

oggetto

PROVINCIA DI MODENA - COMUNE DI SAN CESARIO S.P.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "COMPARTO ALBERTINI"
Comune di San Cesario S.P. - Centro Capoluogo**

STRADA PROVINCIALE 14 - VIA DELLE FOSSE - VIA DELLE PIOPPE

tavola

23

elaborato

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

scala

Albertini Antonio

Sola Graziella

Costanzini Maria

Sola Marco

F4 COSTRUZIONI srl

Sola Sergio

Clo' Enzo

Sola Maurizio

Morselli Carla

Sola Mauro

Vignudelli Anna

Ing.MONTORSI MARCO

Geom.LORENZONI LORENZO

Ing.LORENZONI ENRICO

via delle Radici 309
41043 Formigine MO
tel.059 571994 fax 059 5750257
info@montorsiprogetti.it

P.zza Caduti della Liberta' 14
41057 Spilamberto MO
tel.059 782500 fax 059 785170
info@studiolorenzoni.com

P.zza Caduti della Liberta' 14
41057 Spilamberto MO
tel.059 782500 fax 059 785170
enrico@studiolorenzoni.com

REV. n.	DATA	REDATTO	DESCRIZIONE

OGNI ELABORATO E' DA RITENERSI DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO DI PROGETTAZIONE, QUALSIASI RIPRODUZIONE E' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA, OGNI MODIFICA MANUALE E' DA CONSIDERARSI NON VALIDA AI FINI PROGETTUALI

SCHEMA DI CONVENZIONE
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
“COMPARTO RESIDENZIALE DI S.P. 14 – VIA FOSSE – VIA PIOPPE DENOMINATO
COMPARTO ALBERTINI”
COMUNE DI SAN CESARIO SUL PANARO (MO)

PREMESSA

L'anno, il giorno del mese di
in....., presso....., Piazza/via
innanzi a me
senza l'assistenza dei testimoni per espresso e concorde rinuncia fattane dai componenti col mio consenso, sono presenti i signori:

- nato a il In qualità di rappresentante del Comune di San Cesario sul Panaro, domiciliato per la carica presso il Comune di San Cesario sul Panaro, con sede a San Cesario sul Panaro, Piazza/via, (Codice Fiscale e Partita IVA:), il quale dichiara di agire in questo atto in rappresentanza dello stesso, in forza dell'articolo dello Statuto Comunale e della deliberazione consiliare n°del, esecutiva a norma di legge, detta delibera, in copia autentica, omessane la lettura per espressa volontà dei costituiti, si allega al presente atto sotto la lettera “...” per farne parte integrante e sostanziale;
- ALBERTINI ANTONIO nato a Monteveglio il 15 gennaio 1923 cod.fisc.LBR NNT 23A15 F659S il quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietario;
- COSTANZINI MARIA nata a Vignola il 02 settembre 1927 cod.fisc.CST MRA 27P42 L885 C la quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietaria;
- PIOMBINI IVO nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 07/11/1951 c.f. PMB VIO 51S07 G393L residente a Casinalbo, frazione Formigine (MO) Via Turchetto n.30 il quale interviene in qualità di Legale Rappresentante della SOCIETÀ F4 COSTRUZIONI S.R.L. con sede legale a Formigine Via Stradella n. 18/s, cod. fisc e p.iva 03022060366, numero Rea MO- 351331 proprietaria;
- CLO' ENZO nato a San Cesario sul Panaro il 05 novembre 1949 cod.fisc. CLO NZE 49S05 H749W il quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietario
- CLO' LAURA nata a Spilamberto il 23 giugno 1925 cod.fisc. CLO LRA 25H63 I903S la quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietaria;
- MORSELLI CARLA nata a Castelfranco Emilia il 03 gennaio 1955 cod.fisc. MRS CRL 55A43 C107N la quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietaria;
- SOLA GRAZIELLA nata a Castelfranco Emilia il 13 marzo 1968 cod.fisc. SLO GZL 68C53 C107D la quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietaria;
- SOLA MARCO nato a Castelfranco Emilia il 16 settembre 1955 cod.fisc. SLO MRC 55P16 C107I il quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietario
- SOLA SERGIO nato a Modena il 21 agosto 1930 cod.fisc. SLO SRG 30M21 F257V il quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietario
- SOLA VALTER nato a Modena il 07 febbraio 1924 il quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietario
- VIGNUDELLI ANNA nata a San Cesario sul Panaro il 05 ottobre 1932 cod.fisc. VGN NNA 32R45 H794P la quale interviene al presente atto nella sua qualità di proprietaria;

I signori Albertini Antonio, Costanzini Maria, Società F4 Costruzioni s.r.l., Clò Enzo, Clò Laura, Morselli Carla, Sola Graziella, Sola Marco, Sola Sergio, Sola Valter, Vignudelli Anna saranno denominati “**Soggetti Attuatori**” nel seguito del presente atto.

TRA LE PARTI

PREMESSO

- Che il “soggetto attuatore” è proprietario delle aree e degli immobili posti in Comune di San Cesario sul Panaro, censiti al
 - Foglio 28 189, 348, 351, 124 parte, 126, 128 parte, 226, 227 parte, 228, 229 parte, 230, di proprietà dei Sigg. Albertini Antonio e Costanzini Maria;
 - Foglio 27 mappali 322, 323, 358, 360. e Foglio 28 mappali 218, 219 così per mq. 1.726 di proprietà della Società F4 Costruzioni s.r.l.;
 - Foglio 28 Mappale 190 della consistenza di mq. 429 di proprietà dei Sigg. Clò Enzo, Morselli Carla, Sola Graziella, Sola Marco, Sola Sergio, Sola Maurizio, Sola Mauro, Vignudelli Anna;
 - Foglio 27 mappale 223 della consistenza di mq. 282 di proprietà del Comune di San Cesario sul Panaro;
- Che la residua area inclusa nel comparto e non sopra specificata è di proprietà dei seguenti soggetti:
 - Area censita al foglio 27 mappali 223 avente una superficie catastale pari a mq 282 attualmente di proprietà dell'Amministrazione del Comune di S. Cesario sul Panaro;
- Che le aree non di proprietà dei Soggetti Attuatori produce la seguente capacità edificatoria:
 - area di proprietà del Comune di S. Cesario - S.U. pari a mq 84,60;
- Che i diritti dei soggetti diversi dal “Soggetto Attuatori” sono stati salvaguardati prevedendo quanto segue:
 - a) Verrà corrisposta indennità da parte dei soggetti attuatori come descritto nel successivo art.10 bis.
 - b) il Comune di S. Cesario sul Panaro resta proprietario del mappale 223 del Foglio 27 e della relativa capacità edificatoria che ne compete per effetto dell'indice di utilizzazione territoriale di comparto;
- Che a fronte delle quote di proprietà del Comune di San Cesario sul Panaro, i “Soggetto Attuatore” si impegnano a non edificare sul terreno di proprietà del Comune di San Cesario sul Panaro e a non utilizzare la potenzialità edificatoria ad essa connessa più sopra specificata;
- Che il vigente Piano regolatore generale del Comune di San Cario sul Panaro, approvato con deliberazione n. ____ del _____ dalla Giunta Provinciale classifica la predetta area come Zona Omogenea C1 “Comparto Alberini”, Zona C1 – Art. 70 delle N.T.A., “Zone di nuovi insediamenti residenziali” e come tale destinata a nuovi insediamenti in conformità alle previsioni del Piano stesso, nel rispetto della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Piano medesimo, All'interno di detta area sono presenti aree contraddistinte come Zone omogenee G sottozona “P” – “S” – V (ZR):
 - Sottozona “P” Servizi pubblici di quartiere , Parcheggi Pubblici

- Sottozona “S” Servizi pubblici di quartiere, Servizi Sociali
- Sottozona “V” (ZR) Verde pubblico da realizzarsi come zona di rimboschimento
- Che i Soggetti Attuatori, quali proprietari delle aree, hanno predisposto e presentato al Comune di San Cesario sul Panaro il Piano di Attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per la realizzazione degli interventi previsti nelle aree sopra richiamate;
- Che il progetto del Piano Particolareggiato è stato depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del Comune di San Cesario sul Panaro, ove chiunque ha potuto prenderne visione;
- Che nei successivi trenta giorni non sono state presentate osservazioni ed opposizioni al Piano Particolareggiato;
- Che la Commissione Qualità e Paesaggio, nella seduta del ha espresso, sul progetto di Piano Particolareggiato presentato, parere
- Che il Comune di San Cesario sul Panaro con delibera del Consiglio Comunale n. in data ha approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a destinazione residenziale, denominato “Comparto residenziale Albertini di S.P. 14 – Via Pioppe – Via Fosse”, proposto dai Soggetti Attuatori e la relativa Convenzione;
- Che per l’attuazione del Piano Particolareggiato si deve procedere alla traduzione in apposita Convenzione delle obbligazioni da assumersi da parte dei Soggetti Attuatori, e più precisamente definire, tra l’altro:
 - le garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché le modalità ed i criteri per il loro trasferimento al Comune;
 - gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - il termine di inizio e di ultimazione delle opere (e degli edifici) da realizzare;
 - le sanzioni a carico dei Soggetti Attuatori per l’inosservanza degli obblighi stabiliti in Convenzione;
- Che gli elaborati grafici, descrittivi e normativi del Piano Particolareggiato approvato sono considerati parte integrante e sostanziale del presente atto benché ad esso non materialmente allegati.

Visto

- la legge 17/8/42 n°1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- i DD.MM. 1/4/68 n°1404 e 2/4/68 n°1444;
- la legge 28/1/77 n°10 e la legge 5/8/78 n°457;
- la legge regionale 7/12/78 n°47, come modificata ed integrata;
- la legge regionale 46/1988;
- la legge regionale 20/2000;
- la legge 28/2/1985 n°47 modificata;
- il P.R.G. vigente nel Comune;
- le deliberazioni consiliari in attuazione della legge 10/77 e dei relativi provvedimenti regionali;
- la Deliberazione Consiliare n° del con la quale il Comune ha approvato il Piano Particolareggiato di cui trattasi ed i progetti relativi alle opere di urbanizzazione con esso previste, nonché la presente convenzione;
- il progetto di Piano Particolareggiato costituito dai seguenti elaborati:
 - Tavola 01 - Relazione illustrativa;

- Tavola 02 - Estratto di P.R.G. e relative N.T.A.;
- Tavola 03 - Estratto della C.T.R.;
- Tavola 04 - Estratto Catastale e Relativi certificati di Partita;
- Tavola 04b – Piano Particellare
- Tavola 05 - Rilievo dello Stato di Fatto;
- Tavola 06 - Elaborato Fotografico;
- Tavola 07 –Planimetria di Progetto: Planimetria Generale e materiali a raso
- Tavola 08 – Planimetria di Progetto: Aree Verdi
- Tavola 09–Planimetria di Progetto: Indici Urbanistici
- Tavola 10–Planimetria di Progetto: Aree di Cessione;
- Tavola 10B-Planimetria di Progetto: Attuazione per stralci Funzionali
- Tavola 11–Planimetria di Progetto: Quotata
- Tavola 12– Profili Longitudinali e Sezioni Caratteristiche;
- Tavola 13 – Tipologie Costruttive - Parcheggi di Pertinenza – Superfici Permeabili
- Tavola 14a –Planimetria di sovrapposizione delle reti impiantistiche;
- Tavola 14b–Planimetria rete fognaria acque meteoriche e reflue;
- Tavola 14c–Planimetria reti acquedotto e gasdotto;
- Tavola 14d–Planimetria rete elettrica M.T. e B.T.;
- Tavola 14e – Planimetria raccolta r.s.u. e differenziata;
- Tavola 14f–Planimetria rete di Illuminazione pubblica;
- Tavola 14g–Planimetria rete telefonica;
- Tavola 14h–Planimetria impianto di irrigazione verde pubblico ;
- Tavola 15–Planimetria di progetto: Segnaletica Stradale
- Tavola 16 – Planimetria di progetto: DPR_503 del 24.07.1996
- Tavola 17 -Planimetria di Progetto: Opere fuori comparto;
- Tavola 18 - N.T.A.;
- Tavola 19–Preventivo di Spesa;
- Tavola 20 - Relazione Geologica e Geotecnica;
- Tavola 21 – Relazione clima - acustico
- Tavola 22–Rapporto Ambientale;
- Tavola 23 – Schema di Convenzione

Gli elaborati sopra elencati, tutti debitamente firmati dalle parti, sono posti agli atti del protocollo generale comunale (elaborati che in seguito saranno citati come atti di progetto od elaborati di progetto).

Tutto ciò premesso fra il Comune di San Cesario sul Panaro e i Soggetti Attuatori come sopra rappresentati;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGHI GENERALI

1. Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. I “Soggetti Attuatori” si impegnano ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. I “Soggetti Attuatori” rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente Convenzione.
4. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai “Soggetti Attuatori” si trasferiscono agli aventi causa, e questi ultimi sono obbligati in solido con i “Soggetti Attuatori” salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente Convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai “Soggetti Attuatori” non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l’avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta,

idonee garanzie in sostituzione, e si sia assunto ogni onere, nessuno escluso, per l'adempimento di quanto previsto nella presente convenzione e nel Piano Particolareggiato approvato.

ART. 2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento, è destinata dal P.R.G. vigente a zona omogenea tipo Zona Omogenea C1 "Comparto Alberini", Zona C1 – Art. 70 delle N.T.A., "Zone di nuovi insediamenti residenziali" e come tale destinata a nuovi insediamenti in conformità alle previsioni del Piano stesso, nel rispetto della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Piano medesimo. All'interno di detta area sono presenti aree contraddistinte come Zone omogenee G sottozona "P" – "S" – V (ZR):

- Sottozona "P" Servizi pubblici di quartiere , Parcheggi Pubblici
- Sottozona "S" Servizi pubblici di quartiere, Servizi Sociali
- Sottozona "V" (ZR) Verde pubblico da realizzarsi come zona di rimboschimento

L'area è compresa in un comparto soggetto ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, della estensione complessiva di mq 45.015.

I dati significativi del piano in conformità al PRG vigente, sono i seguenti:

Superficie territoriale	mq	45.015
Superficie per viabilità veicolare, pedonale pista ciclabile, parcheggi di U1	mq	11.981
Superficie per parcheggi pubblici (U2)	mq	2.050
Verde pubblico zona di rimboschimento	mq	9.422
Servizi Pubblici di Quartiere – Area S	mq	3.003
Superficie Fondiaria lotti edificabili	mq	18.559

Le aree in cessione (strade, pedonali, pista ciclabili, PU1, PU2, area "S", area "VZR") risultano complessivamente di mq. 26.456.

L'edificazione sarà regolamentata dalle norme di attuazione di cui alla presente Convenzione nonché dalle norme di legge e regolamenti comunque applicabili.

Il Comune di San Cesario sul Panaro acquisirà formalmente le aree al proprio patrimonio indisponibile solamente dopo la realizzazione e l'intervenuto collaudo delle opere; per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le sopra menzionate aree, saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per il concessionario, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione, e fino alla loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relativa alla esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico dei "Soggetto Attuatori" sino al formale trasferimento delle opere stesse al Comune.

Il Piano Particolareggiato sarà attuato mediante due stralci funzionali, così come descritto nella tavola numero 10B del Piano Particolareggiato, denominata "Planimetria di Progetto: Attuazione per stralci Funzionali", definiti come STRALCIO 1 e STRALCIO 2, fermo restando la piena autonomia di ciascun SUB COMPARTO.

ART. 3

ASSETTO URBANISTICO E DISCIPLINA EDILIZIA

1. L'area compresa all'interno del Comparto denominato "COMPARTO ALBERTINI" è così zonizzata:
 - Zona Omogenea C1 disciplinata dall'art. 70 delle N.T.A., "Zone di nuovi insediamenti residenziali"
 - Sottozona "P" Servizi pubblici di quartiere, Parcheggi Pubblici disciplinata dall'art. 89 delle N.T.A.
 - Sottozona "S" Servizi pubblici di quartiere, Servizi Sociali disciplinata dall'art. 86 delle N.T.A.
 - Sottozona "V" (ZR) Verde pubblico da realizzarsi come zona di rimboschimento disciplinata dall'art. 880 delle N.T.A.;
2. L'assetto urbanistico definito dal presente Piano Particolareggiato è ordinato ai seguenti parametri urbanistici:
 - 1) indice di utilizzazione territoriale: 0.30 mq/mq
 - 2) massima altezza del fronte di fabbricato AF= 13.00 ml.
 - 3) visuale libera: 0.50
 - 4) distanza tra fabbricati all'interno del Comparto: come da PPIP in ogni caso almeno 10 ml. tra pareti finestrate
 - 5) distanze min tra fabbricati e confini di lotti adiacenti interni al Comparto: come da PPIP.;
 - 6) distanze min dal confine di zona territoriale interno al comparto: come da PPIP;
 - 7) distanze min dal confine di zona territoriale esterno al comparto: 5.00 ml.;
 - 8) alloggi: superficie minima non inferiore a mq 28, per monolocali;
3. I parametri sopra indicati sono da considerarsi inderogabili e modificabili solamente previa approvazione di variante al piano particolareggiato approvato con
4. L'assetto planivolumetrico del Piano Particolareggiato definito nella Tavole dalla n° 7 alla n° 17, può essere modificato, in sede di progettazione dei singoli edifici, senza necessità di apportare varianti al medesimo PP, ma solo se trattasi di modifiche planivolumetriche (altezza, SU, distanze dai confini, distanze dai fabbricati ecc) cosiddette non essenziali. Sono variazioni non essenziali quelle contenute entro il 10%.

Resta inteso che, in ogni caso, dette modifiche devono avvenire nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 2.

E' inoltre possibile apportare all'assetto definito nel PP, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, le modifiche che attengano a scelte di piano ma che introducono parametri superiori di standard e comunque più favorevoli, idonei cioè ad assicurare una migliore qualità edilizia ed urbanistica (ad es: maggiori distanze) rispetto a quelli indicati nel precedente comma 2, ciò anche se lo scostamento sia maggiore del 10%.
5. Le modifiche che non incidono sui parametri definiti inderogabili e sopra indicati e che non siano state espressamente assoggettate a Variante dalla presente Convenzione o dalle Norme del PP sono pertanto ammesse e possono essere apportate in sede di progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi.

ART. 4

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In ottemperanza alle disposizioni di legge vigenti i Soggetti Attuatori si obbligano:

- a) A realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria come illustrate negli elaborati grafici e descrittivi di progetto, assumendone tutti gli oneri finanziari, compresi quelli di progettazione e direzione lavori, nonché a prestare le necessarie garanzie finanziarie a favore del Comune di San Cesario sul Panaro;

b) a cedere gratuitamente al Comune di San Cesario sul Panaro tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria. Tali aree sono indicate nelle planimetrie di progetto;

c) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune di San Cesario sul Panaro o degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come opere di urbanizzazione primaria;

d) a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) o di altro tecnico all'uopo nominato:

- le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, e l'eventuale verde di arredo alla viabilità;
- la pista ciclabile;
- le fognature e gli eventuali impianti di depurazione;
- la rete di distribuzione idrica e del gasdotto;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, ivi comprese le eventuali cabine di trasformazione;
- la rete di illuminazione pubblica;
- gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
- la zona verde di rimboschimento;
- la rete telefonica.

I Soggetti Attuatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, realizzeranno, secondo quanto previsto nel progetto di Piano Particolareggiato, tutte le opere sopra descritte;

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite a regola d'arte e, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo", impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla G.U. n. 58 in data 11 marzo 1999);

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia, e qualora queste lo richiedano devono essere corredate dal parere di ARPA e dal parere di altri Enti preposti alla sorveglianza sanitaria e/o ambientale. Le opere, comunque, devono essere collocate ed eseguite in modo tale da comportare il minimo inquinamento.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152, come modificato ed integrato, nonché alle disposizioni regionali e locali in materia.

Nel caso di attività che comportino la produzione di reflui non provenienti esclusivamente da servizi igienici o cucine, lo scarico (anche se recapitante in pubblica fognatura) dovrà essere depurato in modo tale da rispettare i limiti imposti dalla tabella 3 dell'allegato 5 al D.Lgs. 152/1999 successivamente integrato e modificato dal D.Lgs. 258/2000 per lo scarico in acque superficiali.

E' facoltà del Comune di San Cesario sul Panaro di contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra o di utilizzare gli impianti realizzati ove tali opere, oltre che servire il comparto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto;

e) a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, quando le canalizzazioni stesse siano previste sulle aree destinate a divenire di proprietà comunale;

f) a riconoscere al Comune di San Cesario sul Panaro la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente Convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune di San Cesario sul Panaro.

ART. 5
MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base del quale sarà rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato dagli Enti Gestori interessati sia per quanto riguarda l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, sia per gli impianti a rete.

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune di San Cesario sul Panaro attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente Convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei "Soggetti Attuatori", risulterà non superiore al 10% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

I "Soggetti Attuatori" si impegnano pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune di San Cesario sul Panaro in questo senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 10%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune di San Cesario sul Panaro, dietro versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.

3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo Permesso di Costruire che sarà attuato per stralci funzionali.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, 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

- Picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, 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.

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio

- Costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- Realizzazione rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- Posa delle condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- Posa della rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relativa cabina di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune di San Cesario sul Panaro.

I "Soggetti Attuatori" sono tenuti a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale

- Pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione delle aree a verde.

5. Al Comune di San Cesario sul Panaro è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a

causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

6. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune di San Cesario sul Panaro eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopraccitate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio delle autorizzazioni all'agibilità degli edifici. Il rilascio dell'agibilità non esime i Soggetti Attuatori al mantenimento delle opere di urbanizzazione, dalla sua manutenzione e da ogni responsabilità civile connessa all'uso delle medesime, ciò sino al trasferimento formale al Comune.

Le opere saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di altro tecnico all'uopo nominato, e sulla base dei progetti esecutivi, comprendenti gli appositi elaborati descrittivi e i costi presunti delle singole opere. Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di mesi 6 a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse. Le opere e i manufatti saranno soggetti a collaudo definitivo da eseguirsi a cura del Comune di San Cesario sul Panaro ed a spese del "soggetto attuatore".

Ai soli fini del rilascio del certificato di agibilità degli edifici ed ove non sia stato rilasciato il certificato definitivo delle opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale, od il tecnico all'uopo incaricato, attesterà, previa verifica, il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione all'uso degli edifici. In ogni caso la Ditta concessionaria è tenuta a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati verranno trasferiti in proprietà al Comune di San Cesario sul Panaro, ovvero agli enti istituzionalmente preposti alla loro gestione ai sensi delle leggi vigenti e della presente Convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidonea esecuzione delle Opere di urbanizzazione previste, riscontrata dall'Ufficio Tecnico Comunale, o dal tecnico all'uopo incaricato, autorizzerà l'Amministrazione Comunale, previo preavviso notificato alla ditta Concessionaria, a provvedere d'ufficio utilizzando la somma versata e vincolata a titolo di cauzione e facendo gravare sul lottizzante l'eventuale maggior spesa.

I Soggetti Attuatori ed i suoi aventi causa sono tenuti a comunicare all'Ufficio Tecnico, la data di inizio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I Soggetti Attuatori ed i loro aventi causa sono, inoltre, tenuti a comunicare all'Amministrazione Comunale, all'atto della presentazione della comunicazione di Inizio Lavori i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori e le caratteristiche dei materiali utilizzati, in tempo utile per consentire all'U.T. di predisporre i necessari controlli.

Tutte le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme di legge, di regolamento, delle direttive degli enti nazionali e comunitari che ne disciplinano l'esecuzione e delle indicazioni che l'U.T., od il tecnico all'uopo incaricato, riterrà opportuno impartire nel corso dell'esecuzione dei lavori.

La provenienza e le caratteristiche dei materiali utilizzati saranno comunicati, in tempo utile, all'U.T. che avrà la facoltà di escludere quei materiali che per caratteristiche e/o provenienza non saranno ritenuti idonei.

Entro e non oltre 90 (novanta giorni) giorni dalla richiesta inoltrata dai "Soggetto Attuatore", per l'accertamento della conformità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite ai relativi progetti esecutivi, completa di ogni documentazione necessaria e di seguito specificata, l'U.T., od il tecnico all'uopo incaricato, è tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con le ditte esecutrici, ed a rilasciare alle stesse, o loro aventi causa, a qualsiasi

titolo, in assenza di comprovati ed estrinseci motivi ostativi, il relativo certificato di collaudo, anche per stralci funzionali, ovviamente se tali stralci sono stati previamente autorizzati.

Allegata alla richiesta di collaudo dovrà essere prodotta la sottoelencata documentazione:

- planimetrie complete ed aggiornate alla situazione reale di tutte le opere eseguite, completo di quote, distanze, tipologie materiali, sezioni dei manufatti ecc;
- copia dell'eventuale frazionamento catastale approvato dall'U.T.E.;
- certificato di regolare esecuzione di tutte le opere con allegati: i certificati di conformità alle norme CEI, UNI, CE; i verbali di misurazione delle messa a terra degli impianti elettrici; il verbale di prova di pressione e portata degli eventuali idranti installati; il verbale di prova di messa in carico e tenuta della rete di acquedotto; il verbale di collaudo della rete del gas metano approvato dall'Ente gestore.

Tutta la citata documentazione dovrà essere firmata da tecnici abilitati.

Nell'ipotesi di mancata effettuazione del citato sopralluogo, nei termini di 120 (centoventi) giorni dalla data di inoltro della richiesta di collaudo, le opere di urbanizzazione realizzate si intenderanno implicitamente accettate dall'Amministrazione Comunale di San Cesario sul Panaro e rimossa, fin d'ora, ogni eccezione anche in materia di riduzione delle garanzie di cui al successivo art. 11.

Dall'atto del rilascio del certificato di collaudo e/o verbale di consegna o dalla scadenza dei termini sopra citati, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà a carico del Comune di San Cesario sul Panaro.

ART. 6 CONDIZIONI PER IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

1. Il ritiro dei singoli Permessi di Costruire è subordinato:

- a. all'avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione;
- b. all'avvenuta presentazione del frazionamento, inoltrato al Ministero delle Finanze – Ufficio del Territorio di Modena, con la identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione;
- c. al pagamento di tutto o parte (rateizzazione) dell'onere complessivo di costruzione dovuto: U1, per la quota di opere e/o aree non cedute; U2; Costo di Costruzione.
- d. all'effettiva accessibilità dei lotti/o interessati/o dal permesso di costruire in rilascio.

2. La comunicazione di fine lavori dei singoli fabbricati potrà essere depositata solamente dopo la posa del “bider” nelle strade di lottizzazione e le reti tecnologiche dovranno essere collaudate dai rispettivi enti gestori.

3. Il Permesso di Costruire dovrà riportare la condizione del ripristino delle opere di urbanizzazione primaria esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori e prevedere il relativo obbligo a carico del concessionario.

4. Il rilascio del certificato di agibilità per ogni edificio è pertanto subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, gas, acquedotto ed energia elettrica in bassa tensione, oltre al rispetto della condizione di cui al precedente comma per quanto riguarda gli eventuali ripristini, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi.

5. Le finiture riguardanti le opere di urbanizzazione (tappeto d'usura, segnaletica orizzontale, opere a verde, ecc..) dovranno essere ultimate prima della cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC.

ART. 7 REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI

L'esecuzione dei fabbricati in progetto e di quanto previsto nel Piano Particolareggiato, è subordinata al rilascio dei relativi Permessi di Costruire da parte del Comune di San Cesario sul Panaro, previa approvazione dei progetti da parte degli organi competenti.

ART. 8 AGIBILITA' DEI FABBRICATI

L'agibilità dei fabbricati potrà essere pertanto concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo e/o il verbale di consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In caso di parziale realizzazione di dette opere di urbanizzazione primaria, potranno essere rilasciati i relativi certificati di agibilità dei fabbricati quando, fermi restando gli obblighi previsti negli articoli precedenti non ancora attuati, l'Ufficio Tecnico comunale accerti il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dei fabbricati per i quali viene richiesto il certificato di agibilità, ed il completamento, almeno fino al binder, delle sedi stradali e dei parcheggi, di pertinenza dei fabbricati di cui si chiede l'abitabilità o l'agibilità. Resta in capo ai Soggetti Attuatori ogni onere di manutenzione delle opere e responsabilità civili e penali connesse all'uso delle opere di urbanizzazione.

ART. 9 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Natura degli oneri.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria si concretizzano nella cessione delle aree da cedere al Comune di San Cesario sul Panaro, ove espressamente previsto dalla disciplina di PRG od in compensazioni finanziarie o parziali compensazioni finanziarie a conguaglio, a fronte della obbligatoria ex art. 46 della legge regionale 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, ove essa non sia prevista dalla disciplina di Piano Regolatore Generale o sia prevista solo parzialmente. (monetizzazioni)

In relazione al programma edilizio, inoltre, dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondaria, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, sulla base delle tabelle parametriche regionali e loro eventuali aggiornamenti, approvati dall'organo comunale competente e secondo i dettami della deliberazione medesima e vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli al netto di degli oneri da scomputare riferiti alle opere fuori comparto previste dal piano e quantificate da apposito elaborato allegato al permesso di costruire relativo.

ART. 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI DAL PERIMETRO DI COMPARTO

Al fine di dare attuazione al Comparto Albertini si rendono necessarie le seguenti opere di urbanizzazione fuori dal perimetro di comparto le cui identificazioni catastali sono state sopra riportate:

- rotonda stradale sulla Strada Provinciale n°14 in corrispondenza dell'innesto della nuova strada di urbanizzazione interna al comparto redigendo e prospiciente l'accesso sul fronte est della strada provinciale stessa del Circolo Arci;
- tombinamento del Canal Torbido esistente transitante al margine est della banchina della strada provinciale 14 per il tratto interessato dalla realizzazione della rotonda stradale sopraccitata;
- rotonda stradale parzialmente sormontabile in corrispondenza dell'innesto della nuova strada di urbanizzazione interna al Comparto redigendo e le strade comunali Via XXX della Resistenza e Via Fosse;
- porzione di percorso ciclo – pedonale sul margine nord-est del comparto, a fianco della rotonda stradale sulla Strada Provinciale 14 di cui sopra per il collegamento del percorso ciclo-pedonale in progetto all'interno del comparto ed il percorso esistente esterno al comparto a fianco della banchina stradale in margine ovest della strada provinciale;

- Innesso della nuova strada di urbanizzazione sulla strada comunale di Via Pioppe esistente, sul margine sud-ovest del comparto, qualora lo stesso interessasse anche parte di aree fuori comparto (individuabile con maggiore precisione nella redazione del progetto delle opere di urbanizzazione).
- Vasca di laminazione a valle della rete di raccolta delle acque meteoriche e prima del loro innesto nel recapito individuato posta all'interno dell'area verde a ovest del comparto in oggetto (vedi elaborati di progetto).

Le opere di cui sopra sono individuate nell'elaborato grafico n° 17 "Planimetria di Progetto: Opere fuori comparto".

In particolare il progetto dell'opera relativa alla rotatoria stradale sulla strada provinciale n.14 e relativo tombinamento del Canal Torbido esistente dovranno ricevere il visto di approvazione da parte della Provincia di Modena e dell'Ente Gestore del Canal Torbido.

Tali opere dovranno essere completate nei tempi e nei modi già fissati per le opere di urbanizzazione interne al Comparto, ovvero alla funzionalità degli stralci di attuazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione stesse.

ART. 10bis

ULTERIORI AREE OGGETTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono identificate all'interno della tavola n.4b "Piano particellare" porzioni di aree interne ed esterne al comparto non di proprietà dei soggetti attuatori citati.

- Foglio 27 mappale 223 (mq.catastali 282,00) di proprietà del Comune di San Cesario sul Panaro, area interna al comparto e oggetto di opere di urbanizzazione.
- Foglio 29 mappale 104 (parte) di proprietà della Sig.ra Collina Loretta, area esterna al comparto e oggetto di opere di urbanizzazione extra – comparto.

Per dette è previsto un indennizzo parametrato alla superficie prodotta da dette aree e valorizzata in €/mq.400,00 e concretizzata in un minor scomputo degli oneri dovuti.

La porzione di proprietà della Sig.ra Collina verrà quantificata a seguito di picchettamento delle opere che insisteranno sulla sua proprietà.

ART. 11

PATTI GENERALI

1. La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, con ogni conseguenza in tema di responsabilità civile e penale, avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune.

2. La presente Convenzione ha una validità di anni dieci a partire dalla data della stipula della stessa, che dovrà intervenire al più tardi entro 6 (sei) mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del piano di che trattasi

3. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

- a. di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al Piano Particolareggiato denominato "Comparto residenziale Albertini" e alla relativa convenzione;
- b. di ben conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione.

4. Per eventuali inadempimenti ai patti, il venditore e l'acquirente saranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

5. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a carico dei Soggetti Attuatori.

ART. 12

CLAUSOLE PARTICOLARI

1. Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune ritiene opportuno, vista la futura destinazione pubblica delle opere medesime stabilire che, qualora le

opere in questione non siano realizzate direttamente dal lottizzante, lo stesso è tenuto a far realizzare le opere medesime da soggetto in possesso dei requisiti di capacità morale, tecnica e finanziaria previsti per la realizzazione di lavori pubblici. In ogni caso, e quindi anche in caso di realizzazione diretta delle opere da parte del soggetto attuatore, ai fini dell'esercizio di un controllo e vigilanza significativi sull'esecuzione delle opere, durante la realizzazione delle medesime, dovranno essere compilati i relativi libretti delle misure e liste settimanali, a norma del regolamento D.P.R. n. 554/1999. Il Comune si riserva di esercitare attività di vigilanza sull'esecuzione dei lavori e di collaudare direttamente le opere realizzate: in ogni caso, salvo quanto previsto dagli articoli precedenti, l'approvazione del collaudo da parte del Comune è condizione necessaria per la presa in carico delle opere realizzate.

ART. 13 GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione i "Soggetti Attuatori" rilasceranno, al ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, polizza cauzionale fidejussoria (assicurativa o bancaria), ex Art. 13 della Legge n. 47/78, pari al 100% (cento per cento) del costo delle opere di urbanizzazione primaria, emergente dai computi metrici estimativi allegati al progetto, elaborato n° 19 "Preventivo di spesa" ed eventualmente aggiornato a seguito della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

Il contratto di fidejussione prevede l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al 2° comma dell'Art. 1944 del Codice Civile e l'istituto o compagnia fidejussore si impegna pertanto a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune e senza attendere la sentenza giudiziaria.

La garanzia finanziaria resterà a carico dei Soggetti Attuatori anche in caso di compravendita dei singoli lotti edificabili prima della data di rilascio del collaudo finale. Salvo quanto stabilito dall'articolo 1 comma 5 .

La fideiussione è a copertura di ogni onere che si renda necessario per dare compita attuazione e per ogni danno, spesa, onere che l'Amministrazione possa subire dal mancato adempimento, così pure a titolo di risarcimento danni, spese amministrative e legali, spese tecniche e sanzioni. Nel contratto fidejussione non è apposto un termine finale in quanto le garanzie finanziarie prestate verranno svincolate al momento del collaudo finale positivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con liberazione delle Ditte Concessionarie che le hanno prestate da ogni obbligo.

ART. 14 TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DELLE OPERE E DEI FABBRICATI

I Soggetti Attuatori dovranno presentare il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione inerenti i lavori inerenti la realizzazione del Piano Particolareggiato di cui trattasi, nel termine massimo di un anno dalla data di stipula della presente convenzione.

La realizzazione e la cessione delle opere e degli impianti di urbanizzazione primaria, ferma restando la relazione fra l'esecuzione di tali opere ed il rilascio delle concessioni ad edificare, e la costruzione degli edifici previsti nel piano dovrà essere ultimata nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 15 VARIANTI

Le varianti che modificano sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico dell'intervento (del comparto o dei suoi stralci funzionali), dovranno essere autorizzate dal Comune nei modi e nelle forme di legge, previa approvazione da parte dell'organo comunale competente.

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico ed a vincolo di destinazione pubblica.

E' fatta salva l'applicazione delle norme sulle distanze (tra fabbricati e tra fabbricati e confini dei singoli lotti, come individuati nel presente Piano) e della visuale libera.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo ed ai criteri ivi previsti:

- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina prevista dal nuovo codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici;

Sarà possibile, inoltre, la realizzazione di superfici utili, di cubature e di altezze inferiori rispetto a quelle indicate nel P.P. che vanno intese come massime ammissibili.

ART. 16 SANZIONI CONVENZIONALI

L'inosservanza degli obblighi assunti col presente atto, salve sanzioni previste al riguardo dalle norme vigenti in materia, dà diritto al Comune di trattenere, se del caso, in tutto od in parte, a seconda della violazione commessa, la garanzia prestata e a provvedere, a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto previsto dalla presente convenzione, con spese a carico dei Soggetti Attuatori che si siano resi inadempienti.

Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione di opere di urbanizzazione, il mancato versamento degli oneri o in caso di ritardi il Comune potrà concedere ai Soggetti Attuatori al massimo 180 giorni per la regolarizzazione e adempimento degli obblighi convenzionali, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare, sui soggetti attuatori, l'eventuale maggior spesa utilizzando sempre la garanzia. La garanzia dovrà essere tempestivamente reintegrata della somma prelevata entro 3 mesi, pena la sospensione dell'efficacia della Convenzione. La indicazione del termine per adempiere sarà determinato dal Comune sulla base di valutazione discrezionale connessa alla natura dell'opera e al contesto in cui si è concretizzato l'inadempimento.

ART. 17 RAPPORTO TRA LE ATTUALI DITTE PROPRIETARIE E NUOVI ACQUIRENTI

Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle, tutti gli oneri relativi all'attuazione del Piano Particolareggiato saranno trasferiti agli aventi causa, e questi ultimi restano obbligati in solido con il soggetto attuatore, fatto salvo e nei limiti di quanto previsto nei precedenti articoli.

ART. 18 ESECUTIVITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione vincola, fin dalla sua sottoscrizione, "Soggetto Attuatori" ed il Comune di San Cesario sul Panaro.

ART. 19
SPESE E COMPETENZE

Le spese e competenze di ogni tipo e genere relative alla stipula del presente atto ed al suo trasferimento in atto pubblico, così come ogni altro onere connesso alla attuazione della presente Convenzione sono a carico dei Soggetti Attuatori i quali chiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'Art. 11 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131.

Le spese e competenze anche tecniche relative alla stipula dell'atto finale di cessione delle aree pubbliche al Comune di San Cesario sul Panaro, saranno a carico dei "Soggetti Attuatori".

ART. 20
TRASCRIZIONE E NORME FINALI

Del presente atto di convenzione i "Soggetti Attuatori" chiedono la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena con rinuncia ad ogni eventuale diritto d'ipoteca legale, con esonero del Signor Conservatore competente da ogni responsabilità.

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente Convenzione si fa rinvio alla disciplina regionale e statale vigente in materia, in particolare alla disciplina di cui all'art. 11 della L. 241/90.

Letto, firmato e sottoscritto in li.

IL RESPONSABILE

I SOGGETTI ATTUATORI
