

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**denominato "Piumazzo - Rossi" ambito Ac.b n° 61.16**  
(ai sensi dell'art. 31, comma 6 L.R. n° 20/2000 e s.m. e i.)

=====

**C O N V E N Z I O N E**

Il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Castelfranco Emilia presso

---

tra:

1) **COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**, nella persona del Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio, Arch. Bruno Marino, nato a Melito di Porto Salvo il 24/09/1966, 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 Castelfranco Emilia, C.F. e P.IVA= 00172960361, in virtù dei poteri a lui conferiti dall'atto del Sindaco del Comune di Castelfranco Emilia in data \_\_\_\_\_ prot. n° \_\_\_\_\_, che in copia conforme si allega alla presente sotto la lettera A, agente nella suddetta qualità e non altrimenti;

2) I signori :

- Rossi Stefano – nato a Castelfranco Emilia il 6.8.1960 e residente a Castelfranco Emilia in via Pipa n. 9 -C.F. RSSSFN60M06C107T;
- Orlandi Nives – nata a Castelfranco Emilia il 10.9.1935 e residente a Castelfranco Emilia in via Pipa n. 9 -C.F. RLNNVS35P50C107Q;
- Rossi Alessandra – nata a Bologna il 6.11.1967 e residente a Castelfranco Emilia in via Pipa n. 9 - C.F.RSSLSN67S46A994F;
- Rossi Anna Maria – nata a Castelfranco Emilia il 20.3.1959 e residente a Formigine in via Giolitti n. 99 –C.F. RSSNMR59C64C107R;
- Rossi Monica – nata a Bologna il 20.2.1962 e residente a Vignola in via Raimondi n. 73 - C.F.RSSMNC62B60A944F
- Rossi Michele – nato a Bologna il 22.7.1965 e residente a Castelfranco Emilia in via Pipa n. 9 - C.F.RSSMHL65L22A944N.

agenti in qualità di proprietari degli immobili interessati dal Piano Urbanistico Attuativo, di seguito denominati SOGGETTO ATTUATORE;

si conviene e si stipula quanto segue:

**P R E M E S S O C H E**

– il Comune di Castelfranco Emilia si è dotato:

- del Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 08/04/2009 e relative varianti approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 del 13/11/2014, n. 10 del 27/01/2015 e con Decreto del presidente della Provincia di Modena n. 57 del 20/03/2017 e n. 175 del 13/11/2017;
  - del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 08/04/2009 e successive modifiche approvate con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 119 del 15/06/2011, n. 95 del 12/07/2013, n. 97 del 30/07/2015 e n. 99 del 23/11/2017;
  - del Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 216 del 15/10/2010;
- il POC sopra richiamato prevede in località Piumazzo un ambito AC.b n° 61.16, di proprietà dei soggetti sopra elencati, censito catastalmente al foglio 115 con i mappali 132 (parte), 133, 134, 135, 136, 137, per complessivi mq 14.692 mq totali di ST da rilievo topografico (14.028 mq su base catastale) attuabile con Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
  - che previa deliberazione di autorizzazione della Giunta Comunale n°27 del 19/03/2015 la proprietà ha presentato in data 15/09/2015 assunto al prot. n. 37246, un progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata per intervenire nell’ambito AC.b n° 61.16, ai sensi dell'art. 31 della L. R. n° 20/2000;
  - che il progetto di PUA è stato approvato in data 30/04/2020 con deliberazione della Giunta Comunale n° 51 ed è stato pubblicato in seguito a determinazione di presa d’atto n° -----/2021;
  - che dovendosi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della Legge Regionale n° 20 del 24.3.2000 e s.m.i., delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del PUA di iniziativa privata denominato “Piumazzo - Rossi” per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

**VISTI:**

- la legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. – Direzione Generale dell’Urbanistica, del 28.10.1967 – Div. XXIII n° 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n° 1404 e 2.4.1968 n° 1444;
- il D.P.R. 06.06.2001 n° 380;
- il Decreto Legislativo 22.1.2004 n° 42;
- il Decreto Legislativo 18.04.2016 n° 50;
- la Legge 23.3.1989 n° 122 e, in particolare, l’art.2, secondo comma;
- il Decreto Legislativo 8.8.1994 n° 490 in attuazione della Legge 17.1.1994 n° 47;
- il Testo Unico n° 267 del 18.8.2000;

- la Legge Regionale 24.3.2000 n° 20 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge Regionale 30.7.2013 n° 15;
- la Legge Regionale 19.12.2002 n° 37 e successive modifiche e integrazioni;
- lo Statuto del Comune di Castelfranco Emilia;
- il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio vigenti;
- il Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione a scomputo;
- il Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione a scomputo;

**DATO ATTO CHE:**

- il PUA è costituito dai seguenti elaborati agli atti del Comune:

- A) Schema di Convenzione
- B) Estratto dello Strumento Urbanistico vigente
- C) Mappa catastale
- D) Rilievo Planialtimetrico
- F) Documentazione fotografica
- G1) Planimetria del regime normativo delle aree
- G2) Schema planivolumetrico
- G3) Planivolumetrico con viste
- G4) Rendering di inserimento ambientale
- G5) ZRTM-VL-Opere esterne
- J-K bis) Planimetria Reti
- L) Norme Urbanistiche ed edilizie
- M) Relazione sul clima acustico
- N) Relazione illustrativa e previsione di spesa
- O1) Relazione geologica
- O2) Dichiarazione di non assoggettabilità alla VAS
- P) Relazione idraulica
- Q) Rete scarico acque meteoriche e laminazione
- Q) Rete scarico acque meteoriche e laminazione
- R) Scheda idraulica integrativa
- S) Integrazione modifica rete gas
- T) computo metrico estimativo

- ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, gli atti, il progetto e tutta la documentazione relativa al predetto PUA sono stati depositati presso la Segreteria Comunale per 60 gg. interi e consecutivi, cioè dal \_\_\_\_\_ a tutto il \_\_\_\_\_, a libera visione di chiunque, come risulta dall'avviso del Responsabile del settore prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, pubblicato all'Albo Pretorio;
- che entro i termini sono/non sono pervenute osservazioni;
- che fuori termine non sono pervenute osservazioni;

- che in relazione al PUA sono stati espressi i seguenti pareri:
  - E-distribuzione - parere 0304575 del 18/05/2018 assunto al prot. 20736/2018
  - Consorzio della Bonifica Burana - parere 2018/08703 del 13/06/2018 assunto al prot. 24445/2018 e parere 2019/12888 del 29/08/2019 assunto al prot. 34099/2019
  - HERA / INRETE – parere 92772 del 11/10/2018 assunto al prot. 40351/2018
  - Agenzia regionale per la prevenzione, l’ambiente e l’energia dell’Emilia-Romagna – parere 157685/2019 del 14/10/2019 assunto al prot. 40211/2019
  - Azienda Unità Sanitaria Locale dell’Emilia-Romagna - parere 87903/2019 del 28/10/2019 assunto al prot. 42218/2019
  - Provincia di Modena – parere Atto del Presidente parere 189 del 27/11/2019 assunto al prot. 46152/2019
- che le prescrizioni di cui ai suddetti pareri sono state in recepite/controdedotte in sede di approvazione del Piano e saranno osservate in sede di progettazione definitiva degli interventi edilizi;

**T U T T O   C I Ò   P R E M E S S O   S I   C O N V I E N E   C H E**

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

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

Costituisce oggetto della presente convenzione l’intervento denominato “Piumazzo - Rossi” da realizzare sull’area posta in Comune di Castelfranco Emilia, in frazione Piumazzo, nelle adiacenze di via Galante, sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo, avente un’estensione complessiva pari a circa mq 14692 (superficie rilevata) di ST, compresi nell’Ambito urbano residenziale consolidato AC.b n° 61 – art. 65 delle norme di PSC e Capo 4.3, art .4.3.1 delle norme del RUE - sub ambito n°61.16.

L’area è identificata al Catasto terreni del Comune di Castelfranco Emilia al foglio 115 con i mappali 132 (parte), 133, 134, 135, 136, 137.

L’intervento avrà ad oggetto anche aree esterne al perimetro di PUA, necessarie per la realizzazione di opere ad esso funzionali:

- aree di proprietà pubblica a nord della carreggiata stradale di via Galante, dove sarà realizzato un percorso ciclabile a proseguimento del percorso già esistente verso via Menotti e in collegamento con il percorso in fase di realizzazione nell’ambito 61.7 (PUA Galante 1);
- aree di proprietà pubblica a sud della carreggiata stradale di via Galante, dove sarà realizzato il tombinamento dello scolo Finaletto in conformità con quanto prescritto nei pareri degli enti competenti;

- area a sud del comparto, di proprietà dei medesimi soggetti attuatori, dove sarà realizzata la laminazione del comparto, in conformità con quanto prescritto dal Consorzio di Bonifica Burana.

L'area è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici, così come risulta dal progetto urbanistico allegato:

<b>Tabella Parametri Urbanistici PUA</b>	
<b>Superficie Territoriale su base catastale (mq)</b>	<b>14.028,00</b>
<b>Superficie Territoriale su base di rilievo (mq)</b>	<b>14.692,00</b>
<b>Superficie Complessiva di progetto (mq)</b>	<b>3.410,00</b>
<b>Superficie Dotazioni Minime richieste</b>	2.899,00
<b>Superficie Dotazioni previste in progetto (mq) (aree da cedere)</b>	<b>3.533,00</b>
DETTAGLIO DELLE DOTAZIONI:	
P1	<b>784,00</b>
U	2.749,00
Di cui Verde	2.274,00
Di cui P2	341,00
Verde residuale (aree < 50 mq)	134,00
Viabilità	1.960,00
Aree pedonali e ciclopedonali	551,00
<b>Superficie fondiaria (mq)</b>	<b>8.648,00</b>
<b>USI ammessi</b>	<b>U1</b>
H max prevista	8.6 m (PT + P1 + sottotetto)

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

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

Ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. n. 20/2000, e successive modificazioni e integrazioni, il soggetto attuatore del Piano si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

a) a cedere gratuitamente al Comune di Castelfranco Emilia, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché le aree definite a spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standard urbanistici. Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nella tavola G1 del PUA "Planimetria del regime normativo delle aree; la proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sarà pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente

su aree già in proprietà di quest'ultimo, seppure il possesso effettivo interverrà solo ad avvenuto collaudo favorevole, con la formale presa in carico;

b) ad eseguire a propria totale cura e spesa il frazionamento di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione gratuita al Comune, ed a farsi carico delle conseguenti spese notarili;

c) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune di Castelfranco Emilia, dei gasdotti, acquedotti od altre infrastrutture, che interessano il Comparto come opere di urbanizzazione; si impegna inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte dei compratori, di mettere a disposizione dell'ENEL un locale per l'allestimento delle Cabine Elettriche, qualora la richiesta di potenza da parte dell'acquirente superi le previsioni originarie di progetto;

d) ad eseguire altresì a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione sotto la sorveglianza degli Uffici competenti del Settore tecnico e Sviluppo del Territorio del Comune di Castelfranco Emilia, cui spetta il compito di prescrivere ulteriori opere qualora in sede esecutiva ne riscontrino la necessità, in conformità a quanto disposto dal **Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione**.

e) a versare una congrua garanzia, contestualmente alla stipula della presente convenzione, corrispondente al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva, il collaudo e l'IVA), desunta dal computo metrico estimativo verificato ed approvato dal Servizio Tecnico Comunale, il tutto maggiorato del 10%, pari a € \_\_\_\_\_ per la realizzazione delle opere in questione. La garanzia dovrà essere costituita a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da primario istituto, che verrà svincolata all'atto della presa in carico delle opere realizzate.

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

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

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

Le parti danno, inoltre, concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il collaudo con esito favorevole e il successivo passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore rimarrà

responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a suo esclusivo carico la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche.

**E' fatto divieto di frazionare e trasferire, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione agli acquirenti dei lotti e/o alloggi.**

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

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

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

Le opere di urbanizzazione saranno così articolate:

## **2.1 – Strade e Parcheggi**

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

## **2.2 – Infrastrutture a rete**

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

### Rete fognaria

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

Il recapito del reticolo fognario del comparto è individuato nella futura opera infrastrutturale di deviazione del corso del canale Finaletto. Lo scarico delle acque bianche in via temporanea è da prevedersi nel canale Finaletto, che corre in fregio a via Galante secondo le prescrizioni e le modalità indicate dall'Ente di Bonifica. Visto l'atto unilaterale d'obbligo che vincola il S.A. e altri ambiti a concorrere alla realizzazione dell'infrastruttura, il notevole arco temporale necessario per il suo completamento, la decisione definitiva di scarico nel nuovo passante est dello scolo Finaletto è rimandata all'approvazione del parere esecutivo e alle decisioni che l'Ente Concedente assumerà in merito alla concreta possibilità realizzativa dell'opera di deviazione.

### Laminazione

Il sistema di laminazione nel suo complesso dovrà essere realizzato contestualmente ed in modo proporzionale alla realizzazione delle aree impermeabilizzate in progetto. Dovrà inoltre risultare funzionante in ogni fase dello stato di avanzamento delle opere in oggetto; dovrà essere definito un responsabile dell'opera idraulica, che si occupi della sua manutenzione e corretta gestione, compresa la lotta agli infestanti, così da prevenire fenomeni di impaludamento e di formazione di ristagni, causa di maleodorazioni e problemi di carattere igienico sanitario per la popolazione.

#### Rete idrica

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

La rete di distribuzione acqua che alimenta l'abitato di Piumazzo non è in grado di soddisfare ulteriori fabbisogni idrici generati da nuovi insediamenti. Hera S.p.A., nella stesura della variante al POC 2 Il stralcio, ha indicato nel potenziamento della condotta di adduzione con la rete di Piumazzo il superamento di tale criticità: realizzazione di una tubazione DN 300 dal pozzo Rurale al centro di Piumazzo. Il Soggetto Attuatore dovrà concorrere alla spesa per la realizzazione del suddetto potenziamento nella misura che verrà comunicata dal Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio del Comune di Castelfranco Emilia, successivamente valorizzata dalla scrivente a seguito di inoltro della richiesta di preventivazione e accettata dal S.A. prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione."

#### Rete distribuzione del gas metano

La rete dovrà essere realizzata in base alle prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio (HERA Spa).

#### Rete pubblica illuminazione

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

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

#### Rete di distribuzione dell'energia elettrica

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

#### Rete telefonica

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

### Allacciamenti

Si tratta degli allacciamenti alle preesistenti reti anche da realizzarsi all'esterno dell'area di intervento, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento.

A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi, su richiesta dell'Amministrazione Comunale o dell'Ente gestore del servizio, per una più corretta funzionalità gestionale dei servizi stessi.

L'impianto acquedottistico dell'insediamento sarà allacciato interconnettendolo alla tubazione (in fase di costruzione) di PVC 160 mm est. in corrispondenza dei due incroci previsti di via Galante con le strade di penetrazione del comparto.

La fognatura acque nere in progetto a servizio del comparto dovrà essere recapitata al collettore di PVC 40 mm est. previsto nell'ambito della costruzione delle opere di urbanizzazione previste per il sub ambito AC.b 61.7 Galante 1.

L'impianto a rete di distribuzione del gas dell'insediamento sarà allacciato con realizzazione di un nuovo tronco di tubazione gas di 7a specie in acciaio DN 150 da posare in via Galante in sostituzione di quella esistente DN 80 di 7a specie. Tale tratto deve essere collegato al nodo di via Confalonieri, al nodo di via Corti Feudali e infine alle tubazioni DN 125 e DN 100 e DN 80 di via Ciro Menotti.

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

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

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

### **2.3 – Verde attrezzato**

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

Si richiama l'obbligo di rispettare il Regolamento comunale del Verde, approvato con delibera di C.C. n. 8 del 30.1.2004, in relazione alla messa a dimora di alberature ed alla realizzazione di aiuole, parcheggi e zone verdi, in particolare di attenersi a quanto indicato negli artt. 10 e 11, anche per quanto attiene alla scelta delle specie da mettere a dimora.

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

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

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

## **2.5 –Deviazione dello Scolo Finaletto**

Con riferimento allo studio di fattibilità per la deviazione dello Scolo Finaletto e relativo atto unilaterale d'obbligo, approvati con Deliberazione di Giunta Comunale NR. 39 del 16/04/2013, si stabilisce che, in sede di acquisizione dei pareri da parte degli Enti Competenti:

1. sarà valutata l'opportunità di aggiornare il progetto, in relazione alle mutate condizioni urbanistico-insediative delle aree interessate dalla deviazione;
2. saranno verificati i costi e definite le modalità di ripartizione fra gli ambiti coinvolti nel progetto;
3. in virtù dell'ampio arco temporale necessario per l'attuazione di tutti gli ambiti coinvolti, e quindi per il completamento dell'opera di deviazione, saranno valutate eventuali modalità alternative e temporanee di scarico delle acque per i singoli PUA. In questo caso lo scarico delle acque bianche in via temporanea è da prevedersi nel canale Finaletto, che corre in fregio a via Galante secondo le prescrizioni e le modalità indicate dall'Ente di Bonifica.

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

La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentata entro **180 giorni** dalla stipula della presente convenzione.

Tutti i lavori relativi alla realizzazione delle opere dovranno essere terminati entro **36 (trentasei) mesi** dal rilascio del relativo permesso.

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

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

In merito alle modalità d'esecuzione delle opere di urbanizzazione, si richiama l'art. 45, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 che è intervenuto sul Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – modificandone l'art. 16 mediante l'introduzione di un comma 2-bis, il quale prevede che *"nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali*

*all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163".*

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni richieste in corso d'opera dal Comune attraverso il competente Ufficio tecnico, per motivi d'ordine generale per sopraggiunte nuove situazioni dettate dalla strumentazione urbanistica o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione se l'eventuale onere aggiuntivo a carico della proprietà risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato. In queste fattispecie non rientrano comunque le modifiche volte ad ottenere addizioni od ulteriori opere non previste.

La proprietà si impegna pertanto a soddisfare le eventuali richieste del Comune in questo senso.

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

La realizzazione delle opere – fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione – dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

**a) opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:**

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche, con la sorveglianza dei Servizi Tecnici Comunali;
- costruzione della massicciata e delle sedi stradali.

Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopracitate opere vengano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;

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

La proprietà è tenuta a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle Ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli, in conformità al Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. I proprietari sono altresì tenuti a realizzare contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

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

Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione è subordinato a:

1. stipula della presente convenzione e contestuale cessione delle aree;

2. verifica che la garanzia fideiussoria prestata ai sensi dell'art. 2 lettera e) della presente convenzione, determinata sulla base del computo allegato al PUA, sia adeguata alle risultanze del computo metrico redatto in sede di progettazione esecutiva. Nel caso in cui la spesa presunta per la realizzazione delle opere determinata nell'ambito del progetto esecutivo sia superiore a quella preliminarmente stimata, la garanzia dovrà essere adeguatamente integrata.
3. presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. – recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. versamento a HERA spa del contributo previsto per la realizzazione di una tubazione DN 300 dal pozzo Rurale al centro di Piumazzo, così come prescritto con Parere 92772 del 11/10/2018 assunto al prot. 40351/2018 (vedi anche art. 2.2 Rete idrica).

Il progetto esecutivo da allegare al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sarà redatto in conformità al Regolamento delle opere di urbanizzazione del Comune di Castelfranco Emilia, approvato in data 30.03.2009, al Codice degli Appalti ed in particolare al DPR n° 207/2010, art. 33 documenti componenti il progetto esecutivo (art. 35, D.P.R. n° 554/1999).

Il computo metrico relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione realizzate dai privati a scomputo di oneri, sarà redatto conformemente ai prezzi della Camera di Commercio e per le tipologie di lavorazioni non comprese nel prezziario della Camera di Commercio di Modena sarà allegata al computo metrico una nota con i nuovi prezzi inseriti e con una dettagliata analisi del prezzo in base ad altri prezziari ufficiali, in modo tale che sia chiaro e noto come è stato calcolato il nuovo prezzo.

#### **Art. 5 – Condizioni per l'ottenimento dei Titoli Abilitativi edilizi e per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e abitabilità**

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

1. alla stipula della presente convenzione e contestuale cessione delle aree;
2. all'avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al "progetto delle opere di urbanizzazione", che potrà avvenire anche per stralci funzionali e al soddisfacimento di specifiche condizioni in ordine alle opere di urbanizzazione.

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

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

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

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

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

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

Le procedure di controllo, collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dal Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, a cui si fa espresso richiamo e riferimento. In ogni caso si riconosce la prevalenza delle disposizioni in esso contenute.

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

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

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

È fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale ed ottenuto il permesso di occupazione del suolo pubblico.

Il collaudo si svolgerà nei modi di seguito descritti:

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

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

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

Sono a carico del Concessionario gli oneri relativi:

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

Gli oneri di cui al precedente comma sono quantificati presuntivamente sotto la voce "collaudo" nella relazione descrittiva allegata al PUA prevista ai sensi dell'art. 7.13.3 del RUE, in aggiunta alle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

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

La funzionalità e collaudabilità delle opere potranno essere dichiarate anche in caso di ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali ed in carenza della realizzazione del tappeto di usura per strade e parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

La presa in carico di tali opere è comunque subordinata alla condizione che le opere relative siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate.

Nel caso in cui, all'atto della presa in carico, non sia stato ultimato almeno il 75% dell'edificato previsto sull'intero comparto (3 lotti su 4), il rilascio dei successivi titoli edilizi abilitativi verrà subordinato alla sottoscrizione di una adeguata garanzia fidejussoria, prestata dal soggetto

richiedente, al fine di tutelare l'Amministrazione comunale da eventuali danni alle opere di urbanizzazione durante l'esecuzione dei lavori di cui ai titoli stessi.

Detta garanzia fidejussoria dovrà avere la stessa durata del titolo abilitativo e sarà svincolata su richiesta da presentarsi dopo la presentazione delle segnalazioni certificate di agibilità dei fabbricati.

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

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

La presente convenzione, salvo termini più ristretti concordati dalle parti, ha una validità di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula della stessa, che dovrà intervenire al più tardi entro mesi 3 (tre) dalla data di efficacia del P.U.A; il suddetto impegno si intende formalizzato senza alcuna riserva dai soggetti attuatori contestualmente alla presentazione del PUA.

In caso di mancata stipula della presente convenzione entro i termini suddetti, il PUA si intenderà automaticamente decaduto e di ciò il Comune darà comunicazione ai soggetti attuatori.

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

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

##### **8.1 – Patti generali**

a) E' fatto divieto di frazionare e trasferire, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione tra gli acquirenti dei lotti. Tale divieto viene enunciato espressamente dal titolo edilizio abilitativo, al fine di garantire piena conoscenza nei rapporti tra i soggetti interessati;

b) la manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel Comparto, avverrà a cura e spese della proprietà, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune, secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale per il collaudo delle opere di urbanizzazione;

c) a seguito del collaudo, il soggetto attuatore si obbliga anche a garantire l'attecchimento delle piante e degli arbusti, fornendo polizza fideiussoria biennale di importo pari al 100% di quanto asserito nel preventivo di spesa relativo alle piantumazioni in progetto o pari alle spese realmente sostenute corredate di fatture;

d) il soggetto attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di PUA;

e) sono a carico del soggetto attuatore le spese di volturazione delle utenze connesse all'attuazione delle opere di urbanizzazione;

f) sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree al Comune e per l'eventuale

asservimento delle opere all'uso pubblico, compreso il frazionamento delle stesse, ed ogni altra spesa inerente e dipendente dal medesimo;

In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, il proprietario verrà ritenuto responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

## **8.2 – Clausole particolari**

a) Il soggetto attuatore e i suoi aventi causa, si obbligano a farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree a parcheggio e di quelle verdi del Comparto, garantendo l'attecchimento delle essenze impiantate, fino alla completa presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale;

b) il soggetto attuatore si obbliga inoltre ad osservare ed a fare osservare tutte le prescrizioni impartite dagli Enti territoriali e dagli Uffici comunali competenti, in relazione al procedimento di approvazione del PUA, che qui si richiamano integralmente. In particolare è fatto obbligo attenersi alle prescrizioni per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi della L. n° 109/2005;

c) il presente PUA entrerà in vigore a partire dalla data della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.

## **Art. 9 – Sanzioni**

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

Nel caso in cui non venga rispettata la disposizione di cui all'art. 8.1 lettera b), si applicherà una sanzione pari al costo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, aumentato del 50%.