

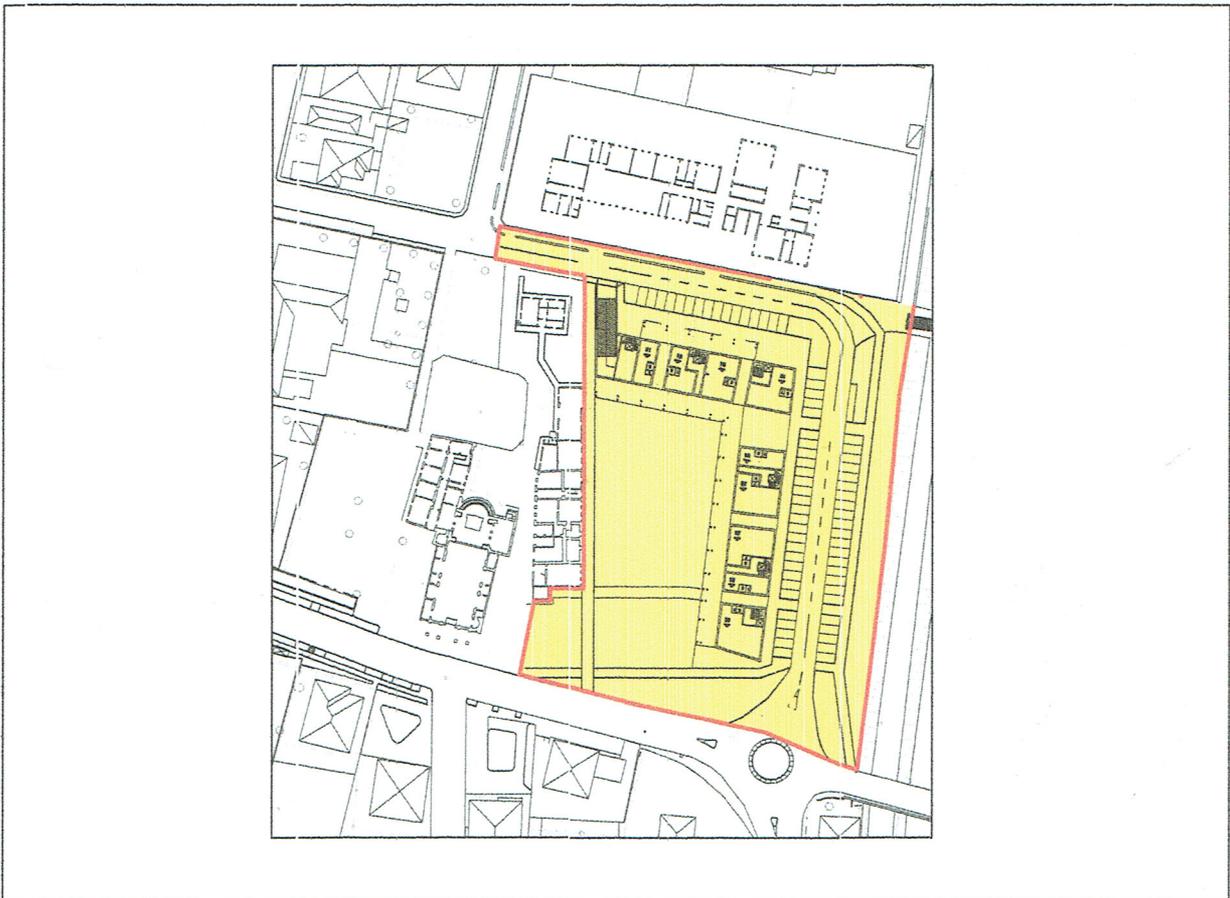
# CONVENZIONE

## MODIFICA - INTEGRAZIONE

### COMUNE DI FORMIGINE - MODENA

PUA DI I. PRIVATA - Art. 31 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. - COMPARTO "PIAZZA KENNEDY"  
a Magreta di Formigine - nell' ambito del Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con  
valore ed effetto di PUA ai sensi dell' Art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii

AUC4 - Ambiti urbani consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualita' insediativa dei centri maggiori



AREA 3 - TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO - SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, MOBILITA' E EDILIZIA PRIVATA

PROPRIETA' : FONDAZIONI D.G. FRANCHINI E MULLER  
COMUNE DI FORMIGINE

PROGETTO : CLAUDIO FIORANI ARCHITETTO



VARIANTE 1 coordinata

ALLEGATO A

Repertorio N.

Raccolta N.

**CONVENZIONE URBANISTICA**

**PER L'ATTUAZIONE**

**DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "PIAZZA KENNEDY"**

**DI MAGRETA - FORMIGINE (MO)**

**MODIFICA E INTEGRAZIONE**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventitré, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_.

( \_\_\_\_\_ 2023)

In Formigine, nel mio studio, in Via Vittorio Veneto n. 3.

Avanti a me avv. VALENTINA MONTORSI, Notaio in Formigine, iscritta presso il Ruolo del Distretto Notarile di Modena, sono personalmente comparsi i signori:

Malavolti Alessandro nato a Modena il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di cui infra, il quale interviene al presente atto esclusivamente in nome e per conto del

**"COMUNE DI FORMIGINE"** con sede in Formigine, Piazza Unità d'Italia n. 26, codice fiscale: 00603990367 e partita IVA 00292430360;

rappresentandolo per questo atto nella sua qualità di Dirigente Area 3 Programmazione e Gestione del Territorio, a quanto infra autorizzato giusti i poteri a lui attribuiti dal vigente statuto del Comune di Formigine e del Provvedimento Sindacale n. 49 del 4 novembre 2019, per il quale agisce e si impegna in virtù dei poteri conferiti ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2023, e di determinazione in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ provvedimenti per il quale lo stesso rappresentante dichiara che, dalla data degli stessi ad oggi, non sono intervenute modifiche ai poteri rappresentativi;

di seguito denominato "Comune"

e

**"FONDAZIONE DON GIUSEPPE FRANCHINI"**, con sede in Formigine, frazione Magreta, Via Magellano n. 2, codice fiscale e partita IVA 00774830368, iscritta al Registro delle Persone Giuridiche al n. 336, legalmente rappresentata da Don Longagnani Lauro nato a Formigine il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione;

tale nominato con delibera del Consiglio Direttivo della Fondazione del 3 agosto 2016 ed a quanto infra autorizzato dallo statuto della Fondazione e con delibera del medesimo Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_ il cui verbale è stato a me esibito, delibera per la quale lo stesso rappresentante dichiara che, dalla data della stessa ad oggi, non sono intervenute modifiche ai poteri rappresentativi;

**"FONDAZIONE MULLER"** con sede in Modena, Via Falloppia n. 22, codice fiscale 80000990368, persona giuridica privata per decreto del Presidente della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1148 del 28 dicembre 1994, iscritta al Registro delle Persone Giuridiche al n. 427 in data 4 ottobre 1995, legalmente rappresentata da Don Longagnani Lauro nato a Formigine il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_ il cui verbale è stato a me esibito, delibera per la quale lo stesso rappresentante dichiara che, dalla data della stessa ad oggi, non sono intervenute modifiche ai poteri rappresentativi;  
di seguito nominati anche "soggetto attuatore".

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, i quali:

\_\_\_\_\_ premesso che

- con deliberazione C.C. n. 37 del 08.04.1999 è stata data autorizzazione al Servizio Progettazione Territoriale ed Urbanistica a redigere i progetti previsti nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area parrocchiale" a Magreta;

- con deliberazione G.C. n. 62 del 29.04.1999 i predetti piani venivano adottati;

- con deliberazione C.C. n. 51 del 02.07.2002 i predetti piani venivano approvati;

- con deliberazione G.C. n. 35 del 02.04.2003:

\* si prendeva atto della dichiarata adesione delle proprietà all'attuazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta;

\* si approvava, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 47/1978 e ss.mm. e ii., il progetto attuativo dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica "Via

Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta;

\* si dava mandato al competente Dirigente di perfezionare, di conseguenza, gli atti relativi al programma di attuazione e di provvedere successivamente alla stipula della Convenzione;

- la convenzione per l'attuazione dei predetti piani è stata stipulata con atto del notaio Giulio Dallari di Maranello in data 15 dicembre 2003 rep. 106173/27675, registrato a Sassuolo in data 30 dicembre 2003 al n. 1344 e trascritto a Modena in data 12 gennaio 2004 al n. 1012 registro generale ed al n. 784 registro particolare;

- con deliberazione C.C. n. 9 del 3.3.2005 è stata approvata variante ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta, approvati con deliberazione C.C. n. 51 del 2.7.2002;

- con deliberazione G.C. n. 116 del 22.9.2005 si prendeva atto della dichiarata adesione delle proprietà all'attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta come modificati con la suddetta deliberazione C.C. n. 9 del 3.3.2005;

- con deliberazione C.C. n. 99 del 16.10.2008 è stata approvata variante normativa ai suddetti piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta riguardante le fasi di realizzazione dei piani stessi;

- con deliberazione C.C. n. 79 del 28.10.2010 è stata approvata variante ai suddetti piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta;

- con deliberazione G.C. n. 21 del 17.2.2011:

\* con atto del notaio Giulio Dallari di Maranello in data 25 maggio 2011 rep.n. 118757/36252, registrato a Sassuolo in data 14 giugno 2011 al n. 1573 e trascritto a Modena in data 16 giugno 2011 al n. 17374 registro generale ed al n. 10979 registro particolare, è stata stipulata l'integrazione alla convenzione urbanistica per P.P. denominato "Via Fossa - Area Parrocchiale";

\* con deliberazione G.C. n. 55 del 28.4.2011 si prendeva atto del cronoprogramma, presentato dal soggetto attuatore, al fine di poter addivenire alla conclusione di tutte le fasi progettuali, rilascio titoli abilitativi e inizio lavori, entro e non oltre la data di scadenza della convenzione urbanistica dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area

Parrocchiale" a Magreta;

- con deliberazione G.C. n. 140 del 17.11.2011 è stata adottata variante ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta, approvati con deliberazione C.C. n. 51 del 2.7.2002 e modificati con variante approvata con deliberazione C.C. n. 9 del 3.3.2005, e successive varianti (deliberazione C.C. n. 9 del 3.3.2005, deliberazione C.C. n. 99 del 16.10.2008 e deliberazione C.C. n. 79 del 28.10.2010;

- con deliberazione G.C. n. 105 del 15.7.2013 è stata controdedotta e approvata la variante ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica "Via Fossa" e "Area Parrocchiale" a Magreta, adottata con deliberazione G.C. n. 140 del 17.11.2011;

- con deliberazione G.C. n. 151 del 31.10.2013 si prendeva atto delle adesioni delle proprietà all'attuazione della variante e si approvava il relativo progetto;

- con atto del notaio Giulio Dallari di Maranello in data 12 novembre 2013 rep. 121302/37852, registrato a Sassuolo in data 5 dicembre 2013 al n. 1985, è stata stipulata integrazione alla convenzione urbanistica;

- la convenzione urbanistica sottoscritta, i cui termini sono stati prorogati "ope legis" di tre anni in forza dell'art. 30, comma 3 bis, del D.L. 21.6.2013 n. 69 convertito, in legge, con modificazioni, dall' art. 1, comma 1, L. 9 agosto 2013, n. 98, ha terminato la propria validità in data 15.12.2016;

- il programma edificatorio e di riqualificazione urbana oggetto della suddetta convenzione non è stato completato con particolare riferimento all'area ed ai fabbricati di Piazza Kennedy;

- gli Attuatori dei Piani Particolareggiati di cui sopra (Fondazione Don Giuseppe Franchini e Fondazione Muller) in data 1.12.2016 prot. 26803 hanno presentato istanza per attivare la predisposizione di uno specifico Piano Operativo Comunale (P.O.C.) con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. al fine di autorizzare gli scriventi alla presentazione del PUA nel quale fossero recuperati i contenuti urbanistici dei citati Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica precedentemente approvati e loro varianti, ai fini della prosecuzione del programma sulle aree di intervento;

- le aree interessate sono attualmente classificate dagli strumenti urbanistici vigenti come segue:

\* PSC: AUC\_B - Ambiti consolidati caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico e buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato in quanto frutto di piani attuativi recenti e/o in corso di consolidamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti;

\* RUE: AUC3 - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento;

- le norme di PSC all'art. 5.2 "Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati (AUC)", punto 7, disciplinano per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, che il RUE definisca gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo in generale interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA;

- le norme di RUE all'art. C.3.2.5 "Interventi ammessi negli Ambiti Urbani Consolidati" punto 4, definiscono gli interventi ammissibili negli ambiti Auc3;

- la L.R. 24.3.2000 n. 20, con particolare riferimento all'art. 30 "Piano operativo comunale (P.O.C.)", commi 1 e 4 definisce che il P.O.C. programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità e che a tale scopo il piano può assumere, anche in deroga ai limiti temporali definiti dal comma 1 il valore e gli effetti del P.U.A., ovvero individuare le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

- le aree all'interno del comparto sono in parte di proprietà pubblica ed in parte di proprietà privata;

- con comunicazione del 20.8.2015 prot. 18452 è stata presentata la fine dei lavori delle opere di urbanizzazione relative all'area di intervento di via Fossa, in riferimento alla pratica edilizia 19414/V1 e previste dalla convenzione urbanistica stipulata e successivamente integrata;

- in data 5.12.2015 con prot. 26307 è stato presentato il collaudo delle opere di urbanizzazione relative all'area di intervento di via Fossa;

- con determina dirigenziale n. 605 del 14/12/2016 è stata effettuata la presa d'atto del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione e la presa in carico parziale delle aree e delle opere collaudate (stralcio via Fossa);

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 175 del giorno 1.12.2016 l'Amministrazione Comunale, valutato che l'area di Piazza Kennedy riveste particolare importanza per le attività socio-aggregative dei cittadini della frazione e di pubblico interesse il completamento della riqualificazione urbanistico-edilizia dell'area nel rispetto delle precedenti previsioni del piano particolareggiato, ha autorizzato i richiedenti alla presentazione del PUA dando mandato agli uffici competenti di attivare la predisposizione di uno specifico Piano Operativo Comunale (P.O.C) denominato POC 2017;

- nel mese di luglio 2017 i soggetti proponenti hanno presentato bozza del Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 138 del 16.11.2017 è stato approvato l'accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, sottoscritto in data 17.11.2017;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 30/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con valore ed effetto di PUA per il comparto denominato "P.zza Kennedy" ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della L.R. 20/2000;

- il PUA si compone della seguente documentazione:

\* Elaborato grafico n. 1 – Rilievo planialtimetrico Ambito AUC3 (stato di fatto)

\* Elaborato grafico n. 2 – Urbanizzazioni Ambito AUC3 (stato di fatto fognature/gas/idrica)

\* Elaborato grafico n. 3 – Urbanizzazioni Ambito AUC3 (sdf – ill. pubbl./enel/telecom)

\* Elaborato grafico n. 4 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (stato di fatto – P.T. e essenze)

\* Elaborato grafico n. 5 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (stato di fatto – P.1° e 2°)

\* Elaborato grafico n. 6 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (stato di fatto – P.C.)

\* Elaborato grafico n. 7 – Tipologie Ambito AUC3 (stato di fatto)

\* Elaborato grafico n. 8 – Profili e sez. longitudinali Ambito AUC3 (stato di fatto)

\* Elaborato grafico n. 9 – Profili e sez. generali trasversali Ambito AUC3

(stato di fatto)

\* Elaborato grafico n. 10 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P.C.)

\* Elaborato grafico n. 11 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P.I.)

\* Elaborato grafico n. 12 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P.T.)

\* Elaborato grafico n. 13 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P. 1° e 2°)

\* Elaborato grafico n. 14 – Planimetria Generale Ambito AUC3 (progetto – P.Terzo)

\* Elaborato grafico n. 15 – Tipologie Ambito AUC3 (progetto)

\* Elaborato grafico n. 16 – Profili e sez. longitudinali Ambito AUC3 (progetto)

\* Elaborato grafico n. 17 – Profili e sez. generali trasversali Ambito AUC3 (progetto)

\* Elaborato grafico n. 18 – Urbanizzazioni Ambito AUC3 (progetto - fognature/gas/idrica)

\* Elaborato grafico n. 19 – Urbanizzazioni Ambito AUC3 (progetto - ill. pubbl./enel/telecom)

\* Elaborato grafico n. 20 – Aree da cedere

\* Elaborato grafico n. 21 – Standard urbanistici

\* Elaborato grafico n. 22 – Stralci di attuazione

\* Allegato A SCHEMA DI CONVENZIONE-Integrazione

\* Allegato B RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

\* Allegato C ELABORATI GRAFICI

\* Allegato D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

\* Allegato E RELAZIONE GEOLOGICA

\* Allegato F PREVENTIVO DI SPESA

\* Allegato G Rapporto Preliminare alla verifica di Assoggettabilità a VAS

\* Allegato H Valutazione Previsionale di Clima Acustico

- Il PUA sommariamente prevede:

\* la demolizione del fabbricato ad “L” prospiciente P.zza Kennedy e del fabbricato in disuso posto in adiacenza al torrente Fossa ambedue facenti

parte dell'ex comparto "Area Parrocchiale";

\* la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, con porticato continuo al piano terra, in posizione opposta rispetto all'edificio esistente;

\* la realizzazione di un'ampia piazza pavimentata avente funzione di spazio pubblico aggregativo per i cittadini della frazione delimitata dal nuovo fabbricato a Ovest e a Sud, dalla via Don Franchini a Nord e dall'edificio settecentesco facente parte del corpo antico del Castello di Magreta a Est;

\* la realizzazione di un'asse viario di collegamento tra la Via Vespucci e la rotonda posta all'intersezione tra Via Don Franchini e Via Marzaglia;

\* la realizzazione di parcheggi, aree verdi e percorsi ciclopedonali adiacenti;

- il PUA è stato depositato presso la Segreteria del Comune di Formigine dal 13/12/2017 al 13/02/2018 e che, contestualmente, è stata data comunicazione dell'avvenuto deposito mediante avviso pubblicato sul BURERT n. 332 del 13/12/2017 ed all'albo pretorio comunale;

\* 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;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 19/04/2018 è stato controdedotto ed approvato il Piano Operativo Comunale (POC) 2017 con valenza valore ed effetto di PUA per il comparto denominato "P.zza Kennedy" ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della L.R. 20/2000;

- il POC 2017 è in vigore dal giorno 02/05/2018, data di pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale n. 114 della Regione Emilia Romagna (BURERT);

- in data 23/05/2019 con prot. 16854 e 16855 i soggetti proponenti hanno presentato gli elaborati coordinati a seguito del recepimento delle controdeduzioni di cui al "Documento di proposta di decisioni sulle osservazioni presentate al POC 2017 adottato", parte integrante e sostanziale della delibera di Consiglio Comunale n.38 del 19/04/2018, e dell'istruttoria del Servizio e in particolare:

\* Allegato A SCHEMA DI CONVENZIONE-Integrazione

**\*Allegato D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 23 maggio 2019 sono state approvate modifiche non sostanziali al testo della convenzione;

- con atto a mio ministero in data 25 maggio 2019 rep.n. 3684/2521, registrato a Modena in data 10 giugno 2019 al n. 9251 e trascritto a Modena in data 10 giugno 2019 al n. 16497 registro generale ed al n. 11146 registro particolare, è stata stipulata la convenzione urbanistica del PUA denominato "Piazza Kennedy" a Magreta;

- in adempimento delle obbligazioni previste dal POC 2017 e dalla convenzione urbanistica del PUA approvato:

\* in data 22/02/2018 prot. 5091 è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) P.E. n. 2018/7849/V1 per la demolizione del fabbricato di cui al foglio 9 mappale 154 (ora mappale 642) dello stralcio attuativo denominato "demolizioni 0 (SD0)";

\* a seguito della conclusione di detta demolizione, in data 08/11/2018 prot. 30586 è stata presentata Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA n. D2015/7849-AGI);

\* in data 06/04/2020 prot. 9213 è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) P.E. n. 2020/8868 per la demolizione del fabbricato di cui al foglio 9 mappali 157-394 (ora mappali 645-646) dello stralcio attuativo denominato "demolizioni 1 (SD1)";

\* a seguito del completamento delle demolizioni in data 08/01/2021 prot. 606 è stata presentata Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA n. 2021/0010-AGI);

\* è in corso di realizzazione l'intervento edilizio del Lotto B in forza del Permesso di costruire P.E. n. 2021/0169 rilasciato in data 22/09/2021 con prot. 27990 e successiva SCIA di variante P.E. n. 2022/0832 presentata il 30/09/2022 prot. 35564;

- non risulta ancora presentato il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

- con istanza trasmessa in data prot. \_\_\_\_\_ il Soggetto Attuatore ha richiesto l'autorizzazione alla presentazione di variante al PUA approvato, inerente le tempistiche, le modalità attuative e gli accordi economici del PUA approvato, che non

incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali del piano, al fine di poter realizzare il nuovo edificio in un unico stralcio attuativo previa acquisizione da parte del Soggetto Attuatore dell'area di proprietà pubblica di cui al foglio 9 mappale 156 parte;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata autorizzata la presentazione della Variante n.1 (V1) al PUA;

- la variante n.1 (V1) al PUA prevede la modifica/integrazione dei seguenti elaborati:

\* Elaborato grafico n. 20 – Aree di cessione

\* Elaborato grafico n. 22bis – Stralci di attuazione SC3

\* Allegato A SCHEMA DI CONVENZIONE - Modifica e Integrazione

\* Allegato B RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

\* Allegato C ELABORATI GRAFICI (elenco elaborati)

\* Allegato D NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

\* Allegato F PREVENTIVO DI SPESA

- la Variante n. 1 al PUA è stata depositata presso la Segreteria del Comune di Formigine dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata autorizzata la possibilità di alienazione anticipata della porzione di area di proprietà comunale identificata catastalmente al foglio 9 mappale 156 parte e negli elaborati grafici (tav. 22 bis) con lettera "Apv", di circa mq 488, coincidente con il sedime del fabbricato di nuova edificazione, per un valore complessivo di Euro 308.000 (trecentotomila);

- con deliberazione Giunta Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_ la variante n. 1 (V1) al PUA è stata controdedotta e approvata;

Tutto ciò premesso e precisato a formare parte integrante del presente atto, la "FONDAZIONE DON GIUSEPPE FRANCHINI" e la "FONDAZIONE MULLER", entrambe come sopra rappresentate, nelle predette rispettive qualità, dichiarano di accettare per sé medesime, in ordine alla variante n.1 al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti e decidono di qui ritrascrivere, prendendo atto degli obblighi già adempiuti, la convenzione originaria di cui all'atto a rogito

notaio Valentina Montorsi in data 24 maggio 2019, Rep. n. 3684/2521, sopra citata, che resta tuttora valida tra i medesimi e pertanto nuovamente

**stipulano e convengono**

di accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, denominato "Piazza Kennedy" a Magreta, le condizioni specificate nei patti quali risultano dalla citata convenzione sottoscritta che qui si riporta letteralmente con le modifiche di cui infra:

**ART.1**

**DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

- La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "P.zza Kennedy".

- Il Soggetto Attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

- In caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione. Il Soggetto Attuatore rimane tuttavia obbligato in solido per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.

- Solo qualora il Soggetto Attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale. In tal caso i soggetti subentranti dovranno realizzare le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

- In caso di alienazione delle aree oggetto di PUA, il soggetto attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita e trasmetterne copia all'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non

possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

## ART.2

### INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI -

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Gli indici e parametri urbanistico-edilizi attribuiti dal POC con valenza di PUA al comparto denominato "P.zza Kennedy" sono elencati nel seguente quadro riepilogativo:

*Superficie Territoriale	(ST)	10.511 mq.
*Superficie Fondiaria	(SF)	2.196 mq.
*Usi ammessi	a1 – a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5	
*Parcheggi pubblici primaria	(P1)	
Usi residenziali (a1): 30 mq ogni 100 mq di SU, e comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto:		
- 1 posto auto per alloggi con SU fino a 50 mq;		
- 2 posti auto per alloggi con SU superiore a 50 mq;		
Usi residenziali e i servizi connessi (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):		
15 mq ogni 100 mq di SU		
(1 posto auto = 25 mq);		
*Parcheggi pertinenziali riservati	(P3r)	
Usi residenziali: -1 posto auto per alloggi con SU fino 50 mq;		
-1,5 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq (in deroga);		
Usi complementari alla residenza: 1 posto auto ogni 35 mq di SU;		
*Parcheggi pertinenziali condominiali	(P3c)	
Usi residenziali: Non richiesti (variante R.U.E. n.4)		
Usi complementari alla residenza: vedi norme RUE in base alle funzioni insediate;		
* Superficie Utile max:	(Su)	2.775 mq
di cui per funzioni abitative (a1):		2.020 mq
per altri usi (a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5):		755 mq
* Superficie accessoria	(Sa)	60% Su
* Numero alloggi max		30
* Superficie Permeabile	(SP) non richiesta (in deroga)	
* Numero Piani	(NP)	max 3 + P.T.

\*Area per attrezzature e spazi collettivi (U) Usi residenziali e complementari alla residenza: 100 mq ogni 100 mq Su

Usi residenziali (a1): U = non dovuto;

Usi complementari alla residenza (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7): 100 mq ogni 100 mq Su.

Devono inoltre essere ritrovati 374 mq destinati a verde pubblico previsti dal precedente Piano Particolareggiato.

\* Altri indici e parametri Vedi norme RUE se non in contrasto con gli indici e parametri sopra riportati.

### **VIA FOSSA (lotto B)**

Superficie Fondiaria (SF) 1.987 mq.

Usi ammessi a1

Parcheggi pertinenziali riservati (P3r) Vedi norme di RUE

Parcheggi pertinenziali condominiali (P3c) Vedi norme di RUE

Superficie Utile max (Su) 873 mq

Superficie accessoria (Sa) 60% Su

Numero alloggi max 18

Superficie Permeabile (SP) 30% SF

Numero Piani (NP) max 3 + P.T.

Parcheggi pubblici primaria -

Area per attrezzature e spazi collettivi (U) Standard assolto con precedente PP

Altri indici e parametri Vedi norme RUE se non in contrasto con gli indici e parametri sopra riportati.

- Le aree sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Formigine come segue:

1) Proprietà Fondazione Don Giuseppe Franchini con sede in Formigine, frazione Magreta, Via Magellano n.2: Foglio 9, mappali 642, 158, 160 parte, 163 parte, 393, 646 (ex mappale 394), 396, 576, 581;

~~Foglio 10, mappali 578 graffato con i mappali 579 e 580;~~

2) Proprietà Fondazione Muller con sede in Modena, Via Falloppia n. 22: Foglio 9, mappale 645 (ex mappale 157);

3) Proprietà Comune di Formigine con sede in Formigine, Via Unità d'Italia n. 26: Foglio 9, mappale 156 e tratto stradale di via Vespucci di circa mq.

1.418.

### **ART.3**

#### **OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

#### **IN ORDINE ALLE DEMOLIZIONI E COSTRUZIONI**

- Il soggetto Attuatore, per agevolare la fattiva prosecuzione del programma di riqualificazione urbanistica del comparto, si impegna a demolire i fabbricati esistenti sul medesimo e a costruire i nuovi edifici così come previsto nel PUA per stralci funzionali in base alla seguente articolazione temporale (cfr. TAV. n. 22 del PUA):

\* stralcio demolizioni 0 (SD0): comprendente l'edificio posto in prossimità del torrente Fossa (Foglio 9 mappale 154, ora 642) da effettuarsi entro il 31/03/2018;

\* stralcio demolizioni 1 (SD1): comprendente la porzione dell'edificio ad "L" posto sul lato Sud di p.zza Kennedy, i corpi di fabbrica retrostanti destinati a garage e servizi ed una porzione del fabbricato denominato ex asilo (Foglio 9 mappali 157 (ora 645) – 394 (ora 646) – 163 parte) da effettuarsi entro 18 mesi dall'approvazione del POC; al fine di garantire l'uso attualmente in essere nella porzione di fabbricato denominato ex asilo (foglio 9 mappale 163 parte), è ammessa la possibilità di effettuare la demolizione di tale porzione contestualmente alla realizzazione dello stralcio SC1 di cui al successivo comma, anche in riferimento a quanto previsto al primo capoverso dell'art.9;

\* stralcio costruzioni 1 (SC1): comprendente la maggior parte del nuovo edificio e delle relative opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla porzione di fabbricato prospiciente il lato sud e parte del lato ovest della costruenda piazza pubblica; parte delle unità immobiliari realizzate verranno destinate al trasferimento degli affittuari che nel frattempo non avessero trovato una diversa collocazione;

\* stralcio demolizioni 2 (SD2): comprendente la residua parte dell'edificio ad "L" posta su lato est dell'attuale P.zza Kennedy (Foglio 9 mappale 158);

\* stralcio costruzioni 2 (SC2): comprendente la porzione del nuovo fabbricato prospiciente la Via Don Franchini e ultimazione della nuova piazza pubblica e delle opere di urbanizzazione residue.

\* stralcio costruzioni 3 (SC3) – cfr. TAV. n. 22bis del PUA: è altresì consentito al Soggetto Attuatore intervenire accorpando gli stralci SC1 e SC2

precedentemente descritti per la realizzazione unitaria del nuovo fabbricato anticipatamente alla demolizione dell'edificio ad "L" posto su lato est dell'attuale P.zza Kennedy (foglio 9 mappale 158), previa acquisizione da parte del Soggetto Attuatore della porzione di proprietà del comune di Formigine di mq 488 (foglio 9 mappale 158 parte) mediante:

A. permuta parziale, mediante atto pubblico, con cessione dalle Fondazioni proprietarie all'Amministrazione Comunale degli immobili identificati negli elaborati grafici con sigla Pz1, per una superficie complessiva pari a circa 2.052 mq (foglio 9, particelle 158 -160parte - 163parte - 396 - 576parte - 581parte - 645parte - 646parte) a fronte di contestuale costituzione dal Comune di Formigine a favore delle suddette Fondazioni del diritto di superficie sull'area di cui al foglio 9 mappale 158 per il periodo di efficacia residua della presente convenzione a favore della attuale Proprietà (Fondazione Don Giuseppe Franchini), per un valore di **68.000** euro;

gli oneri della demolizione del fabbricato sono in capo al Soggetto Attuatore; le parti danno concordemente atto che allo scadere del suddetto termine (efficacia residua della presente convenzione) il diritto di superficie si estinguerà e l'Amministrazione Comunale tornerà piena proprietaria degli immobili oggetto del precedente diritto di superficie medesimo, senza alcun indennizzo;

B. corresponsione all'Amministrazione Comunale di conguaglio monetario pari a **240.000** euro contestualmente alla stipula del relativo atto pubblico; la stipula dell'atto di permuta/cessione/compravendita dovrà avvenire prima della presentazione del titolo abilitativo del nuovo fabbricato.

La realizzazione unitaria del nuovo fabbricato mediante stralcio costruzioni SC3 (cfr. TAV. n. 22bis del PUA) è subordinata al rispetto delle seguenti obbligazioni da parte del Soggetto Attuatore in sede e al fine della presentazione del Permesso di Costruire del nuovo fabbricato:

\* depositare il frazionamento delle aree oggetto di permuta (porzioni Pz1, Pz2 e sedime della porzione di area "Apv" oggetto di vendita da parte del Comune - foglio 9 mappale 156 parte);

\* depositare apposita garanzia fideiussoria o polizza assicurativa a copertura del costo di demolizione dell'edificio ad "L" (foglio 9 mappale 158), come

desunto dal preventivo di spesa del PUA;

~~\* effettuare la demolizione del fabbricato denominato ex asilo (foglio 9 mappale 163 parte).~~

- Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a:

~~\* effettuare il trasferimento degli affittuari presenti nell'edificio a "L", che nel frattempo non avessero trovato una diversa collocazione, entro e non oltre 6 mesi dalla presentazione della SCEA del nuovo fabbricato;~~

~~\* effettuare a propria cura e spese la demolizione dell'edificio ad "L" posto su lato est dell'attuale P.zza Kennedy (foglio 9 mappale 158) entro 6 mesi dalla presentazione della SCEA del nuovo fabbricato e comunque non oltre 12 mesi dalla presentazione della stessa;~~

~~\* realizzare le opere di urbanizzazione e infrastrutturali (incluso stabilizzato) relative anche alle parti della piazza Pz1e Pz2, di circa 2.052 mq, adiacenti al fabbricato da demolire, come individuate con sigla "UD" nell'elaborato grafico Tav. 22bis - Stralci di attuazione SC3, entro e non oltre 6 mesi dalla demolizione del fabbricato di cui al precedente comma, con esclusione della sola pavimentazione e del completamento dell'impianto di illuminazione pubblica (che saranno eseguiti dal Comune nei successivi mesi).~~

- Il soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal PUA ivi incluso parcheggi pubblici, le piste ciclabili, i collegamenti pedonali, la piazza pubblica pavimentata, le aiuole e le pertinenze, gli impianti tecnologici e quanto altro necessario a completare la riqualificazione dell'area secondo le modalità e finiture previste negli elaborati grafici in premessa.

- Eventuali proroghe ai termini previsti per l'attuazione delle attività sopra indicate potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale per cause di forza maggiore e/o di reale impedimento da parte dell'Attuatore.

- Il Soggetto Attuatore inoltre garantisce sin da ora che la proprietà dell'adiacente edificio posto in prossimità dell'attuale intervento (oggi identificato al Foglio 9 mapp. 167) - (del quale il medesimo è titolare del diritto di nuda proprietà) presterà ogni assenso e sottoscriverà apposito atto notarile di costituzione di servitù al fine di consentire l'edificazione di quanto previsto nella presente convenzione ad un'altezza superiore a quella consentita dalla vigente

normativa, a distanza inferiore al minimo consentito rispetto all'edificio servente medesimo; il tutto come meglio sarà individuato e definito nell'apposito

atto notarile costitutivo di servitù.

- Le parti danno concordemente atto che le demolizioni di cui agli stralci SD0 e SD1 di cui al presente articolo sono già avvenute, come meglio precisato in premessa, a meno della porzione di fabbricato di cui al foglio 9 particella 163 parte in forza di quanto ammesso dal presente articolo (stralcio SD1).

#### **ART.4**

##### **PERMUTA AREE**

- Le parti come sopra rappresentate si impegnano a permutare a parità di valore, previa predisposizione di specifico frazionamento, le aree di rispettiva proprietà identificate nell'allegato grafico TAV. n. 20 del PUA. In particolare il Soggetto Attuatore si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale, al termine delle attività previste nel secondo stralcio demolizioni (SD2), la porzione di terreno libera da fabbricati catastalmente identificata al Foglio 9 mappali ~~156~~ 158 – 160 (parte) – 163 (parte) – 396 – 576 (parte) – 581 (parte) - 645 (parte) – 646 (parte) ed avente una superficie di circa mq 2.052~~40~~ (duemilacinquantadue~~dieci~~) destinata alla realizzazione di parte della piazza pavimentata adiacente il nuovo complesso; contestualmente l'Amministrazione Comunale si impegna a cedere in proprietà all'Attuatore porzione di terreno edificabile catastalmente identificato al Foglio 9, mappale ~~158~~ 156 (parte) ed avente una superficie di 488 mq circa, destinato alla realizzazione di una parte del costruendo edificio nell'ambito delle attività previste nel secondo stralcio costruzioni (SC2).

- È altresì ammessa in caso di attuazione mediante terzo stralcio costruzioni (SC3), la permuta parziale degli immobili meglio descritta al precedente art. 3 della presente convenzione, con corresponsione all'Amministrazione del conguaglio monetario determinato in euro 240.000;

- La parti si danno altresì atto che:

\* la suddetta permuta avverrà mediante sottoscrizione di Atto Pubblico soltanto dopo l'ultimazione delle demolizioni previste nella fase "SD2" ovvero prima della presentazione del Permesso di costruire del nuovo fabbricato in caso di attuazione mediante stralcio "SC3";

\* la cessione del terreno sul quale l'attuatore realizzerà parte della nuova piazza pavimentata non rientra tra le aree oggetto di cessione per opere di urbanizzazione;

\* gli oneri di qualsiasi natura necessari alla sottoscrizione dell'Atto Pubblico sono interamente a carico del Soggetto Attuatore anche per la parte acquisita dal Comune;

\* il valore complessivo di permuta/vendita stabilito è di Euro 308.000 (trecentoottomila) al netto degli oneri di cui sopra intendendo tale valore riferito alle singole proprietà come riportato nell'accordo ex art. 18 LR. 20/2000 sottoscritto;

\* il mappale acquisito in proprietà dall'Amministrazione Comunale rimarrà nel possesso dell'Attuatore fino al collaudo delle opere previste dal PUA.

#### **ART.5**

#### **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, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

- Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1) sono le seguenti:

\* gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;

\* la pubblica illuminazione;

\* gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;

\* gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;

\* la rete fognante per lo smaltimento delle acque meteoriche e reflue possibilmente in reti separate e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;

\* gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;

\* la strada di collegamento tra la Via Vespucci e la rotatoria posta

all'intersezione della via don Franchini e Via Marzaglia;

\* gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, con il relativo verde di arredo e protezione;

\* la piazza pavimentata (con esclusione della sola pavimentazione e del completamento della pubblica illuminazione della porzione Pz1/Pz2 in caso di attuazione con modalità "SC3" di cui al precedente art. 3);

\* ogni altra opera necessaria a completare le opere suddette come da elaborati di PUA;

- I terreni necessari alla realizzazione delle opere sopra elencate sono indicate in specifico elaborato di PUA (TAV n.20); rientrano tra questi sia aree di proprietà dell'Attuatore (5.448 mq) che di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le suddette aree, di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000, definite necessarie per le urbanizzazioni nonché per le opere infrastrutturali e come risultanti dallo specifico elaborato di PUA, verranno cedute al Comune gratuitamente, anche per stralci, entro 120 (centoventi) giorni dall'emissione del certificato di collaudo relativo, mediante stipula di specifico atto pubblico, fatto salvo quanto previsto in caso di attuazione tramite stralcio costruzione "SC3" di cui al precedente art. 3. La superficie delle suddette aree potrà subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento. Durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori e comunque fino a quando non sarà avvenuto il collaudo ed il successivo passaggio in carico all'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore rimarrà responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti dei terzi. Le canalizzazioni sotterranee in corrispondenza degli spazi destinati alla viabilità dovranno essere dimensionate in maniera adeguata a contenere tutte le reti tecnologiche comprese quelle per l'alloggiamento delle fibre ottiche, a norma dell'art.40 L. n. 166 del 1 agosto 2002.

- Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere attuate per stralci previo presentazione di specifico titolo abilitativo, per consentire l'ottenimento dell'agibilità delle porzioni di fabbricato previste in realizzazione nelle fasi "SC1" e "SC2";

- Il Soggetto Attuatore è altresì obbligato:

\* a ripristinare, al termine del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

\* a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle

infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori; ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o da altri Enti Gestori;

\* a corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi gli oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti ed il contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio dei suddetti titoli;

\* a provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici, di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

\* 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.

## **ART.6**

### **MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE**

#### **DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di cui all'oggetto risulteranno definite nel progetto esecutivo, redatto ai sensi del D.lgs 50/2016, ed approvato mediante rilascio di apposito Permesso di Costruire. Tale progetto dovrà essere sottoposto mediante conferenza di servizi al parere degli Enti Gestori dei servizi, per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché da altri eventuali Enti preposti alla vigilanza e controllo interessati.

- Il soggetto attuatore si impegna ad eseguire le opere nel rispetto della seguente tempistica:

\* a presentare all'Amministrazione comunale il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione entro il 31.12.2024~~19~~;

\* ad assumere, a proprio totale carico, le spese di collaudo, in corso d'opera e/o finale, delle opere di urbanizzazione;

\* a cedere, anche per stralci successivi, all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione, entro 60 (sessanta) giorni dall'emissione del Certificato di Collaudo delle opere.

- 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.

- 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 appena avvenuta la comunicazione di inizio lavori. L'assunzione dei relativi oneri professionali è a carico del soggetto attuatore unitamente agli 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. Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione.

- Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

- 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 evidenziatesi,

non risulteranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, se l'eventuale onere aggiuntivo a carico dei soggetti attuatori non sia superiore al 10% (dieci per cento) 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 collaudo parziale e nel rispetto di quanto previsto al successivo art.7; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

#### **ART.7**

##### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI E PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Il soggetto attuatore 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, anche per stralci, nei tempi di cui all'art.3.

- Il rilascio dei permessi costruire delle suddette opere è subordinato:

\* alla stipula della presente convenzione;

\* al versamento di apposita garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa dell'importo definito al successivo art. 10;

\* all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria di cui sopra qualora il valore delle opere risultante dal computo metrico estimativo redatto a corredo del progetto esecutivo risultasse maggiore rispetto a quello presunto nel Preventivo di spesa del PUA;

\* all'avvenuta acquisizione delle aree di cessione da parte dell'Amministrazione Comunale che resteranno comunque in disponibilità temporanea del soggetto attuatore per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### **ART.8**

##### **POTERI DI CONTROLLO**

##### **DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

##### **E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Le opere di urbanizzazione di cui all'art.5 da realizzare per l'attuazione del PUA sono soggette a collaudo (amministrativo, statico e funzionale). Il

Soggetto Attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori all'Ufficio tecnico comunale, nel rispetto delle norme dei regolamenti vigenti, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.), richiedendo la visita di collaudo finale. La conclusione delle suddette opere dovrà avvenire nei tempi di cui all'art.3.

- Contestualmente alle comunicazioni di cui sopra, il Soggetto Attuatore deve inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale:

- la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati (elaborati "as built") con descrizione delle relative caratteristiche e con computo metrico estimativo scorporato per voci di prezzi unitari;

- tutte le certificazioni necessarie (materiali e impianti)

- 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.

- Il certificato di collaudo dovrà essere emesso a cura del collaudatore 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.

- 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 sei mesi 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% (cento per cento) 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.

## **ART.9**

### **CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

#### **PER IL PROGRAMMA EDILIZIO**

- Relativamente al "lotto B" del comparto di Via Fossa, per la cui disciplina d'ambito si rimanda all'art. C.3.2.6.21 - ambito AUC7.21 (via Fossa) del RUE vigente, il Soggetto Attuatore potrà presentare all'Amministrazione Comunale il titolo abilitativo per l'edificazione all'avvenuta ultimazione delle attività previste nel primo stralcio demolizioni "SD1" comprendenti la demolizione della porzione di edificio ad "L" posto sul lato Sud di p.zza Kennedy, i corpi di fabbrica retrostanti destinati a garage e servizi ed una porzione del fabbricato denominato ex asilo (Foglio 9 mappali 157 (ora 645) – 394 (ora 646) – 163 parte), fatto salvo quanto ammesso all'art.3 per lo stralcio SD1 per la sola porzione dell'ex asilo.

- La presentazione dei Permessi di costruire dei fabbricati del programma edilizio del PUA è subordinata al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del comparto.

- Relativamente alla porzione di fabbricato previsto in edificazione nell'ambito delle attività del secondo stralcio costruzioni "SD2", il soggetto attuatore potrà presentare all'Amministrazione Comunale il titolo abilitativo soltanto dopo la permuta dei terreni descritta all'art.4 primo capoverso.

- Come previsto all'art. 3, la realizzazione unitaria del nuovo fabbricato mediante stralcio costruzioni SC3 è subordinata al rispetto delle seguenti obbligazioni da parte del Soggetto Attuatore in sede e al fine della presentazione del Permesso di Costruire del nuovo fabbricato:

\* depositare il frazionamento delle aree oggetto di permuta (porzioni Pz1, Pz2

e sedime della porzione di area oggetto di vendita da parte del Comune – foglio 9 mappale 156 parte);

\* depositare apposita garanzia fideiussoria o polizza assicurativa a copertura del costo di demolizione dell'edificio ad "L", come desunto dal preventivo di spesa del PUA;

\* effettuare la demolizione del fabbricato denominato ex asilo (foglio 9 mappale 163 parte).

#### **ART.9 bis**

#### **AGIBILITÀ 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 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.

Nel solo caso di attuazione con le modalità di cui allo stralcio denominato "SC3", meglio descritto al precedente art. 3, le SCEA del fabbricato di nuova costruzione potranno essere presentate anche nelle more della demolizione del fabbricato "L" e del mancato completamento e collaudo delle opere di sistemazione delle parti della piazza Pz1 e Pz2, di circa 2.052 mq, adiacenti al fabbricato da demolire, come individuate nell'elaborato grafico Tav. 22bis - Stralci di attuazione SC3 con sigla "UD", fermo restando il rispetto di quanto previsto dagli art. 23 e 25 della LR 15/2013.

#### **ART. 10**

#### **GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Il Soggetto Attuatore a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di

urbanizzazione, per sé e per i propri aventi causa, ha prestato all'atto della stipula della presente convenzione originaria congrua fideiussione a favore del Comune di Formigine pari a Euro 700.000 (settecentomila) comprensivo del costo presunto delle opere (Euro 560.088,57 - cinquecentosessantamila ottantotto virgola cinquantasette), delle spese tecniche di progettazione, direzioni lavori, sicurezza e collaudo, oltre iva nella misura di legge nonché degli eventuali danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti, verificatasi nel corso dei lavori e copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte;

- 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), con obbligazione assunta a prima richiesta, prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi, 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 sia tra di loro che con i loro fideiussori.

- Detta garanzia è stata prestata da Cattolica in data 24 maggio 2019 polizza n. 00039091000734.

- Su detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere. In tali casi la garanzia versata dovrà essere opportunamente adeguata secondo gli indici annuali ISTAT per ogni anno trascorso.

- Le costituite garanzie verranno svincolate, tramite comunicazione scritta del Comune, solo in seguito al rilascio del certificato di collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione stesse.

- L'ammontare della fideiussione di cui al comma 1 lettera a) assume, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, prima del rilascio del Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il

valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto al preventivo di spesa facente parte degli elaborati del PUA.

- È ammessa la riduzione dell'importo a garanzia del valore corrispondente alle opere collaudate, desunto dal computo metrico estimativo a corredo del Permesso di costruire, quando vengano attuate per stralci o qualora si verifichi quanto riportato all'art. 6 ultimo comma.

- A decorrere dalla data ufficiale di presa in carico 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, 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.

~~- Il Soggetto Attuatore, a copertura dei costi di demolizione del fabbricato a "L" di cui al foglio 9 particella 158, per sé e per i propri aventi causa, presta all'atto della stipula della presente congrua fideiussione/polizza assicurativa a favore del Comune di Formigine pari a Euro 245.322,00 (duecentoquarantacinquecentoventidue/00) comprensiva del costo presunto delle opere desunto dal preventivo di spesa del PUA punto 1.a.1 (Euro 223.020,00 - duecentoventitrezeroventi/00), oltre iva nella misura di legge nonché degli eventuali danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti, verificatasi nel corso dei lavori e copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte.~~

~~- Detta garanzia/polizza è stata prestata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ polizza n. \_\_\_\_\_.~~

#### **ART.11**

#### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DEGLI INTERVENTI EDIFICATORI**

- Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, gli oneri vanno corrisposti con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali

e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:

\* per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria (U1), il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, in via diretta, a scapito parziale di detti oneri le opere di urbanizzazione così come definite all'art. 5 commi 1 della presente Convenzione e a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri residui per la parte eventualmente non realizzata;

\* per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria, in base alle tabelle parametriche vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo salvo eventuali scomputi oneri previsti dalla normativa vigente;

\* Per quanto attiene al costo di costruzione, il medesimo deve essere integralmente corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni attuative.

## **ART. 12**

### **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:

- 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.

- Qualunque variazione sostanziale al progetto urbanistico del PUA che non costituisca variante all'Accordo art. 18 sottoscritto 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.

## **ART. 13**

### **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. 3 e 5, della presente convenzione urbanistica e comunque entro il termine di cui al successivo art. 14, 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 sul Soggetto Attuatore l'eventuale maggior spesa.

- Per l'ipotesi di inadempimento parziale o totale delle obbligazioni di cui alla presente convenzione il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della somma garantita nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extra giudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

#### **ART. 14**

##### **VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

- La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci con decorrenza dalla data di stipula della stessa.

- Per effetto della proroga *ope legis* di tre anni disposta dalla legge n. 120/2020, di un anno disposta dalla legge n. 51/2022 e di un ulteriore anno disposta dalla più recente legge n. 14/2023, la presente Convenzione ha validità sino al 24/05/2034.

#### **ART. 15**

##### **SPESE**

- Sono a carico del Soggetto Attuatore le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché quelle di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione e dell'atto di permuta nonché, a conclusione delle operazioni di collaudo, quelle eventuali di volturazione delle utenze. Per tali atti saranno richieste l'esenzione 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.

#### **ART. 16**

##### **OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE**

##### **NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA**

- Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore

degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

**ART. 17**

I componenti dichiarano di avere avuto ampia spiegazione da me Notaio in ordine a tutti gli effetti del presente atto e di avermi richiesto la stipula dell'atto in data odierna alle esatte condizioni sopra indicate.

**ART. 18**

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 e del Regolamento (UE) 2016/679; 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.

**ART. 19**

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Io Notaio, richiesto, ho ricevuto il presente atto, in parte scritto con mezzi elettronici a norma di legge da persona di mia fiducia, ed in parte scritto di mia mano su

fogli per intere

pagine e parte della presente

e l'ho letto ai componenti che lo approvano e meco lo sottoscrivono alle ore