

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
POC 2017: AMBITO ANS2.3 VIA XX SETTEMBRE - VIA FOCHERINI, FORMIGINE**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

TRA

COMUNE DI FORMIGINE, con sede in via Unità d'Italia 26, Codice fiscale 00603990367 - P. IVA 00292430360, nella persona del Dirigente Area Tecnica Programmazione e Gestione del Territorio ALESSANDRO MALAVOLTI, 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 Formigine in virtù dei poteri a lui conferiti con provvedimento Sindacale n. 49 del 4/11/2019, giusta propria Determinazione in data _____ n. ____ che in copia conforme si allega alla presente sotto la lettera "A", agente nella suddetta qualità e non altrimenti, (di seguito denominato "Comune");

E

il sig. FRASCARI STEFANO, nato a Bologna (BO) - C.F. FRSSFN58H25A944R, residente a Bologna (BO) in via Cesare Pavese n.39, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società FERRUCCIO FRASCARI S.P.A. con sede in Bologna (BO) Via Mazzini 7, codice fiscale, Partita Iva e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di Bologna n. 00892050378 e della Società D.M. COMPARTO B s.r.l., con sede in Comune di Formigine (MO) via Picelli 1/D - CF 03723400366; (di seguito denominato "Soggetto Attuatore del PP Ex Cantina sociale");

E

- la sig.ra ARNÒ AMALIA, nata a Modena (MO) il 02/02/1935 - C.F. RNAMLA35B42F257N, residente a Formigine (MO) in via Vittorio Veneto n. 54;
 - la sig.ra DALLE LUCHE ANNA CHIARA, nata a Modena (MO) il 14/05/1964 - C.F. DLLNCH64E54F257R, residente a Milano (MI);
 - il sig. DALLE LUCHE CONSUELO WALTER, nato a Brescia (BS) il 29/10/1929 - C.F. DLLCSL29R29B157L, residente a Modena (MO) in via Arsenio Crespellani n. 41/02;
 - il sig. DALLE LUCHE PAOLO, nato a Modena (MO) il 16/10/1959 - C.F. DLLPLA59R16F257P, residente a Modena (MO);
 - la sig.ra FERRARI ELEONORA, nata a Sassuolo il 07/07/1970 - C.F. FRRLNR70L48I462C, residente a Formigine (MO) in via Antonio Allegri n.12;
 - la sig.ra FERRARI RAFFAELLA, nata a Sassuolo il 08/08/1968 - C.F. FRRRFL68M48I462P, residente a Formigine (MO) in via Trento Trieste n.28;
 - la sig.ra MONTANINI ALBERTA, nata a Formigine il 11/11/1942 - C.F. MNTLRT42S51D711C, residente a Modena (MO) in via Agostino Tagliazucchi n. 32;
 - la sig.ra MONTANINI ANNA MARIA, nata a Formigine il 26/05/1965 - C.F. MNTNMR65E66D711I, residente a Modena (MO) in viale Buon Pastore n. 56;
 - la sig.ra MONTANINI ELISABETTA, nata a Formigine il 16/12/1959 - C.F. MNTLBT59T56D711W, residente a Modena (MO) in viale Lodovico Antonio Muratori n. 137;
 - la sig.ra MONTANINI MARIA ELENA, nata a Formigine il 05/05/1958 - C.F. MNTMLN58E45D711M, residente a Modena (MO) in via Giuseppe Malmusi n. 40;
- in qualità di comproprietari degli immobili siti in Comune di Formigine e identificati catastalmente al foglio 21 particelle 107, 108, 562, 598;
(di seguito denominati "Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3");

PREMESSE

Premesso che:

- la società "FERRUCCIO FRASCARI S.P.A." è proprietaria degli immobili compresi nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata comparto B.4.8 denominato "Ex Cantina sociale", Comparto B, situati nel Comune censuario e amministrativo di Formigine (Modena) e identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 30 particelle 549, 667, 668, 671 e 672, come risulta da estratto di mappa che si allega alla presente sotto la lettera "B";
- i signori ARNO` Amalia, DALLE LUCHE Anna Chiara, DALLE LUCHE Consuelo Walter, DALLE LUCHE Paolo, FERRARI Eleonora, FERRARI Raffaella, MONTANINI Maria Elena, MONTANINI Elisabetta, MONTANINI Anna Maria, MONTANINI Alberta sono comproprietari degli immobili compresi nel presente Piano Urbanistico Attuativo, situati nel Comune censuario e amministrativo di Formigine (Modena) e identificati al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 21 particella 107parte, 108parte, 562parte, 598parte, come risulta da estratto di mappa che si allega alla presente sotto la lettera "B";
- il Comune di Formigine ai sensi della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. è dotato di:
 - PSC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 07/03/2013 in vigore dal 24/04/2013 e variante n. 1 al PSC approvata con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 26/07/2018 in vigore dal 22/08/2018;
 - POC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 11/12/2014 in vigore dal 14/01/2015; successiva variante n. 1 al POC (POC2016) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 10/11/2016 in vigore dal 30/11/2016; variante n. 2 al POC 2014 adottata con deliberazione di C.C. n. 119 del 20/12/2018;
 - POC 2017 approvato con delibera del Consiglio Comunale n.38 del 19/04/2018 in vigore dal 02/05/2018; variante n. 1 al POC 2017 approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020 in vigore dal 09/12/2020;
 - RUE approvato con delibera del Consiglio Comunale n.9 del 07/03/2013 in vigore dal 24/04/2013, e successive varianti approvate con delibere del Consiglio Comunale n. 63 del 21/11/2013 in vigore dal 18/12/2013, n.92 del 11/12/2014 in vigore dal 14/01/2015, n. 64 del 30/06/2016 in vigore dal 13/07/2016, n. 27 del 27/03/2018 in vigore dal 18/04/2018 e n. 38 del 19/04/2018 in vigore dal 02/05/2018, e n. 116 del 26/11/2020 in vigore dal 09/12/2020; variante n. 7 approvata con delibera di C.C. n. 103 del 28/10/2021;
- con istanza pervenuta in data 04/11/2021, prot. n. 32894/2021, la società "FERRUCCIO FRASCARI S.P.A." e i signori ARNO` Amalia, DALLE LUCHE Anna Chiara, DALLE LUCHE Consuelo Walter, DALLE LUCHE Paolo, FERRARI Eleonora, FERRARI Raffaella, MONTANINI Maria Elena, MONTANINI Elisabetta, MONTANINI Anna Maria, MONTANINI Alberta, hanno chiesto l'attivazione di uno specifico Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. per dare attuazione all'ambito identificato nel PSC vigente con la sigla ANS2.3;
- i terreni individuati per l'edificazione del complesso, così come risulta dagli elaborati allegati all'istanza, sono posti in Via XX Settembre e Via Focherini a Formigine in prossimità delle scuole medie Fiori e sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Formigine al foglio 21 particella 107parte, 108parte, 562parte e 598parte, per una estensione complessiva di mq 15.040 (quindicimilazeroquaranta);
- tali aree sono classificate:
 - dal vigente PSC come parte dell'ambito ANS2.3 - Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente residenziali, nonchè per le relative dotazioni territoriali;
 - dal vigente RUE come ambito ANS - Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi programmati dal POC;
- la proposta di PUA prevede la delocalizzazione nell'ambito ANS2.3 di una parte pari a 1.500 mq di SU della superficie oggi realizzabile nel PP denominato "Ex Cantina Sociale", riequilibrando la potenzialità edificatoria massima del comparto che appare oggi sproporzionata rispetto allo sviluppo del tessuto urbanistico circostante, e la contestuale assegnazione di ulteriori 1.500 mq di SU per la realizzazione di due fabbricati per complessivi n. 20 unità immobiliari ad uso residenziale; a questi in base alle norme di attuazione del POC 2017 si aggiungono ulteriori 880 mq di SU per 12 alloggi ERS da realizzare all'interno di un lotto previsto in cessione all'Amministrazione Comunale;

- l'intervento edilizio oggetto della presente Convenzione urbanistica comprende anche la viabilità comunale già esistente di parte di via XX Settembre e via Focherini, limitatamente al collegamento delle opere di urbanizzazione e alle reti infrastrutturali;
- i Soggetti Attuatori del PUA Ans2.3 hanno proposto, a compensazione del contributo di sostenibilità e degli oneri di urbanizzazione secondaria, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria previste in quota per il lotto ERS da cedere all'Amministrazione Comunale e l'installazione di attrezzature ludico-sportive da collocarsi all'interno delle piccole aree verdi già presenti al contorno dell'ambito frutto dell'attuazione di Piani Particolareggiati recenti al fine di promuovere l'intero ambito urbanistico come zona per attività sportive all'aperto;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato la proposta di pubblico interesse ed accoglibile in quanto permette: di riequilibrare la potenzialità edificatoria massima del comparto denominato "Ex Cantina Sociale", che appare oggi sproporzionata rispetto allo sviluppo del tessuto urbanistico circostante costituito prevalentemente di fabbricati di altezze contenute e con un limitato numero di alloggi, salvaguardando la porzione storica esistente del fabbricato "ex cantina" attraverso l'eliminazione della previsione realizzativa del nuovo edificio residenziale nel medesimo lotto, il recupero conservativo della facciata e dei volumi laterali del fabbricato e la creazione di percorsi pedonali in attraversamento; di ottenere nel contempo il passaggio all'Amministrazione Comunale di un lotto urbanizzato da destinare alla edificazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS); di connotare le aree verdi del quartiere con attrezzature specificatamente dedicate allo sport all'aperto collegando funzionalmente spazi pubblici attraverso un progetto urbano strategico di valorizzazione della città pubblica in linea con i principi della LR 24/2017;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 18/11/2021 è stato approvato l'accordo ex art. 11 L. 241/90 e art. 18 della L.R. 20/2000 tra il Comune di Formigine e il Soggetto Attuatore, sottoscritto tra le parti in data _____;
- in data 30/11/2021 prot. 35631-35635-35638, e successive integrazioni, i Soggetti Attuatori hanno presentato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il comparto ANS2.3;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. __ del _____ è stata adottata la Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con valenza di PUA per il comparto denominato "ANS 2.3 – via XX Settembre – via Focherini" a Formigine, Scheda Normativa "U", con allegato l'accordo ex art. 18 di che trattasi;
- la citata Scheda Normativa "U" della Variante n. 2 al POC2017 prescrive per tale ambito che la trasformazione attuativa avvenga mediante Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in 5 (cinque) lotti edificabili, di cui uno destinato a ERS, con la cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine delle relative aree e opere di urbanizzazione, e definisce i seguenti parametri urbanistici, riportati in estratto:

ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini

SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = 15.040 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	SF: mq 6.511+ mq 1.261 (lotto ERS) = 7.772 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI ☒	SU max: 3.880 mq di cui: - 2.380 mq attribuita dalla Variante n. 2 al POC 2017; - 1.500 mq trasferita dal PP Ex Cantina Sociale (Lotti A* e B*) così attribuita: SU max = mq 1.500 lotto A + B SU max = mq 1.500 lotto C + D SU max = mq 880 lotto ERS Sa max: 65% della SU (per singolo lotto di intervento)
USI AMMESSI ☒	a1 (residenza)

PARAMETRI EDILIZI	Vedi scheda normativa "U" del POC2017
DOTAZIONI TERRITORIALI ² STANDARD MINIMO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parcheggi pubblici min: P1 = 30 mq/100mq di SU, e comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto: <ul style="list-style-type: none"> - 1 posto auto per alloggi con Su fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq. ▪ Verde Umin = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 delle norme di PSC) ▪ Superficie permeabile (SP) ≥ 30% SF
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' MONETIZZAZIONI COMPENSAZIONI	<p>€ 299.500 (vedi accordo art. 18)</p> <p>Compensazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cessione all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato del lotto di mq 1.261 circa destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS); - cessione all'Amministrazione Comunale all'atto della sottoscrizione della convenzione del PUA approvato, delle aree di circa mq 1.825 destinate opere di urbanizzazione extra standard e realizzazione delle relative opere; - fornitura e posa in opera delle attrezzature ludico sportive nelle aree verdi indicate nella planimetria del PUA (Tav. 7a).
MODALITA' DI INTERVENTO ²	Mediante PUA
OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE ²	<p>Cessione delle aree per le opere di urbanizzazione del comparto, incluse quelle extra standard;</p> <p>Realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcheggi pubblici e viabilità a servizio dei lotti edificabili, ivi incluso gli allacciamenti impiantistici afferenti il lotto ERS; - Verde pubblico attrezzato (U); - Fornitura e posa in opera delle attrezzature ludico sportive nelle aree verdi indicate nella planimetria del PUA (Tav. 7a)
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Nessuna
ULTERIORI INDICI E PARAMETRI	Vedi norme RUE e NTA del PUA
Piano Particolareggiato Ex Cantina Sociale – comparto B	
SUPERFICIE TERRITORIALE	vedi Piano Particolareggiato approvato
SUPERFICIE FONDIARIA	vedi Piano Particolareggiato approvato
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI ²	<p>SU max = 4.529 mq, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max 3.903 mq usi a1 (lotti n. 1-2-3-4) - max 626 mq usi b1 - b2 - b3 - b4 (lotto n. 5) <p>Sa max: vedi Piano Particolareggiato approvato</p>
USI AMMESSI ²	a1 - b1 - b2 - b3 - b4
PARAMETRI EDILIZI	<p>vedi Piano Particolareggiato approvato</p> <p>N. Unità Immobiliari max = 75 u.i., di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max n. 70 u.i. per usi a1 (lotti n. 1-2-3-4) - max n. 5 u.i. per usi b1 - b2 - b3 - b4 (lotto n. 5)
DOTAZIONI TERRITORIALI ² STANDARD MINIMO	vedi Piano Particolareggiato approvato
MODALITA' DI INTERVENTO ²	Mediante PP

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE ☒	vedi Piano Particolareggiato approvato
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	recupero e rifunzionalizzazione fabbricato ex cantina sociale attraverso: <ul style="list-style-type: none"> a. l'eliminazione della previsione realizzativa del nuovo edificio residenziale nel lotto 5; b. il recupero conservativo della facciata e dei volumi laterali del fabbricato esistente nel lotto 5; c. la creazione di percorsi pedonali in attraversamento; d. destinazione del piano terra a commerciale/terziario.
ULTERIORI INDICI E PARAMETRI	Vedi norme PRG e NTA del Piano Particolareggiato approvato
MODALITA' DI INTERVENTO ☒	Mediante PP

- il Piano Urbanistico Attuativo ANS2.3 presentato si compone della seguente documentazione:

Relazioni

- Allegato –A– Schema di convenzione ☒
- Allegato –B– Relazione Vas di PUA ☒
- Allegato –C– Relazione tecnica di PUA ☒
- Allegato –D– Relazione geologica ☒
- Allegato –F– Norme tecniche di attuazione ☒
- Allegato –G– Computo metrico estimativo delle opere ☒
- Allegato –H– Valutazione previsionale di clima acustico

Tavole

- Tav. 1 – Inquadramento urbanistico psc- rue - catastale
- Tav. 2 – Rilevo strumentale dello stato di fatto☒
- Tav. 3 – Planimetria di progetto e indici urbanistici☒
- Tav. 4 – Planimetria di progetto quotata
- Tav. 5 – Planimetria di progetto per stralci funzionali
- Tav. 6 – Planimetria di progetto aree di cessione☒
- Tav. 7 – Planimetria di progetto aree verdi e attrezzate ed essenze arboree
- Tav. 7a – Percorso salute
- Tav. 8 – Planimetria di progetto aree a parcheggi, pedonali,☒
- Tav. 9 – Planimetria con tipologie edilizie e sagome massimo
- Tav. 10 – Planimetria impianti tecnologici ENEL e illuminazione pubblica
- Tav. 11 – Planimetria impianti tecnologici – Gas e Acqua –
- Tav. 12 – Planimetria impianti tecnologici – Fognature –
- Tav. 13 – Planimetria impianti tecnologici – Telecom –☒
- Tav. 14 – Planimetria segnaletica stradale

- il Piano Urbanistico Attuativo presentato, nel rispetto delle prescrizioni, dei diritti edificatori e dei parametri urbanistici assegnati dalla Variante n. 2 al POC 2017, prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la definizione dei lotti edificabili e l'individuazione dei nuovi fabbricati all'interno degli stessi così come individuati negli elaborati del Piano ed è caratterizzato dai seguenti dati:

- Superficie Territoriale (ST) comparto ANS2.3, circa mq 15.040;
- Superficie fondiaria (SF) del comparto ANS2.3 (incluso lotto ERS), mq 7.772;
- Aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria, circa mq 5.060;
- Aree in cessione per Dotazioni Territoriali U, circa mq 2.208;
- Superficie utile max ammessa (incluso lotto ERS e Su trasferita), mq 3.880;
- Superficie accessoria max realizzabile (max 65% SU di progetto) mq 1.940;
- numero massimo di alloggi/unità immobiliari (incluso lotto ERS) n. 52;

- la Variante n. 2 al POC 2017 con valenza di PUA è stata depositata presso la Segreteria del Comune di Formigine dal _____ al _____ e che, contestualmente, nell'ambito della Conferenza di servizi lo stesso è stato trasmesso:
 - . ad ARPA/AUSL ai fini dell'espressione del parere integrato sotto il profilo igienicosanitario e ambientale, di cui all'art.19 lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m.i.;
 - . alla Provincia di Modena;
 - . agli altri enti interessati per competenza;
 - in riferimento al presente PUA sono pervenuti i seguenti pareri:
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
- non è pervenuto parere nei termini della conferenza dei Servizi, e pertanto si considera assenso senza condizioni (ai sensi del comma 4 art. 14bis L 241/90), da parte dei seguenti Enti:
- _____
 - _____
- in adempimento di quanto previsto dall'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 e dalla scheda normativa “_” del POC 2017 vigente prima richiamati,
 - in data _____ è stato presentato all'Agenzia delle Entrate il tipo di Frazionamento protocollo n. _____ in atti dal _____ (n. _____) per l'individuazione delle particelle _____ (ex particelle _____);
 - con deliberazione di Consiglio Comunale n. __ del _____, è stato controdedotta ed approvata la Variante n. 2 al Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con valore ed effetti di PUA per il comparto denominato “**ANS2.3 via XX Settembre – via Focherini**”;
 - il POC 2017, in versione coordinata con la variante n. 2, è in vigore dal _____, data di pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT);
 - in data _____ è stato approvato dall'Agenzia delle Entrate l'atto di aggiornamento catastale (Tipo frazionamento Prot. n. _____,) finalizzato alla creazione delle particelle _____;

Considerato che è ora necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati elaborati di progetto menzionati precedentemente, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto anche se materialmente depositati agli atti del Comune;
Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

CAPO PRIMO CONVEZIONE URBANISTICA

ART. 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

I Soggetti attuatori si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri e gli obblighi in ordine al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e al PP “Ex Cantina Sociale” di cui in premessa, meglio specificati negli articoli di seguito riportati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Gli obblighi assunti con la presente convenzione sono da considerarsi vincolanti per i Soggetti attuatori e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti da parte del Comune.

ART. 2

OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE E DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il Soggetto attuatore del PUA Ans2.3 si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a) a cedere all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del comparto, catastalmente identificate al Foglio 21, mappali 107 (parte), 108 (parte), e 562 (parte) e 598 (parte), destinate a soddisfare gli standards urbanistici prescritti, così come evidenziate negli elaborati grafici costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo;
- b) a cedere all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, il terreno di mq 1.261 destinato alla costruzione di un fabbricato per n. 12 unità immobiliari di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), catastalmente identificato al Foglio 21, mappali 107 (parte) e 108 (parte);
- c) a cedere all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali extra standard estese complessivamente per mq 1.825, catastalmente identificate al Foglio 21, mappali 562 (parte) e 598 (parte);
- d) a realizzare a propria cura e spese, entro 12 mesi dall'approvazione della Variante n.2 al POC2017 e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, sulle aree oggetto di cessione le opere di urbanizzazione a servizio del nuovo comparto ivi incluse quelle a servizio del lotto ERS e quelle extra standard, come descritte negli elaborati del presente Piano Urbanistico Attuativo in riferimento all'area di intervento e al successivo art. 3, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e degli eventuali enti eroganti preposti;
- e) a installare a propria cura e spese, e senza ulteriori oneri per il Comune di Formigine, le attrezzature ludico-sportive all'interno delle aree verdi poste all'interno e al contorno del comparto, come da schema progettuale allegato al PUA, entro 12 mesi dall'approvazione della Variante n.2 al POC2017;
- f) ad attribuire la potenzialità edificatoria proveniente dal vicino comparto urbanistico "Piano Particolareggiato Ex Cantina Sociale", Comparto B, pari a mq. 1.500 di SU, ai lotti indicati con le lettere "A" e "B" negli elaborati del PUA;
- g) a realizzare a propria cura e spese i necessari interventi di potenziamento ed estensione della rete gas e acqua fuori comparto, nel tratto di via XX settembre (Lotti C, D e ERS), come da indicazioni fornite dall'ente gestore;
- h) ad effettuare a propria cura e spese lo spostamento all'interno della futura viabilità del comparto della condotta fognaria "mista" esistente che interferisce con il fabbricato previsto nel lotto C;
- i) a eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché a sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma b);
- j) a sostenere eventuali oneri aggiuntivi necessari per consegnare l'opera finita come da progetto;
- k) a sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione dell'opera;
- l) ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza;
- m) a ripristinare, al termine del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- n) a includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue e inamovibili a favore delle aziende, degli elettrodotti, dei gasdotti e acquedotti, delle fognature, che interessano l'ambito come opere di urbanizzazione;
- o) a provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici, di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento della proprietà al patrimonio del Comune di Formigine;
- p) a sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Al Soggetto Attuatore è concessa facoltà di intervenire sulle aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale, interessate dalle opere in questione previste dal presente PUA.

Le parti danno concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il collaudo con esito favorevole ed 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, ai sensi del successivo art.5, la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche del comparto attuativo.

Il Soggetto attuatore del PP Ex Cantina Sociale si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- A. a presentare, successivamente all'adozione della Variante n. 2 al POC 2017, specifica Variante al Piano Particolareggiato "ex Cantina Sociale – comparto B" entro il 31/12/2021 in recepimento delle modifiche introdotte, con particolare riferimento alla ridefinizione della Su e del numero delle unità immobiliari massime del comparto, della conseguente distribuzione delle unità immobiliari e delle modalità di intervento sul fabbricato esistente del lotto 5;
- B. a salvaguardare la porzione residua del fabbricato "ex cantina" attraverso:
 - 1. l'eliminazione della previsione realizzativa del nuovo edificio residenziale nel lotto 5;
 - 2. il recupero conservativo della facciata e dei volumi laterali del fabbricato esistente nel lotto 5;
 - 3. la creazione di percorsi pedonali in attraversamento;
 - 4. la conferma della destinazione del piano terra a commerciale/terziario.
- C. a presentare i permessi di costruire dei fabbricati relativi ai lotti A e B del comparto ANS2.3 solo a seguito dell'approvazione della suddetta Variante al PP per il trasferimento della potenzialità edificatoria oggetto della presente variante n. 2 al POC2017 e alla stipula della relativa convenzione, qualora modificata, come meglio precisato al successivo art. 8;
- D. a presentare le SCEA (segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità) dei fabbricati dei lotti A e B subordinatamente alla realizzazione e presa in carico della quota dei parcheggi di urbanizzazione primaria attorno ai lotti A e B ed al completamento e presa in carico delle opere di urbanizzazione del comparto PP Ex Cantina Sociale, come meglio precisato al successivo art. 9.

ART. 3

OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE DEL PUA ANS2.3 IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Ai sensi dell'art. A-26 della Legge Regionale 20/2000, il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 si obbliga a realizzare direttamente tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1), previste, quali opere necessarie alla funzionalità del comparto, anche se esterne ad esso.
 - Le opere di urbanizzazione, oggetto della presente convenzione, riguardano le dotazioni a servizio dell'insediamento, di seguito meglio specificate per le quali si fa espresso richiamo agli elaborati di progetto sottoelencati:
 - *Tav. 4 – Planimetria di progetto quotata*
 - *Tav. 5 – Planimetria di progetto per stralci funzionali*
 - *Tav. 7 – Planimetria di progetto aree verdi e attrezzate ed essenze arboree*
 - *Tav. 7a – Percorso salute*
 - *Tav. 10 – Planimetria impianti tecnologici ENEL e illuminazione pubblica*
 - *Tav. 11 – Planimetria impianti tecnologici – Gas e Acqua –*
 - *Tav. 12 – Planimetria impianti tecnologici – Fognature –*
 - *Tav. 13 – Planimetria impianti tecnologici – Telecom –*
 - *Tav. 14 – Planimetria segnaletica stradale*
 - *Norme Tecniche di Attuazione*
 - *Computo metrico estimativo*
- In particolare le opere previste, da cedersi al Comune, sono così precisabili:
- realizzazione di parcheggi pubblici (P1) nella misura definita dalla norma di POC2017, aree di viabilità ad essi afferenti, le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, aree di verde pubblico destinate ad arredo stradale;
 - realizzazione di sedi stradali corredate di sotto-servizi ed infrastrutture necessarie, quali:

- l'impianto fognario per la raccolta delle acque meteoriche stradali (bianche) e rete fognaria acque nere, debitamente collegate con le reti pubbliche esistenti, nonché eventuali dispositivi atti a garantire il principio dell'"invarianza idraulica" delle portate scaricate;
- gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi; ☒
- impianto di distribuzione dell'acqua;
- impianto di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica;
- adeguata segnaletica stradale, come previsto dal Codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione;
- impianto di illuminazione pubblica, costituito da corpi illuminanti ed impianto collegato alla rete elettrica pubblica, rispondente alle normative vigenti in materia;
- gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
- il verde attrezzato.

Tali opere saranno eseguite in conformità al PUA, al relativo computo metrico estimativo ed ai pareri degli Enti territoriali e degli Uffici comunali interessati, nonché sotto il controllo degli stessi; saranno realizzate contemporaneamente alla costruzione dell'edificio previsto in progetto.

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione da realizzare, dettagliatamente definite nel PUA, sono di seguito sinteticamente descritte:

- la viabilità, i percorsi ciclabili e gli spazi di manovra saranno realizzati con massetto e manto stradale asfaltato con relative filette di contenimento in granito;
- i parcheggi pubblici e i percorsi pedonali oggetto di cessione dovranno essere realizzati in autobloccanti in cls con relative filette di contenimento in granito;
- la pubblica illuminazione esterna prevedrà l'utilizzo di lampade ad alto risparmio energetico nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.
- Il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 si impegna, in luogo del pagamento del contributo di sostenibilità, per un valore complessivo stimato di € 299.500 meglio precisato nell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 della Variante n. 2 al POC2017, a cedere all'Amministrazione Comunale le aree di cui al precedente art. 2, lettere b) e c) e a realizzare le opere di cui al precedente art. 2, lettere d), e) e g), per un valore complessivo di €309.437,00.

ART. 4

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Le caratteristiche tecniche e progettuali di dettaglio delle opere di cui all'oggetto risulteranno definite nel progetto esecutivo, redatto ai sensi del Dlgs. 50/2016 ed approvato mediante rilascio di apposito Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione previo acquisizione dei necessari pareri e nulla osta da parte degli Enti Gestori dei servizi, per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché da altri eventuali Enti interessati.
- Il Soggetto Attuatore del PP Ex Cantina Sociale si impegna nel rispetto della seguente tempistica:
 - a presentare, successivamente all'adozione della Variante n. 2 al POC 2017, specifica Variante al Piano Particolareggiato "ex Cantina Sociale – comparto B" entro il 31/12/2021 in recepimento delle modifiche introdotte, con particolare riferimento alla ridefinizione della Su max del comparto, della conseguente distribuzione delle unità immobiliari e delle modalità di intervento sul fabbricato esistente del lotto 5.
- Il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 si impegna ad eseguire le opere nel rispetto della seguente tempistica:
 - a realizzare le opere di urbanizzazione a servizio del nuovo comparto ivi incluse quelle extra standard e quelle a servizio del lotto ERS entro 12 mesi dall'approvazione della Variante n.2 al POC2017 e previa presentazione di specifico titolo abilitativo.

La realizzazione delle opere di che trattasi dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio. ☒

Tutte le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine di validità della presente convenzione urbanistica e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità, anche parziale, dei fabbricati (SCEA), come meglio precisato al successivo art. 9.

- Il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 è tenuto a comunicare in tempo utile al Comune le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti, al fine di poter predisporre i necessari controlli; dovrà inoltre fornire ogni dato ed informazione utile o rilevante al fine di consentire agli Uffici comunali di effettuare il controllo delle modalità di esecuzione, la vigilanza dei lavori ed il corretto sviluppo degli stessi nel rispetto delle tempistiche prestabilite. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
- Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere eventuali utilizzi o allacciamenti alle infrastrutture in corso di realizzazione per altre utenze di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

La realizzazione delle infrastrutture qui trattate e comunque per l'urbanizzazione dell'intero insediamento, fermi restando i termini per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio.

Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopracitate.

- Eventuali modificazioni delle opere richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, rispetto del titolo edilizio abilitativo rilasciato, scaturite da motivi di ordine generale e/o per sopraggiunte necessità di ordine pubblico, o per le esigenze tecnologiche nel frattempo evidenziate, non risulteranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, se l'eventuale onere aggiuntivo a carico del Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 non sia superiore al 10% dal costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato.
- Il Comune, su richiesta formale del Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previo certificato di regolare esecuzione parziale e nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 6; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

ART. 5

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà secondo modalità e procedure previste dalla normativa vigente alla data di stipula della presente convenzione.

L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione ne manterrà la supervisione, riservandosi di effettuare verifiche in corso d'opera.

Le operazioni di supervisione e di collaudo, qualora non possano essere compiute dall'Ufficio Tecnico Comunale, per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscano lo svolgimento, potranno essere svolte da un professionista iscritto ad ordine professionale incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico del Soggetto attuatore.

Sono a carico di quest'ultimo anche gli oneri relativi all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro richiesto dal collaudatore, all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico ed in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

L'incarico professionale di collaudo in corso d'opera e finale, dovrà essere affidato al libero professionista entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera.

Il certificato di collaudo dovrà essere emesso a cura del collaudatore come sopra designato, qualora in possesso di tutte le certificazioni/documentazioni e pareri necessari, entro e non oltre tre mesi dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere da parte del Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 dovrà inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale:

- la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati (elaborati "as built") con descrizione delle relative caratteristiche;
- tutte le certificazioni necessarie (materiali e impianti);
- la rendicontazione delle spese sostenute relative alle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri e a compensazione del contributo di sostenibilità, attraverso la presentazione di copia dei

documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture (vedi anche successivo art. 8).

Il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 si impegna alla massima collaborazione ed assistenza al certificatore in termini di consegna e/o produzione di documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

Qualora in seguito a dichiarazione del certificatore le opere non risultassero collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 è tenuto entro dieci mesi dalla comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale a ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite.

In caso di inadempienza, i competenti Uffici tecnici comunali procederanno a fare ultimare o correggere quanto incompleto o male eseguito, escutendo le fidejussioni prestate a garanzia di cui all'art.6 e facendo gravare sul Soggetto attuatore l'eventuale maggiore spesa.

Il Certificato di collaudo è provvisorio e diviene automaticamente definitivo, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, qualora, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 ai sensi dell'art.1669 del Codice civile.

A collaudo avvenuto e ad atto di accettazione delle risultanze, da assumersi entro sei mesi dalla certificazione positiva di collaudo, il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 cederà al Comune di Formigine, con specifico atto pubblico, le opere di urbanizzazione realizzate e da quel momento decorrerà la presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Espletati i predetti adempimenti il Comune, libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione all'Amministrazione che provvederà alla relativa manutenzione. Il soggetto attuatore consegnerà all'Amministrazione Comunale le suddette opere collaudate entro 30giorni dalla conclusione dei lavori.

La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti.

Il collaudo riguarderà anche la sistemazione delle opere a verde. Funzionalità e collaudabilità delle opere potranno essere dichiarate anche in caso di ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali. Salvo l'anzidetta condizione, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici.

In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, questo ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.

Rimane inteso che la manutenzione di tutte le aree pubbliche e opere pubbliche resterà a carico del Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 fino a quando:

- a) le opere non saranno ultimate;
- b) il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
- c) non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale.

ART. 6

GARANZIE PER ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3, a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione e delle obbligazioni a compensazione del contributo di sostenibilità, per sé e per i propri aventi causa, presta contestualmente alla stipula della presente convenzione congrua garanzia fideiussoria a favore del Comune di Formigine pari a:

- **€ 802.545,33 (euro ottocentoduemilacinquecentoquarantacinque virgola trentatre)** a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto ed extra comparto, corrispondente al 100% del loro costo presunto (€ 663.260,60), comprensivo dell'IVA di legge (10%), delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, come calcolato nel computo

metrico estimativo facente parte degli elaborati del PUA, che rimarrà disponibile fino al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

Detta garanzia è stata prestata da _____ in data _____, atto n. _____.

- **€ 48.400,00 (euro quarantottomila virgola zerozero)** a garanzia delle obbligazioni di cui al precedente art. 2, lettera e) quale compensazione del Contributo di Sostenibilità, corrispondente al 100% del loro costo presunto della realizzazione del "Percorso salute" (€ 40.000,00), comprensivo dell'IVA di legge (10%), delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, come calcolato nel preventivo di spesa facente parte degli elaborati del PUA, che rimarrà disponibile fino al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

Detta garanzia è stata prestata da _____ in data _____, atto n. _____.

La garanzia può essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) a prima richiesta e avrà scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati in solido con i loro fideiussori.

Detta garanzia dovrà soddisfare:

- l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'Art. 1944 del Codice Civile, e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art.1957 del Codice Civile;
- prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi;
- essere operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

Si dà altresì atto che, nel caso l'Amministrazione Comunale ritenesse di utilizzare l'apposita garanzia versata, questa dovrà essere opportunamente adeguata secondo gli indici annuali ISTAT per ogni anno trascorso.

Detta garanzia fideiussoria verrà svincolata a seguito dell'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione e dell'accettazione degli esiti positivi del collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale.

A decorrere dalla data ufficiale di presa in carico di cui al precedente art. 5, il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 dovrà costituire:

- una polizza fideiussoria di durata biennale quantificata nel 20% dell'importo complessivo dei lavori risultante dal computo metrico estimativo allegato al PUA, oltre oneri di legge, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione collaudate, ovvero dei rischi derivanti da vari difetti costruttivi, da stipularsi a favore dell'Amministrazione Comunale.

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi le norme in materia di garanzie e coperture assicurative per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. 50/2016 e nel relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

ART.7

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'intervento prevede a carico del Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 superfici destinate a Dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi (standard U) da cedere all'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 4.3 comma 5 e seguenti delle norme di PSC, in proporzione alla capacità edificatoria complessiva ammessa, riportate nella scheda "U" del POC 2017 e nella Tavola 7 "Planimetria di progetto aree verdi e attrezzate ed essenze arboree" del PUA.

ART. 8

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

- Il Soggetto attuatore del PP Ex Cantina Sociale si impegna a presentare i permessi di costruire dei fabbricati relativi ai lotti A e B del comparto ANS2.3 solo a seguito dell'approvazione della Variante al PP per il

trasferimento della potenzialità edificatoria oggetto della variante n. 2 al POC2017 e alla stipula della relativa convenzione, qualora modificata.

- Il Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3 si impegna a presentare all'Amministrazione Comunale il titolo abilitativo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni territoriali di carattere generale e delle attrezzature e spazi collettivi nei tempi di cui all'art.4.
- Il rilascio del permesso di costruire delle suddette opere infrastrutturali è subordinato:
 - a. alla stipula della presente convenzione;
 - b. al versamento di apposita garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa corrispondente all'importo complessivo delle sole opere di urbanizzazione oggetto di cessione, nei termini definiti al precedente art. 6;
 - c. al rispetto delle prescrizioni e condizioni espresse dagli Enti competenti con particolare riferimento ai pareri acquisiti durante l'iter di approvazione del presente PUA e riportati in premessa;
 - d. 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.
- La presentazione dei permessi di costruire dei fabbricati del programma edilizio è subordinata:
 - A. al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto Ans2.3;
 - B. limitatamente ai lotti A e B, anche alla preventiva approvazione della Variante al PP per il trasferimento della potenzialità edificatoria oggetto della variante n. 2 al POC2017 e alla stipula della relativa convenzione, qualora modificata.
- Per il **Lotti C, D ed ERS** le descritte opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate a **scomputo totale o parziale degli oneri di U1 e U2** determinati in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio (nuova DAL 186/2018 in vigore dal 1° ottobre 2019 e delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/9/2019), con riferimento al perimetro del territorio Urbanizzato (T.U.) vigente al 01/01/2018, fino alla concorrenza del valore desunto dal computo metrico estimativo allegato al presente Piano Urbanistico Attuativo e al Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione; la restante quota sarà corrisposta ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, come da prospetto allegato alle Norme tecniche di Attuazione del PUA (**ALLEGATO 1**).
Per lo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno considerati gli importi desunti dal computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione rilasciato dal Comune; non verranno riconosciuti importi per varianti se non preventivamente autorizzate dal Comune previa presentazione di opportuno titolo abilitativo e di variante al PUA, qualora necessaria.
Per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri e a compensazione del contributo di sostenibilità è dovuta la **rendicontazione delle spese sostenute** attraverso la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quale documentazione propedeutica al collaudo (art. 5), prima della presa in carico delle stesse da parte del Comune, come stabilito dall'art. 6.1.6 della DAL 186/2018 e dalla delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/9/2019.
Il **costo di costruzione** sarà corrisposto in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo.
- Per i **Lotti A e B** trova applicazione la disciplina previgente sul contributo di costruzione e sullo scomputo prevista nella convenzione urbanistica vigente del PP Ex Cantina Sociale, fino al termine di validità della stessa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6.3.4 della DAL 186/2018.
- L'assetto planimetrico e l'individuazione degli accessi carrabili **su via XX Settembre** viene autorizzato ai sensi dell'articolo 46 comma 6 del DPR 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

ART.9

AGIBILITA' DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Le Segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità, anche parziali, dei fabbricati (SCEA) del comparto potranno essere inoltrate agli Uffici Comunali competenti ad avvenuta ultimazione e presa in

carico dall'Amministrazione Comunale di tutte le opere di urbanizzazione, inclusi gli interventi sulla viabilità esistente (via XX Settembre e via Focherini) di proprietà comunale, e nel rispetto di quanto previsto dagli art. 23 e 25 della LR 15/2013, sulla base degli stralci funzionali specificati negli elaborati cartografici di progetto (Tav. 06) e delle modalità definite al precedente art. 2, come meglio descritto di seguito:

- per la presentazione delle SCEA dei fabbricati dei **Lotti A e B** dovranno essere completate e prese in carico: le reti relative allo stralcio funzionale 2, inclusa la quota dei parcheggi di urbanizzazione primaria extra standard individuata tra i lotti A e B e le opere di urbanizzazione del comparto Ex Cantina Sociale;
- per la presentazione delle SCEA dei **Lotti C, D e ERS** dovranno essere completate e prese in carico le reti relative allo stralcio funzionale 2, il verde attrezzato U e la realizzazione delle attrezzature ludico sportive denominate "percorso salute" di cui all'allegato della Tav.7;

Eventuali varianti alle reti infrastrutturali previste negli stralci di cui sopra dovranno garantire l'autonomia funzionale dei fabbricati, presi anche singolarmente, del programma edificatorio.

Potrà essere posticipato alla fine del programma edilizio il tappeto bituminoso d'usura finale.

In particolare, ai fini della presentazione di tali Segnalazioni Certificate, gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti e corredati dei relativi contratti di esercizio stipulati con gli enti gestori.

Le Segnalazioni Certificate inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra verranno sospese in attesa di perfezionamento.

ART. 10

MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

Qualunque variazione sostanziale al progetto urbanistico del PUA dovrà essere preventivamente richiesta all'Amministrazione Comunale e sottoposta a procedura di Variante allo stesso.

Le Norme di Attuazione di piano indicano, in conformità agli strumenti urbanistici comunali vigenti, i limiti entro i quali variazioni al planivolumetrico approvato in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione sostanziale al PUA. ☒

Le eventuali Varianti al progetto sono soggette all'ottenimento dei necessari pareri e/o autorizzazioni degli enti preposti e alla presentazione dell'opportuno titolo abilitativo edilizio.

ART. 11

PATTI GENERALI

La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche comprese nel comparto avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3, fino al momento in cui:

- le opere non saranno ultimate e il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
- non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale. ☒

ART. 12

SANZIONI

Oltre a quanto già stabilito della presente convenzione, in caso di parziale o totale mancata attuazione di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, ulteriori 180 giorni calcolati dai termini previsti dall'art. 4, della presente convenzione urbanistica e comunque entro il termine di cui al successivo art. 13, 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.

ART. 13

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

La presente convenzione urbanistica ha una validità di **anni dieci** con decorrenza dalla data di stipula della stessa che dovrà intervenire entro e non oltre il termine di validità del POC 2017 (02/05/2023).

Tuttavia, in caso di mancata stipula della presente convenzione entro i termini suddetti, il PUA si intenderà automaticamente decaduto e di ciò il Comune darà comunicazione ai Soggetti Attuatori.

In riferimento a quanto disposto dall'art. 4, comma 5, della L.R. 24/2017, la presentazione dei titoli edilizi richiesti per l'esecuzione dell'intero intervento dovrà avvenire, a pena decadenza del PUA, entro **cinque anni** dalla data di stipula della convenzione urbanistica, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi, salvo causa di forza maggiore.

Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione.

ART. 14

ONERI FISCALI E ACCESSORI

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione e a lotti edificabili, sono a carico del Soggetto Attuatore del PUA Ans2.3. Per tali atti saranno richieste le esenzioni fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione/permuta.

ART. 15

CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al PSC, al POC ed al RUE vigenti del Comune di Formigine.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 16

PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

Il Soggetto attuatore del PUA Ans2.3 e del PP Ex Cantina Sociale si obbligano a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto del Piano Urbanistico Attuativo e del Piano Particolareggiato.

In tal caso i successori dell'attuatore iniziale resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

In ogni atto di compravendita relativo al presente Piano Urbanistico Attuativo e del Piano Particolareggiato, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione (vedi art.2), l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile o lotto acquistato è Soggetto al Piano Urbanistico Attuativo denominato "ANS2.3 Via XX Settembre – Via Focherini" e del Piano Particolareggiato denominato "Ex Cantina Sociale", Comparto B, e alla relativa convenzione.

Contestualmente all'alienazione delle unità immobiliari facenti parte dell'intervento di comparto, potranno essere trasferite a terzi le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle opere legate alla presente convenzione a condizione che il Soggetto terzo subentrante dichiari:

- a) di ben conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo ed onere che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune di Formigine in ottemperanza alla presente convenzione;
- b) di comunicare obbligatoriamente e trasmettere il rogito di acquisto all'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In tal caso i successori degli attuatori iniziali diverranno responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

In caso di informazione antimafia negativa il Comune procederà all'immediata risoluzione della presente convenzione.

CAPO SECONDO

TRASFERIMENTI DELLA PROPRIETA' DI AREE

I signori **ARNO` Amalia, DALLE LUCHE Anna Chiara, DALLE LUCHE Consuelo Walter, DALLE LUCHE Paolo, FERRARI Eleonora, FERRARI Raffaella, MONTANINI Maria Elena, MONTANINI Elisabetta, MONTANINI Anna Maria, MONTANINI Alberta**, in esecuzione degli obblighi come sopra assunti

CEDONO

al **COMUNE DI FORMIGINE** che, a mezzo del rappresentante come sopra costituito ed autorizzato, accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Formigine (MO), via XX Settembre e Via Focherini e precisamente:

Cessioni a titolo gratuito

1. a titolo gratuito, terreno libero da manufatti ed opere edili della superficie catastale complessiva di mq 3.431 (_____) **destinato a opere di urbanizzazione primaria del comparto ANS2.3**, sito in Comune di Formigine, foglio 21 mappale ____ (ex mappali 107parte, 108parte e 562parte);

Detto immobile risulta censito al Catasto Terreni come segue:

Comune di Formigine foglio 21

mappale ____ di Ha: 00.34.31, Reddito Dominicale € ____ Reddito Agrario € ____;

2. a titolo gratuito, terreno libero da manufatti ed opere edili della superficie catastale complessiva di mq 2.208 (_____) **destinato a verde attrezzato del comparto ANS2.3**, sito in Comune di Formigine, foglio 21 mappale ____ (ex mappali 108parte e 562parte);

Detto immobile risulta censito al Catasto Terreni come segue:

Comune di Formigine foglio 21

mappale ____ di Ha: 00.20.12, Reddito Dominicale € ____ Reddito Agrario € ____;

Cessioni a parziale compensazione del Contributo di sostenibilità

3. a parziale compensazione del Contributo di sostenibilità, terreno libero da manufatti ed opere edili della superficie catastale complessiva di mq 1.261 (_____) **destinato a Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**, sito in Comune di Formigine, foglio 21 mappale ____ (ex mappali 107parte e 108parte), per un valore di € 31.525,00;

Detto immobile risulta censito al Catasto Terreni come segue:

Comune di Formigine foglio 21

mappale ____ di Ha: 00.12.61, Reddito Dominicale € ____ Reddito Agrario € ____;

4. a parziale compensazione del Contributo di sostenibilità, terreno libero da manufatti ed opere edili della superficie catastale complessiva di mq 1.825 (_____) **destinato a opere di urbanizzazione extra standard**, sito in Comune di Formigine, foglio 21 mappale ____ (ex mappali 562parte e 598parte), per un valore di € 22.812,00;

Detto immobile risulta censito al Catasto Terreni come segue:

Comune di Formigine foglio 21

mappale ____ di Ha: 00.18.25, Reddito Dominicale € ____ Reddito Agrario € ____;

oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo di € € 255.010,00, per un valore complessivo del Contributo di sostenibilità di euro 309.347,00.

giuste le risultanze altresì del certificato di destinazione urbanistica di cui appresso e giusta le risultanze, da ultimo, del frazionamento degli originari mappali 107, 108, 562 e 598 del foglio 21 in forza del Tipo di Frazionamento protocollo n. _____ del _____ (n. _____) sopramenzionato;

La consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta alla parte cedente in dipendenza di atto di _____, a ministero Notaio _____ in data _____ rep.n. _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ ed ivi trascritto in data _____ al particolare n. _____.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore dell'immobile ceduto è di Euro _____
(_____virgola_____).

La parte cedente rinuncia a qualunque diritto di ipoteca legale possa nascere in suo favore dalla trascrizione del presente atto ed esonera il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da qualunque responsabilità al riguardo.

I componenti, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci e dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa indicazione dei dati, dichiarano che:

- a) per la presente cessione non è stato pagato alcun corrispettivo;
- b) per la conclusione del presente atto non si sono avvalsi dell'opera di alcun mediatore.

PATTI COMUNI

Sono patti comuni alle Parti:

- 1) Gli effetti attivi e passivi del presente atto si intendono riferiti al giorno d'oggi.
- 2) Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto sono a carico del Soggetto attuatore del PUA Ans2.3.
- 3) Le parti, dichiarando di avere ricevuto l'informativa di legge, consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità e relativi effetti fiscali.
- 4) Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di Formigine.

Le parti

Comune di Formigine _____

Soggetti attuatori comparto Ex Cantina Sociale

FERRUCCIO FRASCARI S.P.A. _____
(ing. Frascari Stefano)

Soggetti attuatori comparto ANS2.3

sig.ra Arnò Amalia _____

sig.ra Dalle Luche Anna Chiara _____

sig. Dalle Luche Consuelo Walter _____

sig. Dalle Luche Paolo _____

sig.ra Ferrari Eleonora _____

sig.ra Ferrari Raffaella _____

sig.ra Montanini Alberta _____

sig.ra Montanini Anna Maria _____

sig.ra Montanini Elisabetta

sig.ra Montanini Maria Elena

Allegati:

ALL. B - Estratto di mappa