

# SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE del piano particolareggiato di iniziativa privata  
in variante al PRG del Comune di San Cesario di cui all'art. 3 della Lr 46/1988

(ai sensi dell'art. dell'art. 4 della Lr 24/2017)

=====

## CONVENZIONE

Il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in San Cesario Sul Panaro presso

tra:

1) **COMUNE DI San Cesario sul Panaro**, nella persona del Dirigente del Settore urbanistica, Arch. Magnani Alessandro, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede municipale, che interviene nel presente atto non in proprio, bensì a nome e per conto del Comune di San Cesario sul Panaro, C.F. e P.IVA= ....., in virtù dei poteri a lui conferiti dall'atto del Sindaco del Comune di San Cesario Sul Panaro in data \_\_\_\_\_ prot. n° \_\_\_\_\_, che in copia conforme si allega alla presente sotto la lettera A, agente nella suddetta qualità e non altrimenti;

2) La società/ i signori :

- Collina Augusto nato il 15/01/1959 a Modena, Residente in Modena, Strada Vaciglio Sud n. 923 CF : CLLGST59A15F257W, in qualità di comproprietario dei terreni posti in San Cesario sul Panaro, località Capoluogo, Via Berlinguer, identificati al catasto terreni su parte del Foglio 25, mappali 454 e 449, foglio 23, parte del mappale 377, parte del mappale 380, costituiti da seminativo irriguo, confinanti con la piattaforma autostradale A1 e con Via Berlinguer,
- La proprietà dei terreni è così suddivisa:
- F. 23 e mapp. 377 (parte)/380 (parte) e F. 25 con mapp. 454 di proprietà per 24/30 alla soc. Agricola Mavora s.r.l.; proprietà per 3/30 alla sig.a Soragni Nicoletta, nata a S.Cesario S.P. il 05/02/1952; proprietà per 3/30 alla sig.a Soragni Antonella, nata a S.Cesario S.P. il 10/03/1957;
- F. 25 e mapp. 449 di proprietà dei f.lli Collina Augusto nato a Modena il 15/01/1959 e Collina Biancarosa, nata a Modena il 11/08/1963

agenti, in quanto interessati ciascuno dal presente Piano particolareggiato in variante al PRG., nei ruoli di seguito descritti:

- **COLLINA AUGUSTO**, nato/a a MODENA prov. MO il 15/01/1959, residente a MODENA prov. MO CAP 41126, in via STRADA VACIGLIO SUD n. 923;

In qualità di:

- titolare / legale rappresentante della ditta proprietaria: ragione sociale **SOCIETA' AGRICOLA MAVORA SRL**, con sede a MODENA prov. MO CAP 41126, in STRADA COLLEGAROLA n. 2/1, C.F. / P.IVA 01453010363;

in qualità di SOGGETTO ATTUATORE del Piano Particolareggiato (d'ora in avanti SOGGETTO ATTUATORE "A") proprietario delle aree site in Comune di San Cesario sul Panaro, titolare di diritti edificatori e assuntore degli obblighi di cessione delle aree destinate alle dotazioni territoriali,

nonché della realizzazione delle stesse;

**sig.a Soragni Nicoletta e sig.a Soragni Antonella**

in qualità di SOGGETTO ATTUATORE del Piano Particolareggiato, (d'ora in avanti SOGGETTO ATTUATORE "B") proprietario delle aree, titolare di diritti edificatori e assuntore degli obblighi di cessione delle aree destinate alle dotazioni territoriali;

- **COMUNE DI San Cesario Sul Panaro**, nella persona del Dirigente del Settore Urbanistica, Arch. Alessandro Magnani;

in qualità di soggetto destinatario delle aree oggetto di cessione e delle relative dotazioni territoriali;

si conviene e si stipula quanto segue:

**P R E M E S S O**

- Il Comune di San Cesario sul Panaro in Provincia di Modena è dotato di PRG vigente che ha origine dal PRG in variante generale adottato nel 1993 ed approvato con D.G. R.E.R. n° 87 del 04/02/1997 oggetto successivamente di varianti parziali per adeguarlo alle prescrizioni impartite in sede di approvazione della V.G. 1997 oltre che alle disposizioni intervenute nel frattempo in materia legislativa e pianificatoria.
- Il Comune di San Cesario sul Panaro ha approvato un Protocollo d'intesa con la Società AzzeroCO2 Srl, per la regolazione dei rapporti connessi all'attivazione, realizzazione e gestione del Progetto "Mosaico Verde", dove la società AzzeroCO2 avrebbe individuato - in accordo con il Comune - le aree idonee a realizzare un intervento, rispondenti ai requisiti e alle necessità di riqualificazione/piantumazione secondo un progetto forestale redatto da AzzeroCO2 e condiviso con il Comune, allo scopo di conseguire nel medio termine un'azione integrata di riqualificazione degli spazi verdi, funzionale all'adattamento ai cambiamenti climatici, all'interno del progetto denominato "Patto per il Clima".
- Nel progetto urbanistico e architettonico di nuovo insediamento residenziale in Via Berlinguer, zona omogenea C2-D3 denominato "Steccone" è prevista un'ampia area destinata a verde pubblico, identificate catastalmente al Foglio 25, mappali 454 e 449, foglio 23, parte del mappale 377 e parte del mappale 380, poste in fregio alla Via Berlinguer, per un fronte di ml.360,00 circa, per una larghezza di ml.61,00 circa, pari alla superficie di m<sup>2</sup> 21.960,00 circa, aree in parte già da destinare a verde pubblico, strade, parcheggi e percorsi ciclopeditoni, particolarmente indicata per l'intervento di riqualificazione/piantumazione di ampie aree verdi, in quanto posta sul fronte autostradale e rientrante in aree urbane o periurbane dove è possibile mitigare l'impatto ambientale delle attività antropiche, valorizzando contestualmente il territorio circostante.
- In data..... è stato pertanto sottoscritto un accordo ex art. 11 della Legge 241/1990, per la cessione gratuita delle aree descritte al punto precedente, poste sul fronte autostradale, valutate dal comune di San Cesario sul Panaro di particolare interesse per l'intervento, andando a valorizzare il territorio, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.91 del 04/11/2021;
- I contenuti dell'accordo prevedono l'immediata immissione in possesso e la successiva cessione, all'Amministrazione comunale di San Cesario sul Panaro, delle porzioni di terreno che sarebbero state oggetto di cessione nell'ambito del progetto urbanistico e architettonico di nuovo insediamento residenziale e commerciale in Via Berlinguer, zona omogenea C2-D3

denominato "Steccone":

- La cessione delle aree dei sigg. Collina Augusto, Collina Biancarosa, Soragni Nicoletta, Soragni Antonella e la soc. Agricola Mavora s.r.l. con legale rappresentante il sig. Collina Augusto, nella loro qualità di proprietari, avverrà con frazionamento e rogito a carico dei Soggetti Attuatori al fine esplicitato di ivi realizzarvi la piantumazione di circa mille alberature di varie specie, con annesso impianto di irrigazione provvisorio
- a sud dell'area di piantumazione il comune realizzerà un fosso per la raccolta delle acque meteoriche di sgrondo del terreno agricolo;
- oggetto dell'accordo inoltre la presentazione di una variante urbanistica al vigente PRG del Comune di San Cesario avente i seguenti oggetti:
  - lo stralcio dell'intera 'Zona omogenea C2 denominata "Steccone" - via Berlinguer, per riclassificare tutta l'area a 'Verde Pubblico', confermando la presenza della sola 'Zona omogenea D3';
  - lo spostamento di detta zonizzazione da collocarsi presso la via Belfiore, in area attualmente destinata a 'Zona Agroalimentare A1', riclassificando tale Zona da Agricola a Residenziale, accorpandolo alla zona Residenziale già prevista come 'Zona C1' ancora da attuare, per la porzione di proprietà dei Soggetti Attuatori, al fine di un migliore coordinamento urbanistico della viabilità carrabile e ciclo-pedonale e delle aree destinate a verde pubblico e di una uniformità di tipologie a bassa densità e altezza.
- Quanto allo spostamento della Superficie residenziale dalla zona di Via Berlinguer nella zona di via Belfiore, in subordine alla procedura di spostamento totale della Superficie in nuova area di via Belfiore, la proprietà ha altresì proposto una soluzione alternativa alla delocalizzazione di tutta la Superficie residenziale da via Berlinguer a via Belfiore, in particolare richiedendo la delocalizzazione di una piccola porzione della capacità edificatoria della 'Zona omogenea C2 denominata "Steccone", pari a mq. 656, all'interno della 'Zona B3 di via Ghiarelle, da collocarsi all'interno dell'area distinta al catasto terreni al foglio di mappa n. 25, mappale n.373, area libera da edifici e interessata da una viabilità di quartiere non realizzata nel PRG vigente. Detta area risulta inoltre identificata, sempre nel PRG vigente, come 'Zona B3 – Residenziale di rispetto dei caratteri originali prevalenti dell'esistente'.
- La 'Zona B3' ricomprende sia il mappale n. 373 che l'adiacente mappale n. 374 su cui si trova un edificio collabente e privo di vincoli architettonici/urbanistici. Come risulta evidente dalla mappa catastale storica in allegato il mappale n. 374 era identificativo della corte colonica dell'edificio, invece il mappale 373 faceva parte dell'area agricola ora completamente edificata.
- Dalla variante in oggetto derivano evidenti elementi di valorizzazione in termini di qualità/quantità del suolo, infatti dall'approvazione della Variante deriva una valorizzazione ambientale della superficie del suolo pari a complessivi mq. 45.669 di aree destinate a Verde Pubblico, come segue:
  - - 'Comparto Steccone' mq. 38.169
  - - 'Comparto di via Belfiore' mq. 7.500A fronte di una previsione attuale di superficie pari a complessivi mq. 22.600
- La Superficie utile edificabile rimane inalterata, consiste infatti in una delocalizzazione della Superficie già prevista nel 'Comparto Steccone', pari a mq. 3.524 oltre a mq. 200 derivanti dall'edificio esistente all'interno dell'area Verde pubblico oggetto di demolizione.
- Detta Superficie viene delocalizzata all'interno del 'Comparto di via Belfiore' per mq. 3.724 ~~3.930~~ (mq. 3.524 + 200).
- L'edificabilità dell'ex 'Zona C1' di via Belfiore angolo via Modenese, a seguito della conversione in 'Zona C2', rimane inalterata ma diventa 'Zona residenziale a bassa densità edificatoria'

abbassando l'altezza massima degli edifici da mt. 13,00 a mt. 9,00, ai fini di ottenere una edificazione omogenea con le aree circostanti.

**Pertanto**

- L'area di intervento ricade nelle seguenti zone:
  - Via Berlinguer, zona omogenea C2-D3 denominato "Steccone", identificate catastalmente al Foglio 25, mappali 454 e 449 e 371, foglio 23, parte del mappale 377 e parte del mappale 380, poste in fregio alla Via Berlinguer, per un fronte di ml.360,00 circa, per una larghezza di ml.61,00 circa, pari alla superficie di m<sup>2</sup> 21.960,00 circa di proprietà dei soggetti sopra elencati, come segue:
    - Collina Augusto nato il 15/01/1959 a Modena, Residente in Modena, Strada Vaciglio Sud n. 923 CF : CLLGST59A15F257W, in qualità di comproprietario dei, identificati al catasto terreni su parte del Foglio 25, mappali 454 e 449, foglio 23, parte del mappale 377, parte del mappale 380, costituiti da seminativo irriguo, confinanti con la piattaforma autostradale A1 e con Via Berlinguer, proprietà dei terreni così suddivisa:
      - F. 23 e mapp. 377 (parte)/380 (parte) e F. 25 con mapp. 454 di proprietà per 24/30 alla soc. Agricola Mavora s.r.l.; proprietà per 3/30 alla sig.a Soragni Nicoletta, nata a S.Cesario S.P. il 05/02/1952; proprietà per 3/30 alla sig.a Soragni Antonella, nata a S.Cesario S.P. il 10/03/1957;
      - F. 25 e mapp. 449 di proprietà dei f.lli Collina Augusto nato a Modena il 15/01/1959 e Collina Biancarosa, nata a Modena il 11/08/1963
      - F. 25 mapp. 371 cabina enel – Ente Urbano

**Oggetto di cessione gratuita**

- 'Zona omogenea C2 denominata "Steccone" – via Berlinguer, distinta catastalmente al Foglio di mappa n. 25, mappale n. 454 di mq. 29.257, mappale n. 449 di mq. 8.912, per una ST pari a mq. 38.169, di proprietà di :

- Collina Augusto nato il 15/01/1959 a Modena, Residente in Modena, Strada Vaciglio Sud n. 923 CF : CLLGST59A15F257W, in qualità di comproprietario dei, identificati al catasto terreni su parte del Foglio 25, mappali 454 e 449, foglio 23, parte del mappale 377, parte del mappale 380, costituiti da seminativo irriguo, confinanti con la piattaforma autostradale A1 e con Via Berlinguer,

**oggetto di variante specifica da**

Zona omogenea C2 a zona in ambito Verde 'Zona Verde Pubblico – V';

- 'Zona Agroalimentare A1' - via Belfiore angolo via Modenese, distinta catastalmente al Foglio di mappa n.24, mappale n.1 di mq. 14040, mappale n. 2 di mq. 7550, mappale n. 106 di mq. 14802, mappale n. 100 di mq. 4552,

**di proprietà di**

- Collina Augusto nato il 15/01/1959 a Modena, Residente in Modena, Strada Vaciglio Sud n. 923 CF : CLLGST59A15F257W, in qualità di comproprietario dei, identificati al catasto terreni su parte del Foglio 25, mappali 454 e 449, foglio 23, parte del mappale 377, parte del mappale 380, costituiti da seminativo irriguo, confinanti con la piattaforma autostradale A1 e con Via Berlinguer,

**oggetto di variante specifica da**

- Zona Agroalimentare A1' a ambito residenziale 'Zona Residenziale C2', ricomprendo al suo interno anche la 'Zona C1' per una ST pari a mq. 40.944, distinta catastalmente al Foglio di mappa n.24, mappale n.86 di mq. 3589, mappale n. 99 di mq. 9898, per una ST pari a mq.13.487, identificando tutta la zona come 'Zona a bassa densità abitativa';

riperimetrazione del perimetro della 'Zona D3' in quanto la attuale perimetrazione presenta un errore ricomprendo al suo interno una porzione di edificio esistente:

A seguito è riportato lo stralcio del PRG vigente e le modifiche introdotte a seguito della proposta di Variante.

- ogni sub-ambito prevede:

SC = mq ad uso residenziale;

- Parte dell'area di intervento, è stata oggetto di accordo, ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000 n° 20, tra la società agricola Mavora srl ed il Comune di San Cesario Sul Panaro (MO) rep ..... del ....., approvato con Delibera di Giunta n.91 del 04/11/2021
- che la proprietà, complessivamente, ha sottoscritto l'accordo per la cessione delle aree a verde e la proprietà Collina – in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_, proposta di attuazione dei suddetti sub-ambiti a mezzo di piano particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG predisponendo gli elaborati di variante al PRG, per intervenire nei sopradetti ambiti ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L. R. n° 24/2017, secondo il quale nel corso della prima fase del periodo transitorio (quindi entro il 1° gennaio 2022), i Comuni possono “adottare” i seguenti strumenti:
- b) i piani particolareggiati, di iniziativa pubblica o privata, e gli altri strumenti attuativi del PRG, anche in variante, di cui all'art. 3 L.R. n. 46/1988. Per i piani attuativi di iniziativa privata, non essendone prevista l'adozione, fa fede la data di presentazione dello strumento al Comune;;
- che il progetto di PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL PRG. è stato depositato in data \_\_\_\_\_
- dato atto e valutato che non è da corrispondere nessun Contributo di sostenibilità, trattandosi di spostamento di superficie già inserita all'interno del PRG vigente;
- dopo l'espletamento delle procedure amministrative di cui all'art. 3 L.R. n. 46/1988 e successive modificazioni, visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica nella seduta..... del \_\_\_\_\_, il Consiglio Comunale con atto n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha adottato piano particolareggiato in variante al PRG del comparto “Steccone – Belfiore” e successivamente dopo aver espletato, con i prescritti tempi, le necessarie procedure di pubblicazione e per le osservazioni, sempre il Consiglio Comunale ha approvato la variante urbanistica con atto n ..... del ..... Autorizzando \_\_\_\_\_ alla sottoscrizione della presente convenzione attuativa, ai sensi dell'art.22 comma 6 della L.R. 47/1978 e s.m.i., delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione della variante al piano approvata in oggetto per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale del piano ma non materialmente allegati al presente atto e depositati presso l'ufficio di piano comunale;

**visti:**

- la legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. – Direzione Generale dell'Urbanistica, del 28.10.1967 – Div. XXIII n° 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n° 1404 e 2.4.1968 n° 1444;
- il D.P.R. 06.06.2001 n° 380;
- il Decreto Legislativo 22.1.2004 n° 42;
- il Decreto Legislativo 50/2016;
- la Legge 23.3.1989 n° 122 e, in particolare, l'art.2, secondo comma;
- il Decreto Legislativo 8.8.1994 n° 490 in attuazione della Legge 17.1.1994 n° 47;
- il Testo Unico n° 267 del 18.8.2000;

- la Legge Regionale 24.3.2000 n° 20 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge Regionale 30.7.2013 n° 15;
- la Legge Regionale 19.12.2002 n° 37 e successive modifiche e integrazioni;
- lo Statuto del Comune di San Cesario Sul Panaro;
- il PRG e le NTA vigenti;
- I Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione a scomputo;
- la legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24, recante “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, come modificata e integrata (di seguito “legge urbanistica regionale” o “L.R. n. 24/2017”)
- l’atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell’art. 49 della l.r. 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (disciplina regionale sulla tutela e l’uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima l.r. n. 24 del 2017, approvato con Delibera di Giunta regionale Num. 1956 del 22/11/2021

**dato atto:**

- che il piano particolareggiato in variante al PRG è costituito dai seguenti elaborati agli atti del Comune:
  - a) \_\_\_\_\_
  - b) \_\_\_\_\_
  - c) \_\_\_\_\_
- che, ai sensi dell’art. 3 L.R. n. 46/1988 e 22 comma 6 della Lr 47/1978, gli atti, il progetto e tutta la documentazione relativa al predetto PIANO PARTICOLAREGGIATO sono stati depositati presso la Segreteria Comunale per 60 gg. interi e consecutivi, cioè dal \_\_\_\_\_ a tutto il \_\_\_\_\_, a libera visione di chiunque, come risulta dall’avviso del Responsabile del settore prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, pubblicato all’Albo Pretorio;
- che entro i termini sono/non sono pervenute osservazioni;
- che fuori termine non sono pervenute osservazioni;
- che in relazione al PIANO PARTICOLAREGGIATO sono stati espressi i seguenti pareri:
  - Parere Amministrazione Provinciale di Modena espresso con Atto del Presidente n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ acquisito agli atti comunali in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_;
  - Parere ARPAE numero \_\_\_\_/\_\_\_\_, acquisito agli atti comunali con protocollo \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
  - Parere AUSL n. \_\_\_\_/\_\_\_\_, acquisito agli atti comunali con prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;
  - Parere HERA spa – INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA numero \_\_\_\_\_ espresso in data \_\_\_\_\_, acquisito agli atti comunali in data \_\_\_\_\_ con prot. \_\_\_\_\_;
  - Parere ENEL DISTRIBUZIONE acquisito agli atti comunali in data \_\_\_\_\_ con prot. \_\_\_\_\_;

- Parere TELECOM acquisito agli atti comunali in data \_\_\_\_\_ con prot. \_\_\_\_\_.
- che le prescrizioni di cui ai suddetti pareri sono state in recepite/controdedotte in sede di approvazione del Piano e saranno osservate in sede di progettazione definitiva degli interventi edilizi;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ..... di controdeduzioni ed approvazione della variante al piano, ai sensi del combinato disposto dell' art. 41 della L.R. 20/2000 e dell' art. 25 della L.R. 47/1978, di cui ai seguenti elaborati.....

**TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE CHE**

le proprietà interessate, agenti in qualità di soggetto attuatore, per loro, i successori ed aventi causa, dichiarano di accettare senza alcuna riserva, in ordine al Piano di cui in premessa, le condizioni meglio specificate nei seguenti patti:

**Art. 1 – Oggetto dell'intervento e Parametri Urbanistici**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "ex steccone - Belfiore" da realizzare sull'area posta in Comune di San Cesario Sul Panaro, via Belfiore angolo via Modenese, sottoposta a Piano particolareggiato, avente un'estensione complessiva pari a circa mq \_\_\_\_\_ di ST, compresi nell'ambito urbano \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_ – art. \_\_ delle norme di PRG e NTA art. \_\_\_\_\_, distinta catastalmente al Foglio di mappa n.24, mappale n.1 di mq. 14040, mappale n. 2 di mq. 7550, mappale n. 106 di mq. 14802, mappale n. 100 di mq. 4552, L'area è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici, così come risulta dal progetto urbanistico allegato:

<b>Tabella Parametri Urbanistici PIANO PARTICOLAREGGIATO VIA BELFIORE</b>	
<b>Superficie Territoriale (mq)</b>	<b>54.431(40.944+13.487)</b>
<b>Superficie Complessiva edificabile (mq)</b>	<b>6.058 (3.724+2.334)</b>
DETTAGLIO DELLE DOTAZIONI RICHIESTE:	
P1 = min 20%SC (mq)	1.212
U = PP + Comparto Steccone(mq)	7.500+38.169
P2 = min 4/30 SC (mq)	808
Viabilità – aree pedonali e ciclo-pedonali(mq)	<b>8.541</b>
<b>Superficie fondiaria (mq)</b>	<b>35.800</b>
Indice di utilizzazione fondiaria Uf = SC/SF (mq/mq)	_____
<b>USI ammessi</b>	<b>residenziali</b>
H max prevista	mt. 9,00

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma, della Legge n° 122 del 23/03/1989, nonché delle dotazioni prescritte per i singoli usi dalle norme del PSC e RUE vigenti.

**Art. 2 – Obblighi del Soggetto Attuatore in ordine alle opere di urbanizzazione**

Ai sensi degli artt. dell'art. 3 L.R. n. 46/1988 e 22 comma 6 della Lr 47/1978, nonché ai sensi dell'art. 28 della L.1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni, i soggetti attuatori del

Piano, relativamente alle rispettive proprietà, si obbligano per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a) Quanto alla proprietà Collina, **a cedere gratuitamente** al Comune di San Cesario Sul Panaro, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, così come definito e determinato in sede di accordo, - le aree in 'Zona omogenea C2 denominata "Steccone" – via Berlinguer, distinta catastalmente al Foglio di mappa n. 25, mappale n. 454 di mq. 29.257, mappale n. 449 di mq. 8.912, per una ST pari a mq. 38.169, nonché le aree nonché a cedere **a titolo oneroso** le porzioni di terreno, identificate catastalmente al Foglio 25, parte del mappale 454 e parte del mappale 449, Foglio 23, parte del mappale 377 e 380, poste in fregio alla Via Berlinguer, per un fronte di ml.360,00 circa, per una larghezza di ml.50,00 circa, pari alla superficie di m<sup>2</sup> 18.000,00 per un valore di €3,54 al m<sup>2</sup>, così come si evince dai Valori Agricoli Medi definiti dalla Regione Emilia Romagna, anno 2021 per i terreni a seminativo irriguo. L'importo, desumibile dal prezzo di €3,54/m<sup>2</sup> moltiplicato per la superficie determinata con precisione in sede di frazionamento, sarà compensato nell'ambito dell'intervento di cui al nuovo progetto urbanistico ed architettonico di nuovo insediamento residenziale delocalizzato, mediante scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- b) **A cedere, in relazione all'intervento in via Belfiore**, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché le aree definite a spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standard urbanistici. Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nell'elaborato ....., e saranno meglio specificate nel "Progetto delle dotazioni territoriali", oltre a quelle ubicate nel comune di San Cesario S/P ( censite al foglio --, mappali ---). La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore saranno pertanto attribuite automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già in proprietà di quest'ultimo, seppure il possesso effettivo interverrà solo ad avvenuto collaudo favorevole, con la formale presa in carico. I suddetti obblighi sono a carico dei soggetti attuatori "A" e "B", soggetto B solo in relazione all'intervento che verrà realizzato nella zona B3;
- c) ad eseguire a propria totale cura e spesa il frazionamento di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione gratuita al Comune, ed a farsi carico delle conseguenti spese notarili. I suddetti obblighi sono a carico dei soggetti attuatori "A" e "B", il soggetto B solo in relazione all'intervento che verrà realizzato nella zona B3;;
- d) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune di San Cesario Sul Panaro, dei gasdotti, acquedotti od altre infrastrutture, che interessano il Comparto come opere di urbanizzazione; si impegna inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte dei compratori, di mettere a disposizione dell'ENEL un locale per l'allestimento delle Cabine Elettriche, qualora la richiesta di potenza da parte dell'acquirente superi le previsioni originarie di progetto. I suddetti obblighi sono a carico del soggetto attuatore "A";
- e) ad eseguire altresì a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano sotto la sorveglianza degli Uffici competenti del Settore tecnico e Sviluppo del Territorio del Comune di San Cesario Sul Panaro, cui spetta il compito di prescrivere ulteriori opere qualora in sede esecutiva ne riscontrino la necessità. Più precisamente, ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione complessivamente necessarie (come da progetto allegato al piano) e l'opera di viabilità costituente il nuovo asse viario che si conetterà ad ovest su via Busacchi e a nord su via A. Masaccio, andando di fatto a riconnettere una porzione di territorio comunale che fino ad oggi risultava essere inaccessibile, complessivamente per un per una lunghezza complessiva di circa 420 metri, con direzione Est-Ovest a partire dall'intersezione con l'esistente Via Busacchi per poi attestarsi all'altezza del limite dell'area originariamente interessata dagli spazi dedicati al tiro a volo, all'estremità occidentale dell'area di intervento. Per la restante porzione saranno eseguire unicamente le opere relative ai sottoservizi mentre il completamente della relativa porzione sarà posto in capo ad



altro intervenitore, non facente parte del PUA oggetto della presente di convenzione. I suddetti obblighi sono a carico del soggetto attuatore "A";

- f) a prestare una congrua garanzia, corrispondente al 100% della spesa presunta per la sua realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva, il collaudo e l'IVA), desunta dal computo metrico estimativo verificato ed approvato dal Servizio Tecnico Comunale, il tutto maggiorato del 10%, pari a € \_\_\_\_\_ per la realizzazione delle opere in questione. La garanzia dovrà essere costituita a mezzo di fidejussione assicurativa rilasciata da primario istituto, che verrà svincolata all'atto della presa in carico delle opere realizzate. I suddetti obblighi sono a carico del soggetto attuatore "A", fermo restando che l'importo definitivo verrà determinato ed eventualmente integrato, a seguito della presentazione dei progetti esecutivi per le dotazioni territoriali;

Tutte le opere prescritte dovranno essere realizzate secondo progetti approvati dall'Amministrazione Comunale e dagli Uffici Tecnici Comunali competenti, che in sede di rilascio dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, potranno prescrivere, indipendentemente dalle descrizioni sommarie sotto riportate, tutte le modalità di realizzazione delle opere a perfetta regola d'arte, in conformità al **Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione.**

Ai soggetti attuatori è concessa facoltà senza onere alcuno di intervenire sulle aree, già acquisite gratuitamente al patrimonio comunale ed interessate dalle opere di urbanizzazione previste dal progetto di POC con valenza di PIANO PARTICOLAREGGIATO, durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori e comunque fino a quando non sarà avvenuto il collaudo; solamente allora potrà avvenire il passaggio in carico delle suddette opere all'Amministrazione Comunale che ne acquisirà l'effettivo possesso.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopraccitate, i soggetti attuatori si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Le parti danno, inoltre, concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il collaudo con esito favorevole e il successivo passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore rimarrà responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a suo esclusivo carico la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PIANO PARTICOLAREGGIATO, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sui soggetti attuatori.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, previste nel PIANO PARTICOLAREGGIATO, dovranno essere iniziati prima dell'inizio dei lavori degli edifici ed eseguiti con caratteristiche di funzionalità, eventualmente anche per stralci funzionali di intervento.

Qualora i soggetti attuatori intendano dare corso all'intervento edificatorio per stralci funzionali, ad esclusione delle dotazioni territoriali, dovrà inoltrare domanda per ottenere permessi di costruire per singoli stralci anziché sull'intero comparto, allegando alla domanda stessa indicazione della sequenza temporale che si intende seguire collegata a una planimetria in cui siano indicati gli

stralci che si intendono attuare e nella quale sia chiaramente delimitata la zona relativa allo stralcio oggetto dell'istanza per il rilascio del relativo permesso di costruire.

**La facoltà di trasferire, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione agli acquirenti dei lotti è ammessa subordinatamente al rispetto delle seguenti condizioni:**

- le opere di urbanizzazione previste all'interno di ciascuno stralcio attuativo, possono essere realizzate per stralci funzionali.
- a colui che intende subentrare al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere di urbanizzazione è richiesta la prestazione le garanzie fidejussorie previste all'art. 4 della presente Convenzione.

Nel caso in cui non venga rispettata tale disposizione potrà essere applicata una **sanzione pari al costo delle opere da realizzarsi**, aumentato del 50%. Tale divieto viene enunciato espressamente dal titolo edilizio abilitativo, al fine di garantire piena conoscenza nei rapporti tra i soggetti interessati.

Tali opere, come previsto dal Capo A-V dell'Allegato alla L.R. n° 20/2000 e s.m.i., dovranno essere realizzate in conformità a progetti visti, per quanto di competenza, da parte degli Enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, HERA, ARPA e AUSL, Provincia di Modena, ANAS, Consorzio Burana, ecc ) e degli uffici tecnici comunali.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle modalità e procedure previste dalla normativa vigente alla data di stipula della presente convenzione senonché delle normative tecniche di settore; in particolare le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della Legge 1 agosto 2002, n. 166.

Le opere di urbanizzazione saranno così articolate:

### **2.1 – Strade e Parcheggi**

Strade, spazi di sosta e di parcheggio provvisti di adeguata segnaletica stradale come previsto dal Codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione, percorsi pedonali, sia fiancheggianti la sede stradale che collocati altrove, ma comunque riservati al pubblico passaggio, verde attrezzato alla viabilità e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

### **2.2 – Infrastrutture A Rete**

Le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166.

#### Rete fognaria

Le fognature dovranno essere realizzate con reti separate per le acque meteoriche e per quelle nere, in base a prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio (HERA Spa).

#### Rete idrica

La rete di distribuzione idrica sarà realizzata in base a prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio e comporterà la fornitura e posa in opera di idonee condotte, sotto la diretta sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali competenti, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione.

#### Rete distribuzione del gas metano

Non è prevista nessuna realizzazione di rete gas.

### Rete pubblica illuminazione

La rete di pubblica illuminazione dovrà essere realizzata in base ad un progetto esecutivo redatto in conformità alle prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio, con facoltà dell'Amministrazione Comunale di pretendere l'armonizzazione con le caratteristiche dei corpi illuminanti già esistenti in zona, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione.

In coerenza con i contenuti del Piano di Azione per l'energia sostenibile (SEAP), approvato dall'Amministrazione comunale di San Cesario Sul Panaro, si prescrive l'impiego di corpi illuminanti a LED e l'utilizzo di un sistema di regolazione del funzionamento della rete ad orologio astronomico.

### Rete di distribuzione dell'energia elettrica

Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, come pure le eventuali cabine di trasformazione, dovrà essere realizzato in base ad accordi preliminari preventivamente sottoscritti con l'ENEL, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione.

### Rete telefonica

Dovrà essere realizzata la predisposizione delle canalizzazioni e dei pozzetti, delle scatole di derivazione, contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione, in base ad accordi preliminari preventivamente sottoscritti dai lottizzanti con TELECOM ITALIA, quando i lavori sono previsti su aree da destinare a proprietà comunale e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione.

### Allacciamenti

Si tratta degli allacciamenti alle preesistenti reti anche 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, su richiesta dell'Amministrazione Comunale o dell'Ente gestore del servizio, per una più corretta funzionalità gestionale dei servizi stessi.

I soggetti attuatori riconoscono all'Amministrazione Comunale la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione ed alle reti realizzate sulla base della presente convenzione, anche di edifici esistenti al di fuori del comparto: ciò per esigenze di servizio e di funzionalità dei servizi, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti Aziende o Enti di erogazione dei servizi.

In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione è consentito al lottizzante la realizzazione della sola parte interrata dei futuri allacciamenti d'utenza gas-acqua.

Gli allacciamenti d'utenza saranno realizzati successivamente da HERA Spa in seguito ad approvazione preventiva dei progetti costruttivi dei singoli fabbricati, in relazione alla futura posizione dei contatori ed alla accettazione dei preventivi di allacciamento.

## **2.3 – Verde attrezzato**

Il verde attrezzato e relative opere di arredo dovranno prevedere la preparazione del terreno, concimazione e lavorazione profonda nonché la semina a prato e la superficiale piantumazione, impianti di arredo, irrigazione, raccolta acque e illuminazione e attrezzature per il gioco, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo e nel relativo progetto esecutivo, utilizzando essenze arboree autoctone che verranno concordate con i competenti uffici comunali.

Si richiama l'obbligo di rispettare il Regolamento comunale del Verde, approvato con delibera di

C.C. n. 8 del 30.1.2004, in relazione alla messa a dimora di alberature ed alla realizzazione di aiuole, parcheggi e zone verdi, in particolare di attenersi a quanto indicato negli artt. 10 e 11, anche per quanto attiene alla scelta delle specie da mettere a dimora.

#### **2.4 – Raccolta rifiuti solidi urbani**

Il sistema di raccolta dei RSU dovrà essere realizzato in conformità al parere espresso dall'Ente Gestore (HERA Spa).

Si richiama l'obbligo di rispettare il Regolamento dei Rifiuti Urbani ed Assimilati vigente approvato e modificato con delibere di Assemblea Consorziale di ATO n. 29/06 e n. 19/07 entrato in vigore il 01/01/2007.

#### **Art. 3 – Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentata **entro** .....i dalla stipula della presente convenzione, eventualmente prorogabili di altri ..... giorni a seguito di motivata richiesta.

Tuttavia, se non ancora concluso entro tale data, il termine di .... giorni previsto decorrerà dalla conclusione del procedimento di esproprio (con decreto di esproprio o conclusione di accordo bonario) relativo alla porzione di area che va a concorrere nella viabilità, procedimento posto in capo al Comune di San Cesario Sul Panaro;

Tutti i lavori relativi alla realizzazione delle opere dovranno essere terminati **entro** ..... (.....) **mesi** dal rilascio del relativo permesso.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione dovranno risultare conformi al "Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione" e risulteranno definite dal "Progetto delle urbanizzazioni primarie", in base al quale verrà rilasciato il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione delle stesse.

**La procedura per l'appalto della progettazione e/o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà risultare conforme alle disposizioni contenute nel "Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione", nonché al "Codice Appalti" (D.Lgs. n° 50/2016 e s.m. e i. ),** fatte salve eventuali sopravvenute norme sovraordinate più favorevoli in materia di appalti di opere di urbanizzazione.

In merito alle modalità d'esecuzione delle opere di urbanizzazione, si richiama l'art. 45, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 che è intervenuto sul Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – modificandone l'art. 16 mediante l'introduzione di un comma 2-bis, il quale prevede che *"nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 50/2016"*.

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie richieste in corso d'opera dal Comune attraverso il competente Ufficio tecnico, per motivi d'ordine generale per sopraggiunte nuove situazioni dettate dalla strumentazione urbanistica 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 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato. In queste

fattispecie non rientrano comunque le modifiche volte ad ottenere addizioni od ulteriori opere non previste.

La proprietà si impegna pertanto a soddisfare le eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso in cui le modifiche comportino un onere superiore al 15%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, contro il rimborso della quota parte eccedente il 15% da parte di quest'ultimo.

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:**

- 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, con la sorveglianza dei Servizi Tecnici Comunali;
- costruzione della massicciata e 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 sopracitate opere vengano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;

Resta comunque piena facoltà al Comune di stabilire altre modalità di esecuzione di opere, qualora se ne dimostri la necessità stabilendole come prescrizioni nel titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La proprietà è tenuta 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, in conformità al Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. I proprietari sono altresì tenuti a realizzare contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

**Art. 4 – Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione è subordinato alla verifica che la garanzia fideiussoria prestata ai sensi dell'art. 2 lettera e) della presente convenzione, determinata sulla base del computo allegato al PIANO PARTICOLAREGGIATO, sia adeguata alle risultanze del computo metrico redatto in sede di progettazione esecutiva. Nel caso in cui la spesa presunta per la realizzazione delle opere determinata nell'ambito del progetto esecutivo sia superiore a quella preliminarmente stimata, la garanzia dovrà essere adeguatamente integrata.

Il rilascio del permesso sarà subordinato inoltre all'avvenuta presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. - recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, qualora prevista dalla normativa vigente.

Il progetto esecutivo da allegare al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sarà redatto in conformità al Regolamento delle opere di urbanizzazione del Comune di San Cesario Sul Panaro, vigente al momento della presentazione del PDC.

**Art. 5 – Condizioni per l'ottenimento dei Titoli Abilitativi edilizi e per la presentazione della**

## **segnalazione certificata di conformità edilizia e abitabilità**

Il rilascio dei Titoli Abilitativi relativi alla realizzazione degli interventi edilizi è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- all'avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al "progetto delle opere di urbanizzazione", e al soddisfacimento di specifiche condizioni in ordine alle opere di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione saranno scomputati in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo, per la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione in esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore.

Antecedentemente al rilascio o all'efficacia del primo titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi, dovranno essere realizzate e controllate a cura dei competenti uffici Comunali – le opere citate al precedente Art. 3, lettera a).

Le segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati del PIANO PARTICOLAREGGIATO potranno essere inoltrate agli Uffici Comunali competenti solo dopo aver conseguito positivamente il collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2

Nel caso fossero danneggiate nel corso dei lavori le opere di urbanizzazione già realizzate, il soggetto attuatore ha l'obbligo del ripristino, pena il mancato rilascio delle autorizzazioni di agibilità.

Il disattendere quanto disposto dal presente articolo implicherà l'adozione delle sanzioni e dei provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa nazionale e regionale.

### **Art. 6 – Controllo in corso d'opera, Collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione**

Le procedure di controllo, collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dal **Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione**, a cui si fa espresso richiamo e riferimento.

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica finale delle opere diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune ed a spesa del soggetto attuatore mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

È 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'Amministrazione Comunale ed ottenuto il permesso di occupazione del suolo pubblico.

Il collaudo si svolgerà nei modi di seguito descritti:

- i proponenti si impegnano a comunicare, a mezzo PEC o istanza direttamente presentata all'ufficio protocollo del Comune, tre mesi prima della presunta fine lavori, lo stato di avanzamento degli stessi e la data alla quale si suppone vengano effettivamente terminate le opere ed in seguito l'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione;
- l'Amministrazione comunale provvederà, tramite il Referente Interno ed il Collaudatore, ad effettuare sopralluogo in contraddittorio con il soggetto attuatore ed alla stesura di un verbale di accertamento di fine lavori;

- entro sei mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione l'Amministrazione procederà ai collaudi delle opere stesse.

I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Concessionario gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesti dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, a tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ed opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui al precedente comma sono quantificati presuntivamente sotto la voce "collaudo" nella relazione descrittiva allegata al PIANO PARTICOLAREGGIATO, in aggiunta alle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La proprietà si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (reti di distribuzione Gas Acqua – III. Pubblica) ed a fornire la dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo, nonché tutti i disegni esecutivi che saranno richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale; tali impianti, comprese le cabine di trasformazione, di decompressione e ogni altro manufatto impiantistico collegato, passeranno incarico al Comune di San Cesario Sul Panaro, dopo l'esito favorevole del Collaudo.

A lavori eseguiti e dietro richiesta del soggetto attuatore il Comune, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico, se riconosciute di interesse pubblico, le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, eventuali quote di verde di urbanizzazione, e, se non precedentemente acquisite, la rete idrica, il gasdotto, la rete di illuminazione pubblica, le eventuali quote di verde attrezzato – ove ciò sia previsto dalla presente convenzione – come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto delle opere di urbanizzazione.

La funzionalità e collaudabilità delle opere potranno essere dichiarate anche in caso di ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali.

La presa in carico di tali opere è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

- che le opere relative siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate;
- che le opere presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le priorità comunali.

Nel caso in cui, all'atto della presa in carico, non sia stato ultimato almeno il 75% dell'edificato previsto sull'intero comparto (3 lotti su 4), il rilascio dei successivi titoli edilizi abilitativi verrà subordinato alla sottoscrizione di una adeguata garanzia fidejussoria, prestata dal soggetto richiedente, al fine di tutelare l'Amministrazione comunale da eventuali danni alle opere di urbanizzazione durante l'esecuzione dei lavori di cui ai titoli stessi.

Detta garanzia fidejussoria dovrà avere la stessa durata del titolo abilitativo e sarà svincolata solo

all'atto del rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità.

L'importo della fidejussione sarà determinato in base al computo metrico allegato al progetto delle opere di urbanizzazione, prendendo a riferimento gli importi relativi alle voci di computo "tappeto di usura", "pavimentazioni pedonali", "cordoli per pavimentazioni pedonali" e "segnaletica orizzontale".

#### **Art. 7 – Validità della convenzione**

La presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula della stessa, che dovrà intervenire al più tardi entro ..... giorni dalla data di efficacia del PIANO PARTICOLAREGGIATO

#### **Art. 8 – Patti generali e clausole particolari**

##### **8.1 – Patti generali**

- a) La facoltà di trasferire, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione agli acquirenti dei lotti è ammessa subordinatamente al rispetto delle condizioni definite al precedente art. 2. Tale divieto viene enunciato espressamente dal titolo edilizio abilitativo, al fine di garantire piena conoscenza nei rapporti tra i soggetti interessati;
- b) la manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel Comparto, avverrà a cura e spese della proprietà, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune, secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale per il collaudo delle opere di urbanizzazione;
- c) il soggetto attuatore si obbliga anche a garantire l'attecchimento delle piante e degli arbusti, a mezzo di polizza fideiussoria biennale di importo pari al 100% di quanto asserito nel preventivo di spesa o pari alle spese realmente sostenute corredate di fatture;
- d) il soggetto attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di PIANO PARTICOLAREGGIATO;
- e) sono a carico del soggetto attuatore le spese di volturazione delle utenze connesse all'attuazione delle opere di urbanizzazione;
- f) sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico, compreso il frazionamento delle stesse, ed ogni altra spesa inerente e dipendente dal medesimo;
- g) sono altresì a carico del soggetto attuatore gli oneri derivanti dagli atti necessari a rientrare in proprietà delle aree per dotazioni pubbliche cedute all'Amministrazione comunale qualora non siano rispettate le tempistiche sancite dal precedente art. 3 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- h) il soggetto attuatore si impegna, a sua cura e spese, a trasmettere al Comune di San Cesario Sul Panaro, copia conforme del presente atto, completo degli estremi di registrazione e trascrizione, non appena disponibile.

In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, il proprietario verrà ritenuto responsabile nei



confronti del Comune a tutti gli effetti.

## **8.2 – Clausole particolari**

- a) Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa, si obbligano a farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree a parcheggio e di quelle verdi del Comparto, garantendo l'attecchimento delle essenze impiantate, fino alla completa presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale, ognuno secondo la propria porzione di area senza vincolo solidaristico;
- b) il soggetto attuatore si obbliga inoltre ad osservare ed a fare osservare tutte le prescrizioni impartite dagli Enti territoriali e dagli Uffici comunali competenti, in relazione al procedimento di approvazione del PIANO PARTICOLAREGGIATO, che qui si richiamano integralmente. In particolare è fatto obbligo attenersi alle prescrizioni per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi della L. n° 109/2005;
- c) il presente PIANO PARTICOLAREGGIATO efficace entrerà in vigore a partire dalla data della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.

## **Art. 9 – Sanzioni**

Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di Urbanizzazione, trascorsi i sei mesi concessi per la loro regolarizzazione, si procederà a fare ultimare o correggere quanto incompleto o male eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul soggetto attuatore l'eventuale maggiore spesa.

## **Art. 10 – obbligazioni in capo al Comune di San Cesario Sul Panaro (Mo)**

### **Art. 11 – previsioni specifiche per la sola proprietà Collina Soggetto attuatore "A"**

Il soggetto attuatore, si impegna ed obbliga alla cessione delle aree per le dotazioni territoriali previste all'interno del progetto di Piano particolareggiato nonché di quelle site in comune di San Cesario S/P, catastalmente identificate..... al foglio ..... mappale ....., che avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

### **Art. 12 – previsioni specifiche per la sola proprietà Soragni – Soggetto attuatore "B"**

Il soggetto attuatore, a fronte del riconoscimento dei relativi diritti edificatori previsti per la porzione di area di proprietà, come da progetto approvato nel piano, si impegna ed obbliga alla cessione della porzione di area, catastalmente identificate..... al foglio ..... mappale .....

Al suddetto soggetto attuatore non potrà essere accollata altra spesa o onere se non gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alla realizzazione degli interventi edilizi previsti nella porzione di proprietà, identificata (B3)

LA PROPRIETA'

Per l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE