

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
POC 2017: AMBITO RUR4 GOLF FRAZIONE DI COLOMBARO, 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

dott. **BONATI FABRIZIO**, nato a Parma (PR) il 19/08/1954, C.F. BNTFRZ54M19G337Z, il quale interviene in nome e per conto della società "PARCO DEI CEDRI Srl" con sede in Carpi Via Pisacane n. 2 (P.I. 03098770369) in qualità di Legale Rappresentante e Vice Presidente della medesima, (di seguito denominato "Soggetto attuatore");

PREMESSE

Premesso che:

- la società PARCO DEI CEDRI Srl è proprietaria degli immobili compresi nel Piano Urbanistico Attuativo, situati nel Comune censuario e amministrativo di Formigine (Modena) e identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 57 particelle 165, 168, 169, 172, 176, 178 e 179, per una estensione complessiva di mq 22.164;
- 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 01/07/2021, prot. n. 19371, il Soggetto Attuatore ha chiesto l'attivazione di una variante al POC 2017 con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. al fine di modificare la disciplina dell'ambito RUR4 del RUE vigente attraverso una sostanziale riduzione della Superficie Utile (Su) oggi a disposizione, pari a mq

6.069 per funzioni di tipo (e1) Residenza Turistico-alberghiera (RTA), e la trasformazione solo parziale della potenzialità edificatoria residua per funzioni di tipo (a1) residenza;

- le aree individuate per l'edificazione, così come risulta dagli elaborati allegati all'istanza, sono site a Colombaro e sono identificate catastalmente al foglio 57 particelle 165, 168, 169, 172, 176, 178 e 179, per una estensione complessiva di mq 22.164, come risulta da estratto di mappa che si allega alla presente sotto la lettera "B";
- tali aree sono classificate:
 - dal vigente PSC come parte dell'ambito Ambito per funzioni integrate residenza/golf: aree non agricole specificamente destinate ad attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
 - dal vigente RUE come Territorio rurale, aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili: RUR4 - Ambito con funzioni integrate residenza – golf;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) disciplina all'art. C.3.6.6 comma 5 le modalità di completamento del comparto in oggetto specificando che:

"Per l'ambito con funzioni integrate residenza/golf individuato con la sigla RUR4 e denominato 'Golf Frazione di Colombaro' è ammesso un complesso turistico - ricreativo – sportivo, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA o nei progetti già approvati. Dopo la scadenza della convenzione urbanistica, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel PUA. Modifiche alla disciplina dell'ambito possono essere introdotte previa approvazione di Variante al POC o strumento urbanistico equivalente";
- il comparto all'interno della quale è posta l'area edificabile è stato attuato tra il 2001 ed il 2011 mediante Piano Particolareggiato denominato "Golf di Colombaro - Comparto D3.2" la cui convenzione ha avuto termine in data 21 novembre 2011;
- le dotazioni territoriali (U1 e U2) previste dal Piano per la capacità edificatoria complessiva ammessa sono state realizzate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale con Determinazione dirigenziale n. 637 in data 25/11/2011;
- la proposta di PUA prevede l'attribuzione di una potenzialità edificatoria complessiva di mq 4.248 (con una riduzione di circa il 30% rispetto a quella derivante dal PP previgente), di cui ad uso residenziale pari a mq 2.974 di superficie utile, per la realizzazione di max 42 unità immobiliari in un massimo di 8 fabbricati;
- il Soggetto Attuatore ha proposto, a compensazione del contributo di sostenibilità dovuto ai sensi del POC 2017 vigente, la realizzazione e successiva cessione di una importante opera pubblica da realizzarsi su terreni in disponibilità della società stessa, consistente di fatto nel collegamento ciclabile tra la frazione di Colombaro e Montale Rangone lungo la S.S. 12 Nuova Estense;
- l'Amministrazione Comunale ha valutato di pubblico interesse ed accoglibile sia per la riduzione di potenzialità edificatoria proposta di circa il 30%, ovvero Su max mq 4.248 in luogo dell'attuale SU max mq. 6.069, sia per la realizzazione e successiva cessione del collegamento ciclabile tra la frazione di Colombaro e Montale Rangone lungo la S.S. 12 Nuova Estense che rappresenta una "ricucitura" di percorsi ciclabili intercomunali di rilevante interesse pubblico per la cittadinanza formiginese e per la comunità di Colombaro in particolare;
- 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 07/12/2021;
- in data 30/11/2021 prot. 35620, e successive integrazioni, il Soggetto Attuatore ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il comparto RUR4 Golf frazione di Colombaro;
- 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 "RUR4 Golf frazione di Colombaro" a Colombaro, Scheda Normativa "Z", con allegato l'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sopra richiamato;
- la citata Scheda Normativa "Z" 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 8 (otto) lotti edificabili, con cessione al Comune di Formigine di aree e opere di urbanizzazione extra comparto, e definisce i seguenti parametri urbanistici, riportati in estratto:

SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = 22.164 mq
SUPERFICIE FONDIARIA	SF = 22.164 mq
DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI ☐	SU max: 4.248 mq, di cui: - max mq. 2.974 usi a1 (70% Su max) - max mq. 1.274 usi e1 (30% Su max) Sa max usi a1: 65% della SU (per singolo lotto di intervento)
USI AMMESSI ☐	a1 (residenza) – e1 (RTA)
PARAMETRI EDILIZI	Vedi scheda normativa “Z” del POC2017
DOTAZIONI TERRITORIALI☐ STANDARD MINIMO	Vedi scheda normativa “Z” del POC2017
CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA’	€ 371.875,00 (vedi accordo art. 18): realizzazione e cessione della pista ciclabile, comprensiva del valore di acquisizione delle aree ed al netto di iva, spese tecniche e imprevisti e spese notarili così come descritte nel quadro economico facente il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica allegato all’Accordo ex art. 18 LR 20/2000
MODALITA’ DI INTERVENTO ☐	Mediante PUA
OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE ☐	le dotazioni territoriali (U1 e U2) previste dal Piano per la capacità edificatoria complessiva ammessa sono state realizzate e prese in carico dall’Amministrazione Comunale con Determinazione dirigenziale n. 637 in data 25/11/2011
ULTERIORI INDICI E PARAMETRI	Vedi norme RUE ed NTA del PUA

- il Piano Urbanistico Attuativo presentato si compone della seguente documentazione:
 - Tavola n° 0.0: Relazione – Norme Tecniche di Attuazione – Tabelle dati
 - Tavola n° 1.0: Foto Aerea - Area Di Intervento - Estratto di PSC - Estratto Catastale
 - Tavola n° 2.0: Documentazione Fotografica
 - Tavola n° 3.0: Rilevo dell’area
 - Tavola n° 4.0: Planimetria Generale PUA Approvato
 - Tavola n° 5.0: Planimetria Generale Progetto
 - Tavola n° 6.0: Planimetria Generale Progetto Individuazione Aree di Intervento Rispetti e Tutele
 - Tavola n° 7.0: Planimetria Generale Progetto Piano Terra
 - Tavola n° 8.0: Planimetria Generale Progetto Piano Primo
 - Tavola n° 9.0: Planimetria Generale Progetto Piano Sottotetto
 - Tavola n° 10.0: Planimetria Generale Progetto Piano delle Coperture
 - Tavola n° 11.0: Planimetria Generale Progetto Suddivisione dell’area secondo destinazione d’uso
 - Tavola n° 12.0: Planimetria Generale Verifica Standard Pertinenziali
 - Tavola n° 13.0: Profili
 - Tavola n° 14.0: Progetto Planimetria Generale Schema delle Fognature
 - Tavola n° 15.0: Progetto Planimetria Generale Schema delle Reti
 - Tavola n° 16.0: Relazione Geologica – Geotecnica – Analisi Pericolosità Sismica Locale
 - Tavola n° 17.0: Documentazione Previsionale di Clima Acustico
 - Tavola n° 18.0: Rapporto Ambientale Preliminare
 - Schema di Convenzione
- 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 RUR4, mq 22.164;
- Superficie fondiaria (SF) del comparto RUR4, mq 22.164;
- Aree in cessione per opere di urbanizzazione, mq 0;
- Aree in cessione per Dotazioni Territoriali U, mq 0;
- Superficie utile max ammessa, uso e1 (RTA) mq 1.274;
- Superficie utile max ammessa, uso a1 (residenza) mq 2.974;
- Superficie accessoria max realizzabile uso a1 (max 65% SU di prog) mq 1.933;
- numero massimo di alloggi/unità immobiliari - uso e1 (RTA) n. 1;
- numero massimo di alloggi/unità immobiliari - uso a1 (residenza) n. 42;

- 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 “**RUR4 – Golf frazione di Colombaro**”;
- 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);

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.

Il Soggetto attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri e gli obblighi in ordine al Permesso di costruire di cui in premessa, meglio specificati negli articoli di seguito riportati, che vengono dallo stesso accettati senza alcuna riserva. Gli obblighi assunti con la presente convenzione sono da considerarsi vincolanti per il Soggetto attuatore 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 si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a) a cedere all'Amministrazione Comunale all'atto della stipula della convenzione del PUA approvato le aree destinate alla realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone descritta negli elaborati grafici allegati all'Accordo ex art. 18 LR 20/2000, identificate catastalmente al foglio 53 particelle 201 parte, 621, 524 parte, 288 parte, 31 parte, 517 parte, 615 parte, 614 parte, 600 parte, 605 parte, 606 parte e 604 parte;
- b) a realizzare entro 15 mesi dall'approvazione della Variante n. 2 al POC 2017 e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, la pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone secondo le caratteristiche tecnico/dimensionali descritte negli elaborati grafici allegati all'Accordo ex art. 18 LR 20/2000;
- c) 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);
- d) a sostenere eventuali oneri aggiuntivi necessari per consegnare l'opera finita come da progetto;
- e) 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;
- f) 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;
- g) a ripristinare, al termine del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- h) 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;
- i) 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;
- j) 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.

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

- Ai sensi dell'art. A-26 della Legge Regionale 20/2000, il Soggetto Attuatore 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:
 - *Tavola n° 5.0: Planimetria Generale Progetto*
 - *Tavola n° 14.0: Progetto Planimetria Generale Schema delle Fognature*
 - *Tavola n° 15.0: Progetto Planimetria Generale Schema delle Reti*
 Tali opere saranno eseguite in conformità al PUA ed ai pareri degli Enti territoriali e degli Uffici comunali interessati, nonché sotto il controllo degli stessi; saranno realizzate contemporaneamente alla costruzione degli edifici previsti in progetto.
- Il Soggetto Attuatore si impegna, in luogo del pagamento del contributo di sostenibilità e della monetizzazione delle aree destinate a ERS, per un valore complessivo stimato di € 371.875 meglio precisato nell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 della Variante n. 2 al POC2017, a realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale la pista ciclabile Colombaro – Montale Rangone di cui al precedente art. 2, lettere a) e b). Le caratteristiche di tale pista da realizzare sono definite nel Progetto di Fattibilità Tecnico Economica allegato all'istanza, in atti.

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 titolo edilizio previa acquisizione dei necessari pareri e nulla osta da parte degli Enti Gestori dei servizi, nonché da altri eventuali Enti interessati.
- Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire le opere extra comparto nel rispetto della seguente tempistica:
 - a realizzare entro 15 mesi dall'approvazione della Variante n. 2 al POC 2017 e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, la pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone secondo le caratteristiche tecnico/dimensionali descritte negli elaborati grafici allegati all'Accordo ex art. 18 LR 20/2000.

Tutte le opere di urbanizzazione 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 nuovi fabbricati (SCEA), come meglio precisato al successivo art. 8.

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

- Il Soggetto Attuatore 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. 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 dei soggetti attuatori non sia superiore al 10% dal costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato.
- Il Comune, su richiesta formale del Soggetto attuatore, 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 extra comparto (pista ciclabile Colombaro-Montale Rangone) 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 da parte del Soggetto attuatore delle opere.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, il Soggetto attuatore 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).

Il Soggetto attuatore 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 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 si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità del Soggetto Attuatore 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 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 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 EXTRA COMPARTO

Il Soggetto attuatore, a garanzia dell'esatto adempimento della pista ciclabile Colombaro-Montale Rangone, 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 **€ 453.045,78 (euro quattrocentocinquantatrezeroquarantacinque virgola settantotto)** corrispondente al 100% del loro costo presunto (€ 374.418,00), comprensivo dell'IVA di legge (10%), delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, come calcolato nel Progetto di Fattibilità Tecnico Economica allegato all'istanza, in atti, 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 dovrà costituire:

- una polizza fideiussoria di durata biennale quantificata nel 20% dell'importo complessivo dei lavori risultante dal computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, 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 non prevede a carico del Soggetto attuatore superfici destinate a Dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi (standard U) da cedere all'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle quantità minime di cui alle norme di RUE in proporzione alla capacità edificatoria complessiva ammessa riportate nella scheda "Z" del POC 2017, in quanto tale obbligazione è stata assolta nell'ambito dell'attuazione del Piano Particolareggiato previgente di cui in premessa.

ART. 8

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

- Il soggetto attuatore si impegna a presentare all'Amministrazione Comunale il titolo abilitativo delle infrastrutture per l'urbanizzazione extra comparto nei tempi di cui all'art.4.
- Il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati del programma edilizio 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 extra comparto 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.
- Gli oneri di U1 e U2 saranno corrisposti in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio (art. 6.3.4 della DAL 186/2018 in vigore dal 1° ottobre 2019 e delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/9/2019), ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Il costo di costruzione sarà corrisposto in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

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 di tutte le opere di urbanizzazione e nel rispetto di quanto previsto dagli art. 23 e 25 della LR 15/2013. Potrà altresì 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, 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 delle opere di urbanizzazione extra comparto (pista ciclabile Colombaro-Montale Rangone), 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 Soggetto Attuatore 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.

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. 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 si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto del Piano Urbanistico Attuativo.

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, 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 **RUR4 Golf frazione di Colombaro** 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 compete 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 attori 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

Il dott. **BONATI FABRIZIO**, nato a Parma (PR) il 19/08/1954, C.F. BNTFRZ54M19G337Z, il quale interviene in nome e per conto della società "PARCO DEI CEDRI Srl" con sede in Carpi Via Pisacane n. 2 (P.I. 03098770369) in qualità di Legale Rappresentante e Vice Presidente della medesima, 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), lungo la S.S. n.12 Nuova Estense e precisamente:

- terreni liberi da manufatti ed opere edili della superficie catastale complessiva di mq _____ (_____) destinati alla realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Colombaro e Montale Rangone, siti in Comune di Formigine;

Detti immobili risultano censiti al Catasto Terreni come segue:

Comune di Formigine foglio 53

mappale 621 di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 201 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 524 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 288 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 31 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 517 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 614 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 615 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 600 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 604 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 605 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

mappale ____ (ex 606 parte) di Ha: _____, Reddito Dominicale € _____ Reddito Agrario € _____;

giuste le risultanze altresì del certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente con la lettera " _ " e giusta le risultanze, da ultimo, del frazionamento degli originari mappali 201, 524, 288, 31, 517, 615, 614, 600, 605, 606 e 604 del foglio 53 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 comparenti, 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.
- 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 _____

società PARCO DEI CEDRI srl
(Bonati Fabrizio) _____

Allegati:

ALL. B - Estratto di mappa