

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
POC: AMBITO ANS3.15 – VIA PAROZZI A CASINALBO, FORMIGINE
(ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 ssmmii e del RUE vigente)

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

TRA

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

E

il signor **BONOMI MAURO**, nato a _____ il _____, Codice fiscale _____, residente a _____ in Via _____, il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società "**SAN GIACOMO SRL**" con sede in Formigine (MO), Via Svevo n° 12, Codice fiscale e partita iva 03777600366, proprietaria degli immobili siti in Comune di Formigine e identificati catastalmente al foglio 14 particelle 841 e 842,
(di seguito denominato "Soggetto attuatore");

PREMESSE

Premesso che:

- la società "**SAN GIACOMO SRL**" è proprietaria degli immobili compresi nel Permesso di costruire convenzionato, situati nel Comune censuario e amministrativo di Formigine (Modena) e identificati al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 14 particella 841 per una estensione complessiva di mq 1.708 (millesettecentotto), come risulta da estratto di mappa che si allega alla presente sotto la lettera "B";
- l'intervento edilizio oggetto della presente Convenzione urbanistica comprende anche l'area destinata ad opere di urbanizzazione, identificata catastalmente al foglio 14 particella 842 di proprietà del Soggetto Attuatore, di circa 1.378 mq, per un'estensione complessiva dell'area di intervento di circa 3.086 mq;
- 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 adottata con delibera di C.C. n. 70 del 29/06/2021;
- le aree di proprietà del Soggetto attuatore, come sopra identificate, complessivamente risultano individuate dal vigente POC2017 come ambito ANS3.15 – via Parozzi, **sub-ambito ANS3.15-AUC6**, da attuarsi, ai sensi della Scheda Normativa “S” di POC, a mezzo di Permesso di costruire convenzionato unitario con le destinazioni d'uso ivi previste e disciplinate;
- tali aree sono classificate:
 - dal vigente PSC come parte dell’ambito ANS3.15 - Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi;
 - dal vigente POC2017 come Scheda Normativa “Ambito S”, Casinalbo Via Fiori – via Parozzi, AUC.C ANS3.15”, oggetto dell’Accordo ex articolo 18 LR20/2000 tra il COMUNE DI FORMIGINE e Barbolini Anna, in qualità di Legale rappresentante della società CANTINA BARBOLINI DI ANNA BARBOLINI E C. S.S. con sede legale in Formigine via Adriano Fiori n.36 e P.IVA 01770450367 (sottoscritto in data 09.06.2020), allegato alla variante n.1 al POC 2017 approvata con deliberazione di C.C. n. 116 del 26/11/2020 in vigore dal 09/12/2020;
 - dal vigente RUE come ambito AUC6 - porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC;
- la citata Scheda Normativa “S” del POC2017 prescrive per tale ambito che la trasformazione attuativa avvenga mediante Permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in 2 lotti, con la cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine delle relative aree e opere di urbanizzazione, e definisce i seguenti parametri urbanistici, riportati in estratto:

ANS3.15 “Via Parozzi a Casinalbo”		
ST		ST = 11.800 mq
Su max	(Uf)	Su max = 1.088 mq
Area min. per Dotazioni territoriali (min 90% della ST rispetto alla Su =1.088 => ST = 10.880 mq)		Dt minime: 9.792 mq di cui minimo 1.359 mq per P1 e opere annesse 8.433 mq per Verde Pubblico V
Sub-Ambito ANS3.15-AUC6		
ST		ST = 3.086 mq circa
SF		SF = 1.708 mq (lotti G e H)
Su max	(Uf)	Su max = 1.088 mq (potenzialità edificatoria Su trasferita dal comparto AUC7.22: fabbricato C = 457mq e UF dell’Ambito Auc2.2 = 631mq)
Sa max	(Uf)	Sa max = 50% Su
Altezza massima fabbricati	(NP)	3 (PT+2 fuori terra) oltre il piano interrato
Numero massimo di unità abitative		13 alloggi distribuiti come segue: G - max 7 alloggi H - max 6 alloggi
SP min		Sp min = 30% SF
P1		P1min = 1.359 mq

		n. posti auto: art. C.2.1.13 del RUE
U = min. 90mq/100mq SU (art. 4.3 delle norme di PSC)		U _{min} = 980 mq da monetizzare, ai valori riportati nell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000
P3c e P3r		art. C.2.1.12 del RUE
Usi ammessi		a1 - residenza
Ulteriori indici e parametri		Vedi norme POC 2017 scheda S
Modalità di attuazione		Permesso di costruire convenzionato unitario (art. 28bis DPR 380/2001)
Sub-Ambito ANS3.15-AUC0		
Usi		Verde privato
SF		SF = 281 mq circa
SU		Non assegnata (area priva di potenzialità edificatoria)
Ulteriori indici e parametri		Interventi ammessi dal RUE in ambito rurale sino al rilascio del Permesso di costruire del sub-ambito ANS3.15-AUC6; successivamente, disciplina degli ambiti AUC.
Modalità di attuazione		Intervento diretto con titolo abilitativo edilizio

- il Permesso di costruire convenzionato relativo al sub-ambito ANS3.15-AUC6, di cui alla richiesta presentata in data 09/02/2021 prot. 0006688/2021 (pratica edilizia n. 2021/82) e successive integrazioni in data _____ prot. _____, è costituito dai seguenti elaborati, depositati in atti del Servizio Pianificazione Territoriale – Mobilità – Edilizia Privata, che anche se non materialmente allegati sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

Progetto fabbricati

- docA - Relazione Tecnica
- docB - Relazione Legge13/89
- docC - Indici urbanistici
- docD – Dichiarazione Linea Vita
- docE - Elaborato Fotografico
- docE - Verifica illuminamento naturale
- docF - Valutazione del Rischio sismico
- Tavola dis01 - Inquadramento
- Tavola dis02G – Piante Legge13/89 Edificio G, LineaVita
- Tavola dis02H – Piante Legge13/89 Edificio H, LineaVita
- Tavola dis03G – Prospetti Edificio G
- Tavola dis03H - Prospetti Edificio H
- Tavola dis04 - Sezioni
- Tavola dis05 – Schema Fognatura
- Tavola dis07G – Rischio Sismico Edificio G
- Tavola dis07H – Rischio Sismico Edificio H
- Tavola dis08 – Viste3D
- Relazione Termotecnico L.10 Edificio G e Edificio H
- Relazione Geologico Geotecnica e Sismica

Progetto Opere di Urbanizzazione

- Tavola U01 Planimetria di progetto quotata;
- Tavola U02 Planimetria di progetto generale verde materiali e arredo;
- Tavola U03 Planimetria segnaletica

- Tavola U04 Planimetria di progetto Rete Fognaria e RSU;
 - Tavola U05 Planimetria Rete idrica
 - Tavola U06 Planimetria di progetto – Rete Illuminazione pubblica
 - Tavola U06b Calcolo illuminotecnico
 - Tavola U07 Planimetria di Progetto Rete Elettrica
 - Tavola U08 Planimetria Rete telefonica
 - Tavola U09 Sezioni stradali caratteristiche
 - Doc A Relazione Legge 13/89 Opere di Urbanizzazione
 - Doc B Relazione Tecnica Opere di Urbanizzazione
 - Computo metrico estimativo
- Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo complesso edilizio, costituito da due edifici che insistono su un unico interrato, realizzando in totale 13 appartamenti;
- il progetto presentato, nel rispetto delle prescrizioni, dei diritti edificatori e dei parametri urbanistici assegnati dal POC2017 sopra riportati, prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la definizione del lotto e l'individuazione dei nuovi fabbricati all'interno dello stesso così come individuati negli elaborati del Permesso di costruire ed è caratterizzato dai seguenti dati:
- | | |
|---|-----------|
| - Area del comparto d'intervento, circa | mq 3.086; |
| - Superficie fondiaria (SF) del comparto, | mq 1.708; |
| - Aree in cessione per opere di urbanizzazione, circa | mq 1.378; |
| - Superficie utile max ammessa | mq 1.088; |
| - Superficie accessoria max realizzabile (max 50% SU di prog) | mq 544; |
| - Superficie utile di progetto | mq 1.088; |
| - Superficie accessoria di progetto (max 50% SU) | mq 544; |
| - numero alloggi di progetto | n. 13; |
- in adempimento di quanto previsto dall'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 e dalla scheda normativa "S" del POC 2017 vigente prima richiamati,
- in data 11/01/2021 è stato presentato all'Agenzia delle Entrate il tipo di Frazionamento protocollo n. MO0000885 in atti dal 11/01/2021 (n. 885.2/2021) per l'individuazione delle particelle 841, 842, 843 e 844 (ex particelle 13 parte e 816 parte);
 - in data 03/04/2021 prot. 9474 e in data 21/04/2021 prot. 11256 sono state trasmesse rispettivamente CILA n. 230/2021 e SCEA n. 274/2021 per la preventiva trasformazione della Superficie Utile (Su) del fabbricato C (identificato catastalmente al foglio 14 particella 24) del limitrofo comparto AUC7.22 in Superficie Accessoria (Sa) per funzioni pertinenziali ai fabbricati esistenti, ai fini del trasferimento di detta potenzialità edificatoria (Su = 457 mq) nel sub-ambito ANS3.15-AUC6;
- il Consiglio Comunale (ai sensi dell'art. 28 bis del DPR n.380/2001) nella seduta del _____ con atto n. _____, immediatamente eseguibile, ha esaminato lo Schema di Convenzione e i relativi allegati, procedendo ad approvarlo; la delibera è divenuta immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Considerato che è ora necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto attuatore del Permesso di costruire convenzionato 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

PARTE PRIMA
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 gratuitamente al Comune di Formigine contestualmente alla stipula della presente convenzione l'area individuata catastalmente al fg. 14 mappale 842, di mq 1.378, destinata alle opere di urbanizzazione primaria così come evidenziate negli elaborati grafici costitutivi del Permesso di costruire;
- b) ad eseguire a propria cura e spese sull'area oggetto di cessione e adibita a sede stradale tutte le opere di urbanizzazione come descritte negli elaborati del presente Permesso di costruire in riferimento all'area di intervento e al successivo art. 3, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e degli eventuali enti eroganti preposti;
- c) a cedere gratuitamente al Comune di Formigine, ad avvenuto collaudo e nei termini di validità della presente convenzione, le opere di urbanizzazione destinate a soddisfare gli standards urbanistici prescritti, così come evidenziate negli elaborati grafici costitutivi del progetto;
- d) a corrispondere gli oneri dovuti per la monetizzazione delle superfici destinate a Dotazioni territoriali e attrezzature e spazi collettivi (standard U) da cedere all'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 4.3 comma 5 e seguenti delle norme di PSC, in proporzione alla capacità edificatoria complessiva prevista dalla scheda normativa "S" per il sub-ambito in oggetto ai valori definiti dal POC 2017 e riportati nell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto, come meglio descritto al successivo art. 8;
- e) a corrispondere all'Amministrazione Comunale, prima del rilascio del titolo abilitativo, il contributo straordinario di cui all'Accordo ex art.18 L.R.20/2000 computato, come da istruttoria, in **€ 55.925,00 (euro cinquantacinquemilanovecentoventicinque virgola zero)**;
- f) a predisporre i progetti relativi alle nuove edificazioni in base a caratteristiche tipologiche ed architettoniche unitarie a tutela del valore storico ambientale del contesto in cui si inseriscono;
- g) 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);
- h) a sostenere eventuali oneri aggiuntivi necessari per consegnare l'opera finita come da progetto;
- i) 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;
- j) 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;
- k) a ripristinare, al termine del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- l) 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;

- m) 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;
- n) a sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Gli elaborati del Permesso di costruire elencati in premessa e qui in parte richiamati sono depositati in atti del Servizio Pianificazione Territoriale – Mobilità – Edilizia Privata e, anche se non materialmente allegati, sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Al soggetto attuatore è concessa facoltà di intervenire sulle aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale, interessate dalle opere in questione previste dal progetto del Permesso di Costruire.

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Trattandosi di un unico intervento edificatorio non regolato da strumento di pianificazione preventivo (PUA), bensì da intervento diretto convenzionato, 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 U01_Planimetria di progetto quotata;*
- *Tavola U02_Planimetria di progetto verde materiali e arredo;*
- *Tavola U03_Planimetria segnaletica*
- *Tavola U04_Planimetria di progetto Rete Fognaria e RSU;*
- *Tavola U05_Planimetria Rete idrica*
- *Tavola U06_Planimetria di progetto – Rete Illuminazione pubblica*
- *Tavola U06b_Calcolo illuminotecnico*
- *Tavola U07_Planimetria di Progetto Rete Elettrica*
- *Tavola U08_Planimetria Rete telefonica*
- *Tavola U09_Sezioni caratteristiche*
- *Doc A Relazione Legge 13/89 Opere di Urbanizzazione*
- *Doc B Relazione Tecnica Opere di Urbanizzazione*
- *Computo metrico estimativo*

In particolare le opere previste, da cedere al Comune, sono così precisabili:

- realizzazione di parcheggi pubblici (P1) nella misura definita dalla norma di POC2017, aree di viabilità ad essi afferenti, marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali, aree di verde pubblico destinate ad arredo stradale;
- realizzazione di sedi stradali corredate di sotto-servizi ed infrastrutture necessarie, quali:
 - impianto fognario per la raccolta delle acque meteoriche stradali (bianche) e rete fognaria acque nere, debitamente collegate con le reti pubbliche esistenti, nonché eventuali dispositivi atti a garantire il principio dell'“invarianza idraulica” delle portate scaricate;
 - impianto di distribuzione dell'acqua;
 - impianto di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica;
 - adeguata segnaletica stradale, come previsto dal Codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione;
 - impianto di illuminazione pubblica, costituito da corpi illuminanti ed impianto collegato alla rete elettrica pubblica, rispondente alle normative vigenti in materia.

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

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

- la viabilità, i percorsi ciclabili, i parcheggi pubblici e gli spazi di manovra saranno realizzati con massetto e manto stradale asfaltato con relative filette di contenimento in granito;
- i percorsi pedonali oggetto di cessione dovranno essere realizzati in materiale lapideo come previsto dal progetto presentato, con relative filette di contenimento in granito;
- la pubblica illuminazione esterna prevedrà l'utilizzo di lampade ad alto risparmio energetico nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

ART. 4

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risultano definite negli elaborati del progetto sopra richiamato.

Tutte le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine di validità della presente convenzione urbanistica e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità, anche parziale, dei fabbricati (SCEA), come meglio precisato al successivo art. 8.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere eventuali utilizzi o allacciamenti alle infrastrutture in corso di realizzazione per altre utenze di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

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

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

Eventuali modificazioni delle opere richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, rispetto del titolo edilizio abilitativo rilasciato, scaturite da motivi di ordine generale e/o per sopraggiunte necessità di ordine pubblico, o per le esigenze tecnologiche nel frattempo 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% 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 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.

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

Il Soggetto attuatore, a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione, 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 **€ 204.091,28 (euro duecentoquattromilanovantuno virgola ventotto)** corrispondente al 100% del loro costo presunto (€ 168.670,48), comprensivo dell'IVA di legge (10%), delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, come calcolato nel computo metrico estimativo facente parte degli elaborati del PdC, 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

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del permesso di costruire relativo al programma edificatorio è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- al versamento di una garanzia fideiussoria corrispondente all'importo complessivo delle sole opere di urbanizzazione oggetto di cessione, nei termini definiti al precedente art. 6;
- all'ottenimento di tutti i pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati degli Enti competenti in riferimento alle reti e ai vincoli relativi all'area di intervento, e al rispetto delle prescrizioni e condizioni in essi contenuti.

Le descritte opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri di U1 e U2 determinati in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio (nuova DAL 186/2018 in vigore dal 1° ottobre 2019 e delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 26/9/2019), fino alla concorrenza del valore desunto dal computo metrico estimativo allegato al presente Permesso di costruire; la restante quota sarà corrisposta ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Per lo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno considerati gli importi desunti dal computo metrico estimativo allegato al titolo edilizio abilitativo rilasciato dal Comune; non verranno riconosciuti importi per varianti se non preventivamente autorizzate dal Comune previa presentazione di opportuno titolo abilitativo.

Il costo di costruzione sarà corrisposto in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

ART.8

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'intervento 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 all'art. 4.3 comma 5 e seguenti delle norme di PSC, in proporzione alla capacità edificatoria complessiva ammessa, riportate nella scheda "S" del POC 2017, per le quali è prevista la monetizzazione ai seguenti valori, desunti dalle Delibere di Giunta Comunale del Comune di Formigine n. 7 del 17 gennaio 2013 e n. 79 del 9 luglio 2020 e richiamati nell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000:

- Cessione di aree nude - Destinate dal POC a verde pubblico: 20 € /mq;
 - Valori parametrici opere di urbanizzazione - Sistemazione area a verde pubblico: 15 € /mq;
- Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto a corrispondere al Comune, prima del rilascio del presente titolo abilitativo, i seguenti oneri dovuti per la monetizzazione della quota di standard relativo alle attrezzature e spazi collettivi (U) non realizzata, pari a **mq 980**:
- la somma di **euro 19.600,00** (euro diciannovemilaseicento e zero centesimi) quale valore della mancata cessione dell'area per verde pubblico (U);
 - la somma di **euro 14.700,00** (euro quattordicimilasettecento e zero centesimi) quale quota afferente il valore delle opere da realizzare, se non assolta interamente tramite pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento ovvero la sola parte eccedente il valore complessivo degli oneri di urbanizzazione versati.

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

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.

Le Varianti sostanziali al progetto rilasciato, e in particolare varianti relative alla morfologia del fabbricato e plano-altimetriche riferite all'organizzazione dell'area di intervento, e il dimensionamento delle aree di cessione, sono considerate modificative dei contenuti della convenzione e pertanto saranno assoggettate ad approvazione ai sensi dell'art. 28 bis del DPR n.380/2001 in Consiglio Comunale.

ART. 11

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 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/permuta.

ART. 12

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. 13

PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

La presente convenzione ha una validità di **anni cinque** a partire dalla data di stipula della stessa.

Il Soggetto attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto del Permesso di costruire convenzionato.

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 Permesso di Costruire, 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 Permesso di Costruire – pratica edilizia 2021/82 con richiesta di cui al prot. 6688/2021 del 09/03/2021 e alla relativa convenzione.

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

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

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

CAPO 2 TRASFERIMENTI DELLA PROPRIETA' DI AREE

Il signor **BONOMI MAURO**, in esecuzione degli obblighi come sopra assunti

CEDE A TITOLO GRATUITO

al **COMUNE DI FORMIGINE** che, a mezzo del rappresentante come sopra costituito ed autorizzato, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Formigine (MO), via Parozzi e precisamente:

- terreno libero da manufatti ed opere edili della superficie catastale complessiva di mq 1.378 (milletrecentosettantotto) sito in Comune di Formigine, foglio 14 mappale 842, giuste le risultanze altresì del certificato di destinazione urbanistica di cui appresso;

Detto immobile risulta censito al Catasto Terreni come segue:

Comune di Formigine foglio 14

mappale 842 di Ha: 00.13.78 vigneto Cl. 1 Reddito Dominicale € 25,62 Reddito Agrario € 14,23;

giusta le risultanze, da ultimo, del frazionamento degli originari mappali 816 e 13 del foglio 14 in forza del Tipo di Frazionamento protocollo n. MO0000885 del 11/01/2021 (n. 885.2/2021) 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 ____ (_____).

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 -----
San Giacomo srl -----

Allegati:

ALL. B - Estratto di mappa

