SCHEMA DI CONVENZIONE
PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPRESO NEL COMPARTO DENOMINATO
“LAGO DI GARDA”

(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 _____ dell'anno _____, in Castelfranco Emilia, Via _____, negli uffici comunali, _____

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) **MALAGUTI MASSIMO** nato a Bologna il 15.05.1949 residente a Castelfranco Emilia, località Piumazzo Via per San Cesario n°7, agente in qualità di proprietario dell'immobile interessato dal P.U.A., di seguito denominato SOGGETTO ATTUATORE;

si conviene e si stipula quanto segue:

P R E M E S S O

- che in base all'art. 28 e 32 della L.R. 20/2000, il Comune ha approvato, con Deliberazione del C.C. n° 76 del 8.4.2009, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- che in base all'art. 29 e 33 della L.R. 20/2000, il Comune ha approvato, con Deliberazione del C.C. n° 75 del 8.4.2009, il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E);
- che lo stesso P.S.C. prevede in località Piumazzo un Ambito di tipo AC.b n° 61.11, di proprietà del sig. Malaguti Massimo, censito catastalmente al fg 107 mappale 632 per complessivi mq. 10748 di ST;
- che detto ambito AC.b n° 61.11 risulta inserito nel P.O.C. approvato con Deliberazione del C.C. n° 216 del 15.10.2010;
- che la scheda normativa d'ambito di P.O.C. relativa al sub-ambito n° 61.11 prevede che la trasformazione attuativa dello stesso sia disciplinata da Piano Urbanistico

Attuativo (P.U.A.), per il quale può essere autorizzato, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n° 20/2000, l'intervento privato;

- che la proprietà ha presentato, previa deliberazione di autorizzazione della Giunta Comunale n° 135 del 9.8.2011, in data 24.5.2012 prot. n. 15675 un progetto di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per intervenire nell'Ambito AC.b 61.11.ai sensi dell'art. 31 della L. R. n° 20/2000;
- che il progetto urbanistico di P.U.A. ha ottenuto in data 25.9.2014 il parere favorevole della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio;
- che il progetto di P.U.A. è stato approvato in data _____ con deliberazione del Consiglio Comunale n° _____;
- 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 P.U.A. di iniziativa privata denominato "LAGO DI GARDA" 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 12.4.2006 n° 163;
- 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 25.11.2002 n° 31 e successive modifiche e integrazioni;
- 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 Piano Operativo Comunale vigente
- il Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria;
- il Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria;

dato atto:

- che il P.U.A. è costituito dai seguenti elaborati agli atti del Comune:

PROGETTO URBANISTICO

- c) Documentazione catastale;
- d) Documentazione fotografica;
- e) TAV 1 – Rilievo piani-altimetrico;
- f1) Relazione geologico - sismica;
- f2) Relazione geologico - sismica integrazione;
- g1) Studio di compatibilità acustica;
- g2) Acustica integrazione;
- h) Relazione tecnico - illustrativa;
- i1) TAV 2 – Planivolumetrico;
- i2) TAV 2a - approfondimenti richiesti dalla CQAP
- j) Norme tecniche di attuazione;
- k) Schema di convenzione urbanistica;

PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- l) TAV 3 – Segnaletica stradale e impianto semaforico;
- m) TAV 4 – Progetto del verde e area raccolta RSU;
- n) TAV 5 – Particolari costruttivi opere di urbanizzazione (U1);
- o) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (U1);
- p) Parere preliminare HERA;
- q) A0 – Relazione tecnica reti G / A / F;
- r) A00 – Report numerici reti G / A / F,
- s) TAV A1 – Planimetria rete acqua;
- t) TAV A2 – Particolari rete acqua;
- u) TAV G1 – Planimetria rete gas;
- v) TAV G2 – Particolari rete gas;
- w) TAV F1 – Planimetria rete fognaria;
- x) TAV F2 – Profili e particolari rete acque meteoriche;
- y) TAV F3 – Profili e particolari rete acque nere;
- z) E0 – Relazione tecnica impianti elettrici;
- aa) TAV E1 – Planimetria impianti elettrici;
- bb) TAV E2 – Planimetria reti Telecom / Enel;

- che in relazione al P.U.A. sono stati espressi i seguenti pareri:
 - Provincia di Modena – Deliberazione di Giunta Provinciale n° 220 del 10.7.2012 – *oggetto: osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. n° 20/2000 e parere ambientale (art. 5 della L.R. n° 20/2000 – verifica di assoggettabilità D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.);*
 - Regione Emilia Romagna – Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po – pervenuto in data 15.5.2013 prot. 16656 – esito favorevole a condizioni;
 - HERA Spa pervenuto in data 13.10.2012 prot. 31132 – esito favorevole a condizioni;
 - ARPA pervenuto in data 25.10.2012 prot. 32629 – esito favorevole a condizioni;
 - AUSL pervenuto in data 7.1.2013 prot. 445 – esito favorevole a condizioni;
 - Settore Gestione e Tutela dei Beni Culturali e Paesaggistici comunale del 19.7.2012 prot. 22358 – esito favorevole a condizioni;
 - Comando Polizia Municipale del 10.6.2013 prot. 20643 – esito favorevole a condizioni;

- Settore LL.PP. comunale del 26.7.2013 prot. 25957 – esito favorevole a condizioni.
- 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;

tutto ciò premesso si conviene che

la proprietà interessata, agente in qualità di soggetto attuatore, per essa, i successori ed aventi causa, dichiara di accettare, in ordine al Piano di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

Art. 1 – Oggetto dell'intervento e Parametri Urbanistici

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "LAGO DI GARDA" da realizzare sull'area posta in Comune di Castelfranco Emilia, via Lago di Garda, estesa per mq 10.748 di ST, compresa nell'"Ambito urbano residenziale consolidato" AC.b n° 61 – art. 65 delle norme di P.S.C. e Capo 4.3, art. 4.3.1 delle norme del R.U.E. – sub-ambito n° 61.11, assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata e di proprietà di Malaguti Massimo.

L'area, identificata al Catasto terreni del Comune di Castelfranco Emilia al Foglio 107 Mappale 632, è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici, così come risulta dal progetto urbanistico allegato:

Tabella Parametri Urbanistici P.U.A.	
Superficie Territoriale (mq)	10.748
Indice di utilizzazione territoriale UT = SC/SF (mq/mq)	0,25
Superficie Complessiva (mq)	2.670,5
Superficie Dotazioni minime richieste	2.270
Sup. Dotazioni previste in progetto (mq)	2.298
DETTAGLIO DELLE DOTAZIONI:	
P1 = min20%SC (mq)	534
U = min65%SC di cui: (mq)	1.736
P2 = min10%SC (mq)	267
quantità previste in progetto:	
U = verde+P2 (mq)	1.764
P1+P2 (mq)	820
Percorsi pedonali e ciclo-pedonali (m)	120
Superficie Fondiaria (mq)	8.450
Indice di utilizzazione fondiaria Uf = SC/SF (mq/mq)	0,32
USI ammessi	U.1
H max ammessa (m)	PT + 2P

NOTA:

* La Superficie Fondiaria è computata al lordo della viabilità privata di accesso ai lotti. 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 23.3.1989, nonché delle dotazioni prescritte per i singoli usi, dalle norme del PSC e RUE vigenti.

Il P.U.A. prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione fuori comparto:

- installazione di un impianto semaforico per la messa in sicurezza dell'intersezione fra la via Lago di Garda e la via Muzza Corona;
- allestimento di una piazzola per la raccolta dei rifiuti lungo la via Muzza Corona (fg. 107 mapp. 430 di proprietà del Comune di Castelfranco Emilia).

Art. 2 – Obbligazioni dei proprietari in ordine alle opere di urbanizzazione primaria

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

- a) a cedere gratuitamente al Comune di Castelfranco Emilia tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché le aree definite a spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standards urbanistici, contrassegnate ed evidenziate nell'allegata planimetria e saranno meglio specificate nel "Progetto delle Urbanizzazioni Primarie". Tale planimetria si allega al presente atto sotto la lettera "B" per farne parte integrante.
- b) 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 primaria; 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;
- c) ad eseguire altresì a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria sotto la sorveglianza dei Servizi Tecnici del Comune di Castelfranco Emilia (Settori Pianificazione Economico – Territoriale e Lavori Pubblici - Patrimonio), 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.**

Tutte le opere prescritte dovranno essere realizzate secondo progetti approvati dall'Amministrazione Comunale e dall'Ufficio Tecnico Comunale, che in sede di rilascio dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, potranno prescrivere, indipendentemente dalle descrizioni sommarie prima 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.**

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 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., nonché dal "Disciplinare Tecnico allegato al Regolamento per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione", saranno eseguite in conformità ai pareri degli Enti territoriali interessati, secondo le procedure definite dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e sono 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 ed eventuali ciclabili, sia fiancheggianti la sede stradale che collocati altrove, ma comunque riservati al pubblico passaggio, e l'eventuale verde attrezzato alla viabilità e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

2.2a – 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 (HERA Spa).

Dal momento che parte dell'area ricade all'interno del perimetro per la protezione statica di captazioni idropotabili, HERA ed ARPA prescrivono che tutte le opere destinate all'allontanamento delle acque di scarico, comprese pozzetti, fosse biologiche ed opere per il collettamento delle acque nere o miste, nonché gli allacciamenti alla pubblica fognatura, siano dotati di dispositivi di sicurezza atti a garantire la perfetta tenuta idraulica della rete e che la stessa sia ispezionabile, in conformità a quanto indicato dall'art.19 delle norme di PSC.

Il sistema di smaltimento dovrà essere sottoposto ad approvazione da parte di ARPA, preventivamente all'acquisizione del parere esecutivo di HERA.

Recapiti fognari:

- acque nere: in fase di progettazione esecutiva si rende necessario uno specifico accertamento di verifica per individuare in dettaglio il recapito finale della fognatura di comparto;
- acque bianche: Canale Muzza (modalità da concordare con l'Ente Gestore).

Gli allacci fognari provenienti dalle abitazioni dovranno confluire nei pozzetti di ispezione a centro strada, senza che vi sia alcun collegamento con la rete delle caditoie stradali; in presenza di piani interrati le acque aggettate devono essere immesse esclusivamente nella rete dedicata alle acque bianche.

Si rinvia al parere di HERA per quanto attiene alle specifiche tecniche inerenti i criteri costruttivi da adottarsi in sede di elaborazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, nonché per le disposizioni di carattere generale impartite per l'esecuzione dei lavori.

Al fine di una valutazione dello stato conservativo e dell'efficienza idraulica delle condotte fognarie, per la presa in carico finale è richiesta la video ispezione in conformità alla normativa UNI EN 13508-2.

Gli allacciamenti ai lotti dovranno essere predisposti con idonee tubazioni, secondo le

indicazioni tecniche dell'Ente gestore del servizio.

La rete fognaria dovrà essere collegata alla Pubblica Fognatura a cura e spese dei lottizzanti, concordando tale collegamento con l'Ufficio Tecnico Comunale, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria;

2.2b – Rete acque meteoriche

Lo scarico della rete acque bianche di comparto è previsto in un tratto dello Scolo Muzza tombato che scorre a lato della Via Lago di Garda, dotato di un sistema di laminazione delle portate di piena per la gestione delle acque bianche, in applicazione del principio di invarianza idraulica.

Il recapito della rete di comparto è individuato tuttavia in un tratto del canale Muzza tombato, del quale non è chiaro se il fondo risulti impermeabilizzato per tutto il tratto di canale che scorre all'interno della zona di rispetto del pozzo acquedottistico di Piumazzo.

ARPA prescrive pertanto quanto segue:

- premesso che in merito agli aspetti idraulici ed ai chiarimenti definitivi sulle caratteristiche costruttive del tombamento del canale è necessario acquisire il parere dell'Ente gestore del canale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 4/2007, si precisa che lo scarico di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade potrà essere consentito nello Scolo Muzza solo se lo stesso ha il fondo impermeabilizzato, almeno in tutto il tratto rientrante nella fascia di rispetto del pozzo acquedottistico per evitare dispersioni nel sottosuolo (art.19, comma 5, delle norme di PSC);
- la rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade dovrà essere a tenuta idraulica;
- essendo l'intervento esclusivamente residenziale, di norma, non viene richiesta la gestione delle acque di prima pioggia provenienti da piazzali e strade ma, visto che lo scarico avviene in un canale che attraversa la fascia di rispetto del pozzo acquedottistico, si rimanda la conferma di quanto previsto all'Amministrazione Provinciale di Modena, secondo quanto indicato al comma III del punto 4.1.2 della D.G.R. 286/05;
- al fine di limitare l'apporto delle acque meteoriche di dilavamento delle superfici incontaminabili (es. tetti) alla rete scolante, è opportuno predisporre le reti acque bianche dei lotti con riferimento ai criteri indicati al punto 3.5 della D.G.R. 286/2005 prevedendo l'adozione di sistemi di raccolta e riutilizzo delle stesse per usi non pregiati (es. irrigazione, lavaggi piazzali, antincendio, etc.), le parti eccedenti potranno essere avviate alla rete bianca di comparto.

In merito alla realizzazione del manufatto di scarico in progetto sul Rio Muzza, si richiamano le prescrizioni fissate dalla Regione Emilia Romagna – Servizio Tecnico Bacini degli affluenti del Po:

- il richiedente sarà l'unico responsabile di eventuali danni alla proprietà privata e pubblica, a seguito dei lavori predetti, nonché a danni alle persone e cose per effetto dell'esercizio dell'autorizzazione regionale, anche in caso di eventi di piena;
- prima di realizzare le opere in area demaniale, il richiedente dovrà ottenere dal Servizio Tecnico Bacini degli affluenti del Po la regolare concessione di occupazione di tali aree.

2.3 – 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria.

2.4 – Rete distribuzione del gas metano

La rete di distribuzione del gas metano dovrà prevedere la realizzazione di un'apposita cabina di riduzione dal gas metano da media-pressione a bassa-pressione, alla quale collegarsi con fornitura e posa in opera di idonee condotte in acciaio rivestito. Tali interventi dovranno essere realizzati in base a prescrizioni preliminari preventivamente fornite dall'Ente gestore del servizio e sotto le direttive e la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, e con le prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione primaria.

HERA richiede la verifica in loco mediante scavi dell'effettiva dimensione della condotta gas 7^a specie posta all'inizio di via Lago di Garda: qualora risultasse la presenza di condotta in acciaio DN 80, occorrerà prevedere il rinnovo / potenziamento del tratto con condotta in acciaio rivestito DN 150.

2.5 – 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 primaria.

Per quanto riguarda l'illuminazione del tratto di strada chiusa a servizio dei parcheggi pubblici, il progetto esecutivo dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'interdistanza tra i centri luminosi dovrà rispondere ai requisiti minimi di cui alla L.R. 19/2003, che fissa un rapporto altezza / interdistanza pari a 3,7 volte il minimo;
- i livelli illuminotecnici di riferimento debbono far riferimento alle norme UNI 11248 che partono dalla classificazione della strada (in questo caso è ipotizzabile ME5, cioè 0,5 cd/mq);
- le aree pubbliche dovranno risultare ben distinte da quelle private.

Dovranno essere evitate piantumazioni arboree sulle percorrenze delle condutture elettriche e mantenuto un interasse di almeno 8 m tra pianta e centro luminoso.

2.6 – 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 primaria.

2.7 – Rete telefonica

Dovrà essere realizzata la predisposizione delle canalizzazioni e dei pozzetti, delle scatole di derivazione, contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, in base ad accordi preliminari preventivamente sottoscritti dai lottizzanti con Telecom Italia, 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 primaria.

2.8 – Allacciamenti

Si tratta degli allacciamenti alle preesistenti reti anche da realizzarsi all'esterno del comparto, 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.

I soggetti attuatori riconoscono all'Amministrazione Comunale la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti realizzate sulla base della presente convenzione, anche di edifici esistenti al di fuori del comparto; 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.

2.9 – Verde attrezzato

Il verde attrezzato e relative opere di arredo dovranno prevedere la preparazione del terreno, concimazione e lavorazione profonda nonché superficiale piantumazione, impianti di arredo secondo specifici progetti esecutivi, utilizzando essenze arboree autoctone che verranno concordate con il Settore per la Tutela e Gestione dei Beni Culturali e Paesaggistici.

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.

Si prescrive la messa a dimora di un filare alberato lungo il lato sud del parcheggio in modo da creare una maggiore separazione fra l'area verde e il parcheggio stesso e consentirne un parziale ombreggiamento: tale filare dovrà essere costituito da 10-12 alberi preferibilmente della specie Carpino bianco (*Carpinus betulus*) o Frassino meridionale (*Fraxinus oxycarpa*). Inoltre, per la costituzione della siepe lungo i lati sud e ovest, si preveda un maggior impiego di arbusti di specie autoctone al posto di Photinia, Lauro e Forsizia.

2.10 – Raccolta rifiuti solidi urbani

Quale opera di urbanizzazione da realizzarsi fuori comparto il P.U.A. prevede l'allestimento di una piazzola per la raccolta dei rifiuti lungo la via Muzza Corona (fg. 107 mapp. 430 di proprietà del Comune di Castelfranco Emilia).

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, prevedendo uno spazio delle dimensioni di 15 x 1,8 m, privo di filette di contenimento, per allocare i cassonetti per la raccolta differenziata ogni 25 – 30 famiglie, e per garantire le operazioni di svuotamento si devono posizionare alla dx del senso di marcia dei veicoli.

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

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione, compatibilmente con le previsioni del programma edilizio.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria 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.

Lo scarico della rete acque bianche in corso d'acqua superficiale, se ceduto all'Amministrazione Comunale, dovrà essere preliminarmente autorizzato dalla Provincia di Modena ai sensi del punto 4.1 della D.G.R. 286/05 (l'autorizzazione dovrà essere acquisita preliminarmente a qualsiasi allacciamento).

In merito alle modalità d'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, 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 primarie 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 primarie – 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;

b) opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 20% della SC/Snt realizzabile:

- rete fognante con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- impianto di illuminazione pubblica e relativi pozzetti e allacciamenti;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a M.T. e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedono su aree che saranno successivamente cedute al Comune).

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 primaria.

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.

c) opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:

- pavimentazioni delle sedi stradali dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali, completi della segnaletica stradale in conformità al Codice della Strada;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante; a tal fine il soggetto attuatore dovrà provvedere ad attivare il contratto di utenza, che sarà volturato, successivamente all'avvenuto collaudo tecnico, a favore dell'Amministrazione comunale o dell'Ente gestore del servizio;
- sistemazione della zona a verde, completa del corredo vegetazionale e delle opere di arredo.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria 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 d'esercizio dei servizi a rete.

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

Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria è subordinato al versamento di una congrua garanzia, corrispondente al 100% della spesa presunta (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva e l'IVA), desunta dal computo metrico estimativo verificato ed approvato dal Servizio Tecnico Comunale, il tutto maggiorato del 10%, per la realizzazione delle opere in questione.

La garanzia dovrà essere costituita a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da istituto o compagnia di primaria importanza, a prima richiesta, che verrà

parzialmente svincolata proporzionalmente alle opere eseguite, in conformità alle indicazioni contenute nel “Regolamento comunale per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione”.

Il progetto esecutivo da allegare al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sia redatto in conformità al Regolamento delle opere di urbanizzazione del Comune di Castelfranco Emilia, approvato in data 30.03.2009, al Codice dei lavori pubblici L. n° 163/2006 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, sia redatto conformemente ai prezzi della camera di commercio e per le tipologie di lavorazioni non comprese nel prezzario della camera di commercio di Modena, sia allegato al computo metrico una nota con i nuovi prezzi inseriti e con una dettagliata analisi del prezzo in base ad altri prezzari 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

Il rilascio dei Titoli Abilitativi è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- all’avvenuto ritiro del Permesso di Costruire relativo al “progetto delle opere di urbanizzazioni primaria”, che potrà avvenire anche per stralci funzionali e al soddisfacimento di specifiche condizioni in ordine alle opere di urbanizzazione primaria.

Antecedentemente al rilascio o all’efficacia del primo titolo edilizio abilitativo, dovranno essere realizzate e controllate a cura del competente Settore LLPP-Patrimonio – le opere citate al precedente Art. 3, lettera a).

I titoli edilizi abilitativi che comportano la edificazione della quota eccedente il primo 20% della SC globalmente prevista potranno intervenire solo dopo la realizzazione delle opere di cui al precedente Art. 3, lettera b).

I titoli edilizi abilitativi che comportano la edificazione della quota eccedente il primo 50% della SC globalmente prevista potranno intervenire solo dopo l’accertato completamento delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del Certificato di conformità edilizia e di abitabilità per ogni edificio sarà comunque subordinata all’accertato completamento delle opere di urbanizzazione.

Art. 6 – Oneri di urbanizzazione Secondaria

6.1 – Natura degli oneri

La proprietà si impegna a corrispondere all’Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla cui formazione concorrono due distinte voci:

- cessione di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

- somma di denaro commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione stesse.

6.2 – Ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria

L'ammontare del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria è rapportato agli importi stabiliti dall'Allegato A "Regolamento per la determinazione ed il versamento del contributo di costruzione" del RUE vigente, in base alle tabelle parametriche regionali di incidenza degli oneri di urbanizzazione ed eventuali aggiornamenti, dandosi atto che il regime degli oneri finanziari sarà comunque definito in relazione al regime vigente al momento della richiesta dei singoli titoli edilizi abilitativi.

Il soggetto attuatore è tenuto, in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi afferenti a futuri interventi di edificazione, a versare a favore del Comune di Castelfranco Emilia, il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria dovuto.

Per quanto concerne il contributo in denaro, la proprietà si impegna a versare gli oneri finanziari con le modalità previste dalle norme in vigore.

Per quanto concerne la quota di area, l'onere è costituito dalla cessione di mq 1.764; le modalità di cessione sono disposte al successivo art. 8.1.

Art. 7 – Controllo in corso d'opera, Collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria

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 primaria**, 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.

Il collaudo si svolgerà nei modi di seguito descritti:

- i proponenti si impegnano a comunicare, a mezzo raccomandata A.R. all'Amministrazione comunale, 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.

Le opere di urbanizzazione potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili al solo fine di poter inoltrare la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o edifici.

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 nell'elaborato di preventivo di spesa sotto la voce collaudo.

La proprietà si obbliga a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti (reti di distribuzione Gas Acqua – III. 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 passeranno in carico al Comune di Castelfranco Emilia, dopo l'esito favorevole del collaudo. Per quanto attiene gli immobili (aree cabine di trasformazione o di decompressione ecc.), questi potranno essere assunti in carico dal Comune solo a seguito del Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

A lavori eseguiti e dietro richiesta dei proprietari 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 primaria, 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 primaria.

Per quanto attiene alla quota del sistema di laminazione insistente in aree private, la responsabilità della gestione rimarrà comunque in capo ai soggetti privati, in quanto la viabilità privata e i relativi sottoservizi non saranno oggetto di presa in carico da parte della Pubblica Amministrazione. Tale onere dovrà essere riportato negli atti di trasferimento immobiliari, al fine di garantire una corretta gestione futura del sistema di laminazione.

La presa in carico di tali opere è comunque subordinata alle seguenti condizioni:

- che le opere relative siano completamente e regolarmente eseguite e collaudate;
- che sia già stato ultimato almeno l'80% dell'edificato previsto sull'intero comparto, con possibilità di anticipare l'acquisizione degli impianti.
- che le opere presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le priorità comunali.

Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria che il Comune assumerà in carico sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque non più tardi dei 10 (dieci) anni previsti.

E' riconosciuto all'Amministrazione Comunale il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesta l'anticipata realizzazione, ai sensi del precedente articolo 3, ultimo comma, della presente convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà o dei suoi successori od aventi causa.

Art. 8 – Patti generali e clausole particolari

8.1 – Patti generali

- a) La presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci) a partire dalla data della stipula della stessa, che dovrà intervenire al più tardi entro mesi 3 (tre) dall'esecutività della deliberazione di approvazione del P.U.A.;
- b) la cessione di tutte le aree per dotazioni pubbliche, rappresentate nell'elaborato grafico TAV 4 – Allegato "B", dovrà avvenire contestualmente alla stipula della Convenzione; la proprietà provvederà a sua cura e spese al frazionamento di tali aree, restando inteso che ogni onere per il trasferimento al Comune della stessa è a carico della proprietà;
- c) la manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel Comparto, avverrà a cura e spese della proprietà, fino ad avvenuto collaudo e presa in carico da parte del Comune;
- d) a decorrere dalla data ufficiale di presa in carico, la proprietà dovrà costituire una polizza fideiussoria di durata biennale (ai sensi dell'art.141 del D.Lgs. 163/2006) quantificata nel 20% dell'importo complessivo dei lavori risultante dal preventivo di spesa approvato – o di importo pari alle spese realmente sostenute corredate di fatture – a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero dei rischi derivanti da vari difetti costruttivi, da stipularsi a favore dell'Amministrazione Comunale;
- e) il soggetto attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di P.U.A.
- 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;

g) il soggetto attuatore si impegna, a sua cura e spese, a trasmettere al Comune di Castelfranco Emilia, copia conforme del presente atto, completo degli estremi di registrazione e trascrizione, non appena disponibile.

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 verdi del Comparto, garantendone l'attecchimento delle essenze impiantate;
- b) il soggetto attuatore si obbliga a garantire l'attecchimento delle piante e degli arbusti, a mezzo di polizza fideiussoria biennale – o deposito infruttifero – di importo pari al 100% di quanto asserito nel preventivo di spesa o pari alle spese realmente sostenute corredate di fatture;
- c) 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 P.U.A., 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;
- d) il soggetto attuatore si obbliga a mettere a disposizione a favore dei soggetti attuatori del P.U.A. "MGM2 – Via della Tecnica" le aree di sua proprietà interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione extra comparto, catastalmente identificate al foglio 107 mappali 404, 429 (AAH), 633 (AAF), senza alcun onere per l'Amministrazione comunale;
- e) il trasferimento di proprietà delle porzioni di immobili interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione extra comparto previste nel P.U.A. "MGM2 – Via della Tecnica" dovrà avvenire, al più tardi, contestualmente alla stipula della presente convenzione e tutti gli oneri connessi alla stipula saranno a carico dei soggetti attuatori;
- f) il presente P.U.A. sarà efficace 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 Primaria (U1), trascorsi i sei mesi concessi per la loro regolarizzazione, i competenti Uffici tecnici comunali procederanno 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.

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.

Nel caso in cui non venga rispettata tale disposizione si applicherà una sanzione pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria 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.

LA PROPRIETA'

Per l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sono da considerarsi parte integrante della presente Convenzione i seguenti allegati:

Allegato "A"

Copia conforme dell'atto del Sindaco del Comune di Castelfranco Emilia in data __/__/____ prot. n° _____, di conferimento delle funzioni dirigenziali al Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio, Arch. Bruno Marino.

Allegato "B"

Planimetria con evidenziate le aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune, elaborato k) TAV 4 – Progetto del verde e area raccolta RSU.

Allegato "C"

Stima dei costi delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, verificato ed approvato dal Settore LL.PP. – Patrimonio comunale, elaborato m) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (U1).