteristiche di quelli esistenti in zona.

f) RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA.

Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese le eventuali cabine di trasformazione dovrà essere realizzato in base agli accordi preliminari con l'ENEL. e che tali manufatti pur risultando di proprietà del Lottizzante dovranno essere trasferite gratuitamente all'E.N.E.L.

g) RETE TELEFONICA.

Dovrà essere realizzata con predisposizione delle canalizzazioni, dei pozzetti, delle chiostrine di derivazione secondo il progetto esecutivo predisposto dalla Telecom Italia e gli accordi intrapresi con lo stesso Gestore, contestualmente alla realizzazione delle altre opere primarie, previo accordo tra lottizzanti e Telecom Italia, quando i lavori stessi sono previsti su aree destinate a divenire di proprietà comunale.

h) ALLACCIAMENTI.

Sono tali gli allacciamenti alle preesistenti reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche la chiusura in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi.

I lottizzanti riconoscono al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere primarie e alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori, ciò per esigenze di servizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende o Enti d'erogazione dei servizi fatti salvi i diritti della proprietà per risarcimenti derivanti da saturazione dei servizi per utenze esterne.

i) NUCLEI DI VERDE ATTREZZATO.

La fascia di metri quadrati 9.200 (novemiladuecento) circa interposta tra la futura strada di lottizzazione e la S.P. 3 - Via Giardini sud, dovrà essere attrezzata con impianto di irrigazione, percorsi, illuminazione e piantumazione a verde, a cura e spese del Soggetto Attuatore (indipendentemente dalla proprietà) sulla base di un progetto da predisporre e sottoporre al competente Ufficio Opere Pubbliche e Tutela Ambientale, la cui cura e manutenzione futura sarà comunque a carico del Soggetto

Attuatore, salvo diversi accordi da stabilirsi con l'Amministrazione Comunale, e dovranno risultare ultimate al momento dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 7 - Modalità e tempi di esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Le infrastrutture dovranno essere terminate nei tempi definiti dal relativo Piano Particolareggiato .

2. Resta convenuto che tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previste dal PPIP dovranno comunque essere concluse entro 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione della convenzione attuativa. In caso contrario il Comune provvederà all'escussione delle fidejussioni nei modi previsti ai successivi articoli.

3. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui al precedente articolo 6, potrà essere autorizzata dall'Amministrazione ed attuata per stralci funzionali data la suddivisione in due lotti autonomi: Lotto A mq. 58.180 e Lotto B mq. 3.096 (tremilanovantasei), differiti nel tempo. Trattandosi l'intervento in questione e oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata attuabile a stralci funzionali, si conviene inoltre la suddivisione in due fasi procedurali, la prima esclusivamente finalizzata ai soli movimenti di terra necessari per la realizzazione dei rilevati quali elementi necessari per le successive opere di urbanizzazione e la seconda per il completamento delle urbanizzazioni di dettaglio, una volta posta in essere la verifica all'atto della progettazione esecutiva, riguardante la stabilità dei rilevati e analogamente alle condizioni imposte per i carichi di esercizio, con previsione di materiali caratterizzati da parametri geotecnici coerenti con le condizioni imposte, prima di procedere alla definizione degli interventi urbanizzativi definitivi.

Ciò anche a seguito delle prescrizioni emerse a seguito dell'istruttoria tecnica effettuata dal Servizio Pianificazione Urbanistica Territoriale e Cartografica della Provincia di Modena class. 07-04-05 fasc. 2515/2017 del 26 aprile 2018 prot. 6172 e Servizio Lavori Speciali e Manutenzione opere pubbliche del 5 aprile 2018, che nel dettaglio prescrivono la necessità di procedere in corso d'opera e preliminarmente alla definizione degli aspetti di dettaglio e definitivi delle opere di urbanizzazione, alla verifica dell'osservanza delle prescrizioni che hanno la finalità di garantire la stabilità dell'intero versante, rilevati compresi.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere d'urbanizzazione primaria saranno definite nel "progetto delle urbanizzazioni primarie" in base al quale il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica rilascerà regolare titolo abilitativo o a mezzo altra procedura per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare vistato dalle Aziende ed Enti d'erogazione dei servizi per quanto di competenza. Entro tre mesi dall'approvazione del Piano Particolareggiato da parte del Consiglio Comunale e, in ogni caso, entro sei mesi dal rilascio del

"permesso di costruire" per le opere primarie dovranno essere sottoscritti i contratti per l'esecuzione dei servizi a rete.

4. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale competente per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni di PRG, 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% (dieci per cento) del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato.

5. La proprietà si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 10% (dieci per cento), i soggetti attuatori si impegnano a soddisfare le richieste del Comune, dietro versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.

Tutte le opere d'urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro cinque anni dalla data della stipula della presente convenzione, e comunque, in caso di anticipo entro la realizzazione dell'intero programma edilizio, compatibilmente con le previsioni del programma stesso.

6. Premesso che non è ordinariamente ammesso il trasferimento frazionato a terzi delle obbligazioni inerenti le opere d'urbanizzazione primaria, ove siano mancanti nella zona le reti d'alimentazione relative a: gasdotto ed acquedotto, è riconosciuta alla proprietà la facoltà di differirne la realizzazione all'interno del comparto fino a quando tali infrastrutture non siano presenti; in tal caso e solo in tal caso è riconosciuta la facoltà di trasferire l'onere in questione, anche in modo frazionato, agli aventi causa.

7. La realizzazione delle opere primarie, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a) Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio e nell'ambito della prima fase procedurale:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio e degli spazi a verde attrezzato mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche, totalmente a carico della proprietà;
- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condotte per la distribuzione dell'energia elettrica a M.T. e relative cabine di trasformazione o pagamento all'ENEL delle somme necessarie alla loro realizzazione e/o cessione delle aree per realizzazione manufatti connessi (cabine di trasformazione);
- condotte per la distribuzione dell'acqua e del gas e realizzazione

della pavimentazione in binder, predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al comune). La proprietà è tenuta a comunicare in tempo utile all'Amministrazione comunale le date d'inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle Ditte Assuntrici dei lavori, nonché del Direttore Lavori (Tecnico Laureato Abilitato) al fine di poter predisporre i necessari controlli.

- costituzione della massicciata delle sedi stradali. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopraccitate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci

b) Opere da realizzare durante l'esecuzione della seconda fase procedurale e comunque entro la fine del programma edilizio:

- esecuzione conglomerato binder spessore secondo progetto;
- completamento della pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali ove e se previsti;
- impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione e completamento delle aree a verde attrezzato;
- predisposizione e completamento delle reti telefoniche in dettaglio, per quanto di competenza della proprietà;

8. Non comportano l'attivazione delle procedure di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e pertanto sono da ritenersi ammesse con intervento edilizio diretto ma previa approvazione del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Serramazzoni e degli altri Enti eventualmente coinvolti e interessati dalla variante, le seguenti modificazioni al Piano:

- modifiche planimetriche e altimetriche che non alterino l'assetto e la previsione delle opere di urbanizzazione previste per l'attuazione del Comparto ritenute di scarsa rilevanza e non modifichino sostanzialmente di altri parametri edilizi;
- 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 derivanti dal ripristino della corretta identificazione catastale dell'area oggetto di intervento, qualora necessario.

9. Costituiscono varianti al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata tutte le modifiche non comprese al comma 6 del presente articolo.

10. In considerazione della necessità di intervenire per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione per fasi procedurali come prima dettagliato in ossequio alle prescrizioni degli Enti sovraordinati di cui la prima fase risulta esclusivamente finalizzata ai soli movimenti di terra necessari per la realizzazione dei rilevati quali elementi necessari per le successive opere di

urbanizzazione di dettaglio, si ritiene condivisibile l'interpretazione di cui al parere legale allo scopo richiesto ed acquisito agli atti in merito all'applicazione dell'art. 17 della Legge Regionale n° 15 del 30 luglio 2013 in merito all'esclusione della necessità del rilascio di P.d.C. per gli interventi di cui all'art. 13 lettera m) della predetta L.R. n° 15/2013, nel caso di interventi di nuova costruzione di cui al comma 2, potendo, lo strumento urbanistico (P.P.I.P. attuativo delle previsioni di P.R.G.) individuare tipologie di interventi di nuova costruzione, quando siano disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi per i quali gli interessati, in alternativa al P.d.C., possono presentare una S.C.I.A., che stante il dettaglio seguito agli accordi e le integrazioni documentali intervenute si ritengono sussistenti.

Art. 8 - Vigilanza, collaudo e manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Per lo svolgimento delle attività tecnico-amministrative relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune di Serramazzoni, ad avvenuta stipula della presente convenzione ed entro i tempi previsti, individuerà il soggetto Collaudatore sulla base di una terna di nominativi proposti dallo stesso Soggetto attuatore.

2. Il Soggetto attuatore, in sede di comunicazione di inizio lavori per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione, dovrà nominare il Direttore dei Lavori ed il Responsabile Coordinatore per la Sicurezza.

3. Ogni Responsabile dei competenti Servizi dell'Amministrazione Comunale terrà i contatti con i tecnici di cui sopra incaricati dal Soggetto attuatore, fornendo le informazioni e impartendo le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere, anche integrando e modificando i contenuti del progetto approvato per gli aspetti di competenza, fermo restando il coordinamento del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica.

4. Il Soggetto attuatore, per tramite del Direttore dei Lavori, è tenuto a comunicare ai Responsabili dei singoli Servizi coinvolti la data di inizio e di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, fornendo ogni dato ed informazione utile al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori ed il corretto sviluppo del procedimento.

5. La vigilanza in corso d'opera compete all'Ufficio Tecnico Comunale - Servizio Edilizia Privata e Urbanistica che può disporre la sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo non autorizzate.

6. Il Collaudatore è tenuto all'emissione del certificato di collaudo entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di avvenuta completa ultimazione delle opere, sempreché le opere realizzate non vengano contestate in sede di collaudo.

7. In tal caso il Responsabile del Servizio competente fisserà un nuovo termine per la consegna delle opere,

commisurato, in accordo con il Direttore dei Lavori ed il Collaudatore, all'entità degli interventi necessari per rendere collaudabili tali opere.

8. In caso di inosservanza di quest'ultimo termine, il Responsabile del competente Servizio dichiara non collaudabili tutte od una parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione e l'Amministrazione Comunale provvede all'escussione della fideiussione di cui al successivo art. 10 per l'intero importo nel primo caso oppure, nel secondo caso, per la quota commisurata al costo di costruzione delle parti non collaudabili.

9. Nell'ipotesi di mancata emissione del certificato di collaudo entro i 150 (centocinquanta) giorni convenuti dalla comunicazione di fine lavori, senza che sia intervenuta alcuna contestazione alla regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, tali opere si intendono implicitamente accettate dall'Amministrazione Comunale e pertanto assunte in carico dalla stessa, salvo le opere eseguite su area di proprietà di altro Ente territorialmente competente, per le quali dovranno essere seguite le disposizioni ed indicazioni impartite da quest'ultimo anche agli effetti della cessazione delle garanzie finanziarie di cui al successivo art. 10.

10. Il Soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune di Serramazzoni e degli altri eventuali Enti competenti, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 c.c. entro i limiti ivi contenuti.

Art. 9 - Garanzie finanziarie

Il Soggetto attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, consistenti in:

a) nella realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie pari a 3.100 (tremilacento) metri quadrati di viabilità pubblica per una superficie di metri quadrati 3.071 (tremilasettantuno), il tutto ubicato nella zona centrale del comparto e di area a verde pubblico con sovrastante cortina a verde di mitigazione per complessivi ulteriori metri quadrati 9.200 (novemiladuecento), sul fronte della Via Giardini Sud., come previsto nella tavola 3 - Planimetria generale - Stato di Progetto, il tutto da realizzarsi previa presentazione di progetto esecutivo da redigersi in accordo con il competenti Uffici e tenuto conto delle prescrizioni eventualmente da questi ultimi impartite.

b) dovrà prestare prima dell'inizio dei lavori, n. 2 (due) fideiussioni bancarie/assicurative rispettivamente la prima, di importo pari al 100% (cento per cento) dell'importo complessivo derivante dal Computo Metrico Estimativo presentato del costo di realizzazione delle opere infrastrutture e opere di urbanizzazione previste nell'intervento, a garanzia dell'esatto adempimento

relativo all'esecuzione delle opere stesse, (pari ad €. 375.808,52 trecentosettantacinquemilaottocentootto virgola cinquantadue) e la seconda di importo pari al 50% (cinquanta per cento) sempre dell'importo complessivo derivante dal Computo Metrico Estimativo presentato del costo di realizzazione delle infrastrutture e opere di urbanizzazione di competenza dell'intervento, a garanzia delle obbligazioni derivanti dagli altri aspetti previsti in convenzione, (pari ad €. 187.904,26 centoottantasettemilanovecentoquattro virgola ventisei).

c) nei contratti fideiussori la garanzia dovrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria a prima richiesta senza previa escussione del debitore principale di cui al 2° comma dell'art. 1944 c.c. e con rinuncia alle eccezioni proprie del debitore, a validità illimitata e svincolabile, a stralci o in toto ad esito di collaudi parziali o totali, solo mediante lettera del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata.

Art. 10 - Penalità e sanzioni

1. In caso di inosservanza da parte del Soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di Legge.

2. Il Comune di Serramazzone, ad ulteriore esplicitazione di quanto più sopra già anticipato, sanzionerà il Soggetto attuatore provvedendo ad applicare una penale giornaliera di € 200,00 (duecento virgola zerozero) nel caso di mancata ultimazione delle opere, entro i tempi stabiliti dalla presente convenzione. Alla scadenza dell'ottavo mese di inosservanza e previa diffida a concludere i lavori/versare la somma richiesta entro 40 (quaranta) giorni, rimasta inattuata, potrà provvedere all'escussione delle fidejussioni prestate, sostituendosi alla parte inadempiente nella realizzazione dei lavori, finanziando la relativa spesa con la somma escussa.

3. Le fidejussioni verranno escusse per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate o non collaudabili, quantificato applicando il costo desunto dal computo del progetto esecutivo incrementato sulla base degli indici ISTAT di riferimento nel periodo intercorso dal momento dell'inizio dei lavori.

4. E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione, ai sensi dei precedenti capi della presente convenzione in caso di diniego da parte dei lottizzanti, successori o aventi causa.

5. Il Soggetto Attuatore si obbliga solidalmente a comunicare la data d'ultimazione degli impianti eseguiti a cura delle Aziende od Enti d'erogazione delle utenze (reti di distribuzione energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.). Conseguentemente, tali impianti passeranno in proprietà alle Aziende od Enti medesimi, che provvederanno alla manutenzione degli stessi, mentre l'istituzione delle necessarie

servitù sulle aree dovrà essere eseguita a cura e spese della proprietà: in alternativa, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di trasferimento, ad avvenuto collaudo quest'ultimo a cura e spese della proprietà, di capitale di dotazione alle Aziende o Enti interessati. Per quanto attiene gli immobili (aree, cabine di trasformazione, di decompressione ecc.), questi saranno assunti in carico dal comune solo a seguito di collaudo a cura e spese della proprietà e trasferiti ad Aziende o Enti interessati in capitale di dotazione, solo in quanto d'interesse della stessa Azienda o Ente preposto.

6. b) A lavori eseguiti e in seguito alla richiesta del Soggetto Attuatore, il Comune di Serramazzoni, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico, se riconosciute d'interesse pubblico, le strade, gli spazi di sosta e di parcheggio, i pedonali e gli eventuali ciclabili, le fognature, eventuali quote di verde d'urbanizzazione primaria e, se non precedentemente acquisite, la rete idrica, la rete dell'energia elettrica ivi comprese le cabine di trasformazione (eccetto i manufatti ENEL e TELECOM), il gasdotto, la rete d'illuminazione pubblica, le eventuali quote di verde attrezzato, ove ciò sia previsto dalla presente convenzione e come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto delle opere d'urbanizzazione primaria.

7. La presa in carico di tali opere, fatta eccezione per gli impianti direttamente eseguiti dalle Aziende o Enti interessati, è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

a) che le opere relative siano state completamente e regolarmente eseguite e collaudate a cura e spese del Soggetto Attuatore;

b) che le opere presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le proprietà comunali;

c) Nell'ipotesi in cui l'esecuzione delle opere sia stata affidata ad imprese private, la regolare e completa esecuzione delle stesse dovrà risultare da appositi certificati di conformità da ottenersi da parte del Soggetto Attuatore.

d) Il frazionamento delle aree relative alle opere d'urbanizzazione primaria che il Comune assumerà in carico sarà eseguito a totale cura e spese del Soggetto Attuatore.

e) Le opere d'urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione dell'intero programma edilizio e comunque non più tardi dei cinque anni previsti, fatte salve eventuali proroghe motivate.

Art. 11 - Cessazione delle garanzie prestate

La cessazione delle garanzie finanziarie di cui sopra avverrà contestualmente all'emissione del certificato di collaudo definitivo delle opere e /o anche parzialmente ed in misura proporzionale con l'esecuzione delle opere stesse, da certificarsi da parte del competente Servizio;

Art. 12 - Condizioni per il rilascio dei titoli abilitanti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

La S.C.I.A. o il rilascio del Permesso di Costruire relativi alla realizzazione dei piazzali e quelli relativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione è subordinato:

1. - alla stipula della presente convenzione;
2. - all'avvenuto ritiro del titolo abilitativo o perfezionamento di altra procedura, relativo al "progetto delle urbanizzazioni primarie", e al soddisfacimento e costituzione delle specifiche garanzie prima previste, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, e al soddisfacimento di specifiche condizioni in ordine alle opere d'urbanizzazione primaria;

Art. 13 - Spese

1. Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti ed inerenti la stipula e la registrazione del presente atto sono a carico del Soggetto attuatore.

Art. 14 - Rapporti tra il Soggetto attuatore ed i propri successori ed aventi causa

1. Tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla presente convenzione sono posti a carico dei successori del Soggetto attuatore in caso di alienazione dei beni, rimanendo quest'ultimo tuttavia solidalmente responsabile nei confronti del Comune di Serramazzoni di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione non ancora adempiuti.
2. Qualora il Soggetto attuatore proceda ad una alienazione unitaria e globale dell'intera consistenza oggetto della presente convenzione, viene meno il permanere della responsabilità solidale, a condizione che l'acquirente dichiari espressamente di subentrare negli obblighi assunti verso il Comune di Serramazzoni con la presente convenzione, ivi comprese le relative garanzie fidejussorie.
3. Il Soggetto attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 15 - Controversie

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Modena, con esclusa la possibilità di utilizzare la procedura arbitrale.

Art. 16 - Patti generali e clausole particolari

Il Soggetto attuatore si impegna con la sottoscrizione del presente atto e relativamente ai contenuti progettuali del relativo Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, consistenti nelle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la fruizione di spazi destinati a operazioni di carico-scarico e stoccaggio materiale ceramico pallettizzato, senza sfruttamento della suscettività edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice di Ut, fatto salvo un modesto fabbricato al servizio dell'impianto di pesatura e fatti salvi eventuali manufatti temporanei di cui alla Legge Regionale 15/2013 - art. 7 comma f), ad osservare quanto contenuto e prescritto nei pareri:

- Usl-Arpa del 28 dicembre 2017 prot. 90949, assunto agli atti di questa Amministrazione Comunale in data 28 dicembre 2017 al prot. 15830;

- Arpa del 21 dicembre 2017 prot. 24947 assunto agli atti nella stessa data al prot. 15593;

- Arpa relativamente all'Autorizzazione Integrata Ambientale del 27 marzo 2017 prot. 4471;

Analogamente per quanto concerne la realizzazione della rotatoria e opere accessorie posta sulla Via Giardini Sud - S.P. 3, insistente in parte su area di sedime di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, il Soggetto attuatore si impegna a rispettare le prescrizioni riportate nell'atto del Presidente della Provincia di Modena n° 62 del 26 aprile 2018, assunto agli atti di questo Comune sempre in data 26 aprile 2018 al prot. 6172 e allegata istruttoria tecnica, che si riporta testualmente:

".... omissis...."Prescrizioni

Lo studio presentato esegue una analisi di stabilità lungo la sezione topografica E-E di progetto, sia in condizioni statiche che dinamiche ottenendo, nella condizione più gravosa, un fattore di sicurezza pari a $FS=1,121$. Le condizioni imposte in fase di calcolo, relativamente alle caratteristiche meccaniche dei terreni dei rilevati e ai sovraccarichi utilizzati, appaiono particolarmente condizionanti ai fini della verifica di stabilità. Conseguentemente si prescrive che all'atto della progettazione esecutiva, vengano previsti materiali per la realizzazione dei rilevati, caratterizzati da parametri geotecnici coerenti con le condizioni imposte in fase di verifica di stabilità del rilevato e analogamente alle condizioni imposte per i carichi di esercizio.

In alternativa, dovranno essere previste opere strutturali atte a garantire la stabilità dell'intero versante, rilevati compresi.

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere edotto che in caso di eventuali modifiche ai contenuti della presente Convenzione Urbanistica e/o in caso di interventi di trasformazione ai fini edificatori, dovrà essere presentata regolare variante al Piano Particolareggiato e a sottoscriverne la relativa modifica alla Convenzione.

Il Soggetto Attuatore riconosce e dichiara per i progetti esecutivi data la variabilità geotecnica e litologica riscontrata, dovranno essere eseguiti approfondimenti ed indagini, da eseguirsi a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale ed a cura e spese della proprietà, tenuto anche conto di quanto prevedono le nuove normative, in particolare per quanto riguarda l'analisi sismica.

Il Soggetto Attuatore, nell'esecuzione delle opere si impegna all'applicazione del Codice dei Contratti (art. 32, co. 1, lett. g) del D. Lgs. 163/2006 in quanto soggetto individuato dalla stessa norma di Legge come Stazione Appaltante; si impegna pertanto ad effettuare le previste verifiche dei requisiti di ordine generale in sede di gara.

Durante l'esecuzione dei lavori e preventivamente in fase di

accantieramento, per la realizzazione della rotatoria al servizio della S.P. 3 Via Giardini Sud, dovranno essere a cura e spese del Soggetto Attuatore intrapresi tutti i necessari adempimento organizzativi, autorizzativi e procedurali con i competenti Servizi dell'Amministrazione Provinciale e dovrà essere in ogni caso garantita la percorribilità viaria del tronco principale di collegamento Pavullo Serramazzoni e viceversa. Per esigenze particolari e dietro richiesta, potrà essere consentita, previa ordinanza, la chiusura totale e temporanea delle viabilità laterali, limitatamente alla zona più prossima all'area oggetto di intervento per periodi limitati allo stretto indispensabile.

Il Soggetto Attuatore, congiuntamente con l'Appaltatore assumono la responsabilità di danni a persone e cose, sia per quanto riguarda i dipendenti e i materiali di sua proprietà, sia quelli che essa dovesse arrecare a terzi in conseguenza dell'esecuzione dei lavori e delle attività connesse, sollevando quindi l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo.

Il Soggetto Attuatore si impegna a produrre la documentazione progettuale conformemente alle direttive di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 19 marzo 2018, n° 376 in merito alle nuove modalità operative e dei contenuti informatici per il monitoraggio delle trasformazioni a quelle realizzate per attuazione preventiva o indiretta

Art. 17 - Norme finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si rinvia alla normativa urbanistica regionale vigente, oltre che alle previsioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e/o altra strumentazione regolamentare vigente del Comune di Serramazzoni.

Regime Fiscale

Ai sensi dell'art.20 legge 28 gennaio 1977 n. 10 come modificato dall'art. 1 comma 88 legge 27.12.2017 n. 205, trattandosi di atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante atto pubblico che ha per oggetto:

"...l'impegno da parte della proprietà al soddisfacimento di precise obbligazioni nei confronti dell'Amministrazione Comunale, condizioni necessarie per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, quali la disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture, in rapporto alla tipologia di insediamento proposto...." si chiede l'applicazione del relativo regime agevolativo e quindi:

- imposta di registro in misura fissa
- esenzione da imposta ipotecaria e catastale.

Spese di rogito, annessi e conseguenti

Le spese del presente atto con ogni altra inerente e dipendente sono a totale carico della TUSCANIA S.P.A.

Privacy / Antiriciclaggio

I comparenti dichiarano di essere stati informati da me Notaio

sulla norma del codice in materia di protezione dei dati personali di cui al D.Lgs. n. 196/2003 e in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo di cui al D.Lgs. n. 231/2007 e danno il consenso al trattamento dei dati personali risultanti dal presente atto, compresi quelli relativi all'attività da loro svolta, ed al loro inserimento in banche dati e archivi informatici, anche custoditi presso terzi, ai soli fini connessi agli adempimenti legali, fiscali e di pubblicità nei pubblici registri conseguenti al presente atto.

Del che richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che viene da me letto ai comparenti, i quali lo approvano, trovandolo conforme alla loro volontà.

Dattiloscritto per la maggior parte da persona di mia fiducia ai sensi di legge e per il resto scritto da me su quarantadue pagine e parte fin qui della presente di undici fogli e sottoscritto dai comparenti e da me Notaio nei modi di legge, essendo le ore 10,45

.