

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato "Cavazzona - Nuovo produttivo" Ambito ANP 170
(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) Soc. **CMC S.r.l.** con sede a (P.IVA e C.F.), agente nella persona del suo Legale Rappresentante Sig., nato a il, residente per la carica a, proprietaria degli immobili interessati dal P.U.A., identificati al Catasto Terreni di Modena al Fg. mappali, di seguito denominata nel presente atto SOGGETTO ATTUATORE;

si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO

- che in base all'art. 28 e 32 della L.R. n° 20/2000, il Comune ha approvato con Deliberazione del C.C. n° 76 del 08.04.2009 il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e successiva Variante approvata con delibera del Consiglio Comune n. 228 del 13.11.2014;
- che in base all'art. 29 e 33 della L.R. n° 20/2000, il Comune ha approvato con Deliberazione del C.C. n° 75 del 8.4.2009 il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) e successive Varianti approvate con delibere del Consiglio Comune n. 119 del 15.06.2011, n. 95 del 12.07.2013, n.270 del 23.12.2014 e n. 97 del 30.07.2015;
- che l'area catastalmente identificata al Fg. 107 mapp. n. 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 27 – 30 – 66 – 67 – 69 – 71 – 81 – 83 – 85 – 87 - 89, per un'estensione complessiva rilevata pari a circa 199.950 mq di S.T., è classificata, a seguito di Accordo di Programma art.40 LR 20/2000 in Variante agli strumenti di pianificazione comunale conclusosi in data con decreto n..... del Presidente della Provincia di Modena, dal P.S.C. come "Ambito di nuovo insediamento a destinazione produttiva" ANP n°170 (art. 71 Norme PSC) ed è stata programmata nel POC n.6 con assunzione di valore di PUA;

- che l'ambito suddetto è disciplinato dalla scheda normativa di P.S.C. il quale prevede che la trasformazione attuativa dello stesso sia disciplinata nel POC con valenza ed effetti di PUA;
- che la scheda normativa d'ambito di P.O.C. riporta le prescrizioni per l'attuazione dell'intervento progettato nel PUA, prevedendo la realizzazione a carico del soggetto attuatore di dotazioni territoriali, ambientali ed opere compensative;
- che si rende necessario ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 31, comma 6 della Legge Regionale n° 20 del 24/03/2000 e s.m.i., delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del P.U.A. di iniziativa privata denominato "*Cavazzona - Nuovo produttivo*", per il quale si fa espresso richiamo agli allegati elaborati di progetto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

visti:

- la Legge 17/08/1942 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. 01/04/1968 n° 1404 e 02/04/1968 n° 1444;
- il D.P.R. 06/06/2001 n° 380;
- il Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42;
- il Decreto Legislativo 18/04/2016 n° 50;
- la Legge 23/03/1989 n° 122 e, in particolare, l'art.2, secondo comma;
- il Decreto Legislativo 08/08/1994 n° 490 in attuazione della Legge 17/01/1994 n° 47;
- il Testo Unico n° 267 del 18/08/2000;
- la Legge Regionale 24/03/2000 n° 20 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge Regionale 30/07/2013 n° 15 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;

dato atto:

- che il P.U.A. è costituito dai seguenti elaborati agli atti del Comune:
 1. Relazione tecnica illustrativa
 2. Tavola di rilievo dello stato di fatto (scala 1:1.000)
 3. Tavola degli elementi progettuali prescrittivi (scala 1:1.000)
 4. Tavole degli elementi progettuali architettonico-tipologici (scale varie)
 5. Tavola di progetto delle dotazioni pubbliche – opere di urbanizzazione (scala 1:250)
 6. Tavola di progetto della rete fognaria e laminazione (scala 1:575)
 7. Tavola di rilievo e progetto della rotatoria (scala 1:250)
 8. Tavola di progetto dei pacchetti stradali (scala 1:25)
 9. Calcolo sommario della spesa

10. Norme tecniche di attuazione
 11. Schema di convenzione urbanistica
- che gli atti, il progetto e tutta la documentazione relativa al predetto P.U.A., facenti parte integrante dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, 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., pubblicato all'Albo Pretorio telematico;
 - che in riferimento al PUA entro i termini sono/non sono pervenute n.....osservazioni;
 - che fuori termine sono/non sono pervenute n.....osservazioni;
 - che in relazione al P.U.A. sono stati espressi i seguenti pareri:
 - Provincia di Modena – Deliberazione di Giunta Provinciale n° del – *oggetto: osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. n° 20/2000 e parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 19/2008;*
 - ARPA – parere ambientale pervenuto in data prot. i;
 - AUSL pervenuto in data prot.;
 - HERA Spa pervenuto in data prot.;
 - ANAS pervenuto in data prot.;
 - ENEL pervenuto in data prot.;
 - Consorzio Bonifica della Burana pervenuto in data prot.;
 - Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio prot.....;
 -
 - che alle prescrizioni di cui ai suddetti pareri ed alle osservazioni pervenute si è controdedotto in sede di Conferenza conclusiva dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 e le risultanze sono state recepite nei modi opportuni nelle NTA del PUA e nella presente convenzione e saranno osservate in sede di progettazione definitiva degli interventi edilizi;

tutto ciò premesso si conviene che

la proprietà, agente in qualità di soggetto attuatore, interessata 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 urbanistico di cui al PUA denominato "Cavazzona - Nuovo produttivo", da realizzarsi sull'area posta nel territorio del Comune di Castelfranco Emilia in Via Della tecnica, identificata catastalmente al Fg. 107 - mapp. n. 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 27 – 30 – 66 – 67 – 69 – 71 – 81 – 83 – 85 – 87 – 89, per un'estensione complessiva pari a circa 199.950 mq di S.T., classificata dal P.S.C. come "Ambito di nuovo insediamento a destinazione produttiva" ANP n°170.

Il PUA riguardante, l'area come sopra identificata, è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici, così come risulta dal progetto redatto:

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI PUA	
Superficie Territoriale (mq)	199.950
Indice di utilizzazione territoriale UT = SC/SF (mq/mq)	0,35
Superficie Complessiva SC (mq)	70.000
Superficie Dotazioni minime (mq)	29.992,5 (*)
DETTAGLIO DELLE DOTAZIONI:	
Parcheggi pubblici (P1)	9.997,5
Verde pubblico (U)	19.995
Superficie Dotazioni in progetto (mq)	13.456,5
DETTAGLIO DELLE DOTAZIONI:	
Parcheggi pubblici (P1) (mq)	2.584
Verde pubblico (mq)	10.872,5
MONETIZZAZIONI conteggiate come da Accordo di Programma (mq):	16.536
P1 (mq)	7.413,5
Verde pubblico (mq)	9.122,5
Parcheggi pertinenziali min (P3)	700 posti auto (8.750 mq) (**)
Parcheggi pertinenziali in progetto (P3)	327 posti auto + 9 posti camion (reperiti lungo l'asse dei servizi); i restanti parcheggi pertinenziali saranno reperiti all'interno delle singole U.M.I.
Superficie fondiaria (mq)	167.560

(*) quota minima calcolata considerando che la totalità della SC massima complessiva sia destinata agli usi principali (U.19) e (U.15); nei titoli abilitativi edilizi relativi alle singole U.M.I. sarà effettuata la verifica della quota minima di dotazioni pubbliche dovuta in relazione alle superfici ed agli usi effettivamente insediati; l'eventuale quota aggiuntiva risultante sarà monetizzata secondo i parametri comunali vigenti al momento della presentazione della richiesta di ottenimento del titolo.

(**) La dotazione minima di parcheggi pertinenziali è riferita alle sole funzioni principali, usi (U.19) Attività industriale e (U.15) Attività di stoccaggio e smistamento merci; l'insediamento di usi complementari che richieda una quota di P3 maggiore ne comporta il reperimento all'interno dei lotti d'intervento.

Art. 2 - Fasi attuative del progetto

Il comparto produttivo oggetto del presente PUA viene suddiviso in **tre stralci** attuativi:

- 1 – Aree pubbliche: la rotatoria sulla via Emilia, il parcheggio pubblico, i percorsi pedonali e ciclabili, l'area a verde pubblico, la viabilità di accesso e distribuzione dell'insediamento, i tratti delle reti infrastrutturali principali, le opere di laminazione, ecc.;
- 2 – "Asse dei servizi" e opere di mitigazione private: opere di urbanizzazione pertinenziali comuni di servizio ai singoli lotti edilizi, comprendenti le reti di allacciamento/distribuzione ai singoli

lotti, i parcheggi pertinenziali e le opere di mitigazione in area privata valutate necessarie a seguito della Vas-Valsat;

3 – Intervento edilizio articolato in Unità Minime di Intervento (U.M.I.) con le seguenti destinazioni:

A – Direzionale, amministrazione, formazione

B - Progettazione e produzione di prototipi e speciali

C – Montaggio sollevatori

D – Verniciatura

E – Montaggio accessori

F – Carpenteria

G – Logistica ricambi e lamierati: deposito e gestione dei pezzi di ricambio – servizio post vendita; deposito e gestione merce in arrivo e componenti.

H – Logistica mezzi finiti ed accessori: deposito e gestione dei mezzi finiti, preparazione - spedizioni - gestione amministrativa delle logistiche.

Il percorso di attuazione del Progetto di PUA, con riferimento sia alle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali all'attuazione dell'ambito produttivo di nuova previsione che all'intervento edilizio, prevede le seguenti **fasi attuative**:

- a) **la prima** fase contempla la realizzazione delle opere afferenti il primo stralcio attuativo consistenti nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di cessione al Comune (la rotatoria sulla via Emilia, il parcheggio pubblico, i percorsi pedonali e ciclabili, l'area a verde pubblico, la viabilità di accesso e distribuzione dell'insediamento, i tratti delle reti infrastrutturali principali, le opere di laminazione, ecc.); le opere di urbanizzazione ricomprese nel primo stralcio attuativo costituiscono la totalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste in realizzazione su suolo pubblico (è prevista la monetizzazione parziale delle dotazioni minime);
- b) **la seconda** fase contempla l'esecuzione delle opere afferenti il secondo stralcio attuativo consistenti nelle opere di urbanizzazione pertinenziali comuni di servizio ai singoli lotti edilizi ("asse dei servizi", comprensivo di reti di allacciamento/distribuzione ai singoli lotti, di parcheggi pertinenziali e opere di mitigazione in area privata); le opere qui ricomprese non esauriscono le totalità delle dotazioni pertinenziali minime il cui soddisfacimento è verificato a congruaglio nei progetti esecutivi delle singole U.M.I.;
- c) **la terza** fase prevede l'attuazione del progetto edilizio afferente al terzo stralcio attraverso la progressiva realizzazione di un'area integrata, articolata nelle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) A, B, C, D, E, F, G, H da progettare nell'ambito di un progetto complessivo, a sua volta costituita da attività produttive, direzionali, logistiche, e dei servizi annessi.

Art. 2 bis – Obbligazioni dei proprietari in ordine all'attuazione del PUA ed alle opere di urbanizzazione.

Ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. n. 20/2000 ss.mm.ii. e nel rispetto dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000, il soggetto attuatore del Piano si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a. a cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della convenzione del PUA e comunque non oltre due mesi dall'efficacia dello stesso, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree definite a spazi pubblici e destinate a soddisfare le dotazioni territoriali. Tali aree sono contrassegnate ed evidenziate nella planimetria Tav. n. ricompresa tra gli elaborati di PUA; la proprietà delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate dal soggetto attuatore verrà 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. alla realizzazione in corrispondenza del comparto di un percorso ciclabile in sede propria, in continuità con il percorso previsto lungo la via Emilia di collegamento tra la fermata del servizio di trasporto pubblico e l'abitato della Cavazzona;
 - c. 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;
 - d. 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 in tutti gli atti conseguenti, aventi ad oggetto l'area di intervento come identificata dal PUA, l'obbligo da parte dei soggetti interessati/contraenti 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, nonché di garantire l'accesso per gli interventi di manutenzione, potenziamento e sviluppo delle reti, a tutti i soggetti erogatori di servizi e gestione delle reti. L'accesso dovrà avvenire a titolo gratuito e senza alcun esborso da parte dei soggetti interessati, i quali potranno in fase di allacciamento alle reti, richiedere la sottoscrizione di convenzione o altro atto di valenza pubblica, finalizzato a garantire quanto sopra;
 - e. a presentare entro tre mesi dalla stipula della convenzione di PUA il progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi pubblici, verde pubblico, pedonali, ciclabile, realizzazione ed adeguamento viabilità pubblica, impianti a rete, opere di laminazione, ecc.) afferenti al primo stralcio attuativo come individuato negli elaborati di PUA, comprensivo delle opere di adeguamento viabilistico della Via Porretto e di realizzazione della nuova rotonda prevista sulla via Emilia in corrispondenza dell'accesso viario al comparto;
 - f. ad eseguire a proprie spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste in attuazione del PUA e meglio dettagliate in sede di definizione del progetto esecutivo redatto ai fini del rilascio del titolo edilizio, sotto la sorveglianza dei Servizi Tecnici comunali o chi per essi, cui spetta il compito di prescrivere ulteriori opere qualora in sede esecutiva ne riscontrino la necessità e delle aziende ed Enti cui spetta il collaudo finale delle opere;
 - g. a corrispondere, al momento del rilascio dei titoli edilizi abilitativi degli interventi edificatori relativi alle singole U.M.I. ed in proporzione alla SC prevista:
 - 1. l'importo corrispondente alla monetizzazione delle dotazioni di verde pubblico e parcheggi pubblici per le quote non realizzate direttamente in attuazione del PUA, sulla base degli importi stabiliti con l'Accordo di Programma in funzione dell'insediamento degli usi principali ammessi, per complessivi € 704.325,92;
 - 2. l'importo a conguaglio della quota di dotazioni di verde pubblico e parcheggi pubblici calcolato in funzione degli usi complementari insediabili, con riferimento ai valori parametrici comunali in vigore alla data di presentazione della richiesta di ottenimento del titolo;
 - h. ad effettuare il versamento a saldo dell'importo complessivo di monetizzazione, determinato in totale in € 704.325,92, entro e non oltre cinque anni dalla data di pubblicazione sul Burett del Decreto del Presidente della Provincia di Modena di approvazione dell'Accordo di Programma;
 - i. a corrispondere al Comune, al momento del rilascio del titolo edilizio, il contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, disinquinamento e

sistemazione dei luoghi (D+S), in conformità alle disposizioni legislative ed alle tabelle regionali al momento in vigore;

- j. alla separazione delle reti di raccolta delle acque stradali rendendo indipendente quella a servizio delle aree a parcheggio pubblico da quelle a servizio dei parcheggi privati o comunque pertinenziali agli edifici;
- k. a presentare entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione il progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione pertinenziali previste nell'"asse dei servizi", comprensivo di reti di allacciamento/distribuzione ai singoli lotti, di parcheggi pertinenziali e opere di mitigazione in area privata facenti parte del secondo stralcio attuativo, come individuato negli elaborati di PUA;
- l. all'insediamento del complesso di attività previste dal terzo stralcio del PUA e al pieno avvio della gestione unitaria del complesso, secondo quanto definito nelle relazioni allegate all'Accordo di Programma;
- m. ad eseguire, contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della prima richiesta di abitabilità, tutte le opere di mitigazione e compensazione ambientale, individuate come dotazioni ecologiche ed ambientali dall'allegato alla LR 20/2000 art. A- 25, giudicate necessarie in sede di Conferenza dei Servizi in base alle risultanze del Rapporto Ambientale redatto a corredo delle varianti agli strumenti di pianificazione PSC e POC e riportate nella scheda normativa di POC con valenza di PUA, facenti parte integrante dell'Accordo di Programma;
- n. alla progettazione e realizzazione di ulteriori interventi e opere di compensazione (qualora gli esiti dell'attività di valutazione delle condizioni ambientali da parte delle Autorità competenti ne evidenziassero l'esigenza al fine del raggiungimento di elevate dotazioni e prestazioni ecologico ambientali), secondo quanto definito dal PTCP in materia di insediamenti produttivi, purché valutate adeguate e di equivalente efficacia, e coerenti con del disposizioni di cui all'art.79 delle Norme di Variante al PSC;
- o. a farsi carico di tutti gli oneri relativi al collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale;
- p. a farsi carico di tutte gli oneri inerenti la manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la gestione delle opere di urbanizzazione secondaria relative al verde pubblico afferenti il nuovo comparto industriale per dieci anni dalla data del collaudo e comunque dalla data di ultimazione di tutti gli interventi edilizi del comparto.

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 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.

Il rogito di cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione deve richiamare esplicitamente il contenuto della presente Convenzione.

Eventuali atti stipulati in contrasto con quanto sopra riportato, sono da considerarsi nulli.

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 visti, per quanto di competenza, da parte degli Enti istituzionalmente preposti (ENEL, TIM, HERA, ARPA e AUSL, Provincia di Modena, ANAS, Consorzio della bonifica Burana, Soprintendenza, 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 sennonché delle normative tecniche di settore.

Le opere di urbanizzazione saranno articolate come segue:

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.

2.2 – Infrastrutture a Rete

Le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e nel rispetto delle eventuali prescrizioni di cui agli esiti della Vas-Valsat del POC n.6 e riportate nella specifica scheda normativa d'ambito.

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) ed eventualmente anche da ATERSIR in sede di PUA e con le eventuali ulteriori prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione. Dovrà essere garantita la separazione delle reti di raccolta delle acque stradali rendendo indipendente quella a servizio delle aree a parcheggio pubblico da quelle a servizio dei parcheggi privati o comunque pertinenziali agli edifici.

Rete acque meteoriche

I sistemi di scolo e smaltimento delle acque meteoriche dovranno essere progettati ed attuati in conformità alle prescrizioni impartite dagli enti competenti e delle disposizioni riportate nella scheda normativa di POC per l'Ambito ANP 170 in esito alla Vas-Valsat.

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 eventuali ulteriori prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo 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) in sede di PUA e con le eventuali ulteriori prescrizioni contenute nel titolo edilizio abilitativo delle opere di urbanizzazione.

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 (Citelum), con facoltà dell'Amministrazione Comunale di pretendere l'armonizzazione con le caratteristiche dei corpi illuminanti già esistenti in zona, e con le eventuali ulteriori 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 con atto del C.C. n.255/2010, 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 eventuali ulteriori 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 primaria, in base ad accordi preliminari preventivamente sottoscritti dal soggetto attuatore con TIM, 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 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 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.

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

2.3 – Verde pubblico attrezzato

Il verde pubblico 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, in conformità alle previsioni del PUA e 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 (HERA Spa). Particolari misure ed attenzioni sulla gestione dei servizi saranno poste al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'art.60 del PTCP e dell'art.79 delle Norme di PSC.

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.

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

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie e funzionali all'attuazione del comparto dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti modalità e tempistiche, in coerenza con le fasi e gli stralci funzionali definiti ai precedenti art.li 2 e 2bis e nel rispetto dell'Accordo di Programma.

Specificatamente gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione e agli edifici da realizzare dovranno attuarsi secondo la seguente tempistica:

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (primo stralcio attuativo)

- a) la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi pubblici, verde pubblico, pedonali, ciclabile, realizzazione ed adeguamento viabilità pubblica, impianti a rete, opere di laminazione, ecc.), completa di tutta la documentazione necessaria, dovrà essere presentata entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione di PUA;
- b) tutti i lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere terminati entro dodici mesi dal rilascio del relativo del titolo edilizio;
- c) entro sei mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore, a seguito di accertamento di fine lavori, l'Amministrazione comunale procederà ai collaudi delle opere stesse.

Opere di urbanizzazione pertinenziali (secondo stralcio attuativo)

- d) la richiesta di titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenziali, completa di tutta la documentazione necessaria, dovrà essere presentata entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione di PUA;
- e) tutti i lavori relativi alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione dovranno essere terminati entro ventiquattro mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno risultare conformi ai pareri degli enti e degli uffici tecnici comunali in base al quale verrà rilasciato il titolo edilizio abilitativo per la realizzazione delle stesse.

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 procedura per l'appalto della progettazione e/o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà risultare conforme alle disposizioni normative di settore vigenti al momento dell'esplicazione della stessa.

Si applicano per quanto necessario le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 27 della Legge 166/2002.

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 convenzione di PUA in esecuzione diretta da parte del soggetto attuatore. In merito si richiama, inoltre, l'art. 16 comma 2-bis e ss. mm. e ii. del Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni in argomento 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.

Il soggetto attuatore 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.

Il soggetto attuatore è tenuto 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. E' altresì tenuto a realizzare contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

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

Le domande di abitabilità potranno essere presentate al Comune solamente a collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al primo stralcio attuativo e ad avvenuta comunicazione di fine lavori e contestuale presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione per le opere di urbanizzazione pertinenziali di cui al secondo stralcio attuativo.

Art. 3 bis – Modalità di progressione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione pertinenziali (c. d. "Asse dei servizi" e opere di mitigazione).

Fermo restando l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da cedere al Comune, nei tempi di cui al precedente art. 3, la realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenziali (c. d. "Asse dei servizi" e opere di mitigazione) dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a) opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio di cui al terzo stralcio attuativo:

- 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;
- costruzione della massicciata e delle sedi stradali;

b) opere da realizzare durante l'esecuzione della Sc realizzabile nel terzo stralcio attuativo:

- rete fognante con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- opere di laminazione a corredo della rete fognaria;
- impianto di illuminazione 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.

c) opere da realizzare entro il completamento del programma edilizio programmato nel terzo stralcio attuativo:

- pavimentazioni delle sedi stradali dei parcheggi e dei passaggi pedonali, completi della segnaletica stradale in conformità al Codice della Strada;

- impianto di illuminazione corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione delle zone a verde, complete del corredo vegetazionale, degli impianti e delle eventuali opere di arredo.

Fintanto che non saranno collaudate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e non sarà stata effettuata la comunicazione di fine lavori e contestuale presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione pertinenti, non sarà possibile presentare agli Uffici Comunali le richieste di abitabilità dei fabbricati del comparto.

Art. 4 – Obbligazioni in ordine al contributo di sostenibilità ed al concorso alla città pubblica, derivanti dall’Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. 267/200 e dell’art. 40 della L.R. 20/2000.

Il soggetto attuatore, ai fini dell’attuazione dell’intervento in oggetto ed in ottemperanza a quanto previsto nell’Accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000 sottoscritto dalla società CMC con il Comune di Castelfranco Emilia srl in data 23.05.2014 e ridefinito nell’Accordo di Programma ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. 267/200 e dell’art. 40 della L.R. 20/2000 citato in premessa, si obbliga:

- a. ad accettare, a fronte dell’assegnazione nel POC dei diritti edificatori, la quantificazione del contributo di sostenibilità pari a € 2.000.000, così come determinato e concordato in sede di sottoscrizione dell’Accordo di Programma;
- b. alla realizzazione, a propria cura e spese e successiva cessione al Comune, per un importo complessivo di € 2.000.000 pari al contributo di sostenibilità sopradetto, delle seguenti opere pubbliche:
 - un nuovo edificio scolastico in località Cavazzona, per un importo complessivo di € 1.600.000, comprensivo degli arredi e delle opere di urbanizzazione integrate con la struttura sportiva esistente e con la viabilità esistente e di progetto del comparto adiacente (AR 107); l’importo è da intendersi comprensivo delle spese professionali, dei costi di DL e collaudo, e d’IVA. La struttura scolastica dovrà essere realizzata in area identificata catastalmente al Fg.88 mapp.li n. 123 parte e n.124 parte, mentre le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate sulle aree identificate catastalmente al Foglio. 88 mappale n. 122 parte; tutte le aree saranno messe a disposizione dall’Amministrazione Comunale;
 - opere pubbliche aggiuntive nella frazione di Cavazzona, per un importo complessivo pari a € 400.000, a concorso del suddetto contributo, che la Giunta Comunale stabilirà successivamente al presente Accordo in coerenza con la programmazione triennale delle opere pubbliche; l’importo è da intendersi comprensivo delle spese professionali, dei costi di DL e collaudo, e d’IVA; tutte le aree saranno messe a disposizione dall’Amministrazione Comunale;
- c. a riconoscere che eventuali ribassi conseguenti alle procedure di affidamento dei lavori relativi alle opere pubbliche non potranno determinare riduzione del contributo di sostenibilità determinato complessivamente in € 2.000.000; pertanto la differenza andrà versata a conclusione di tutti i lavori all’Amministrazione comunale, salvo che la stessa non ravvisi la necessità di realizzare ulteriori opere fino a concorso della suddetta somma.

Specificatamente gli interventi dovranno attuarsi secondo la seguente tempistica:

Opere compensative relative alla costruzione del nuovo edificio scolastico in località Cavazzona

- predisporre a propria cura e spese i progetti preliminare e definitivo, necessari per l’approvazione dell’opera pubblica relativa alla nuova scuola e alle opere di urbanizzazione,

- entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione di PUA;
- predisporre a propria cura e spese, entro tre mesi dal nulla-osta dell'Amministrazione Comunale sui progetti preliminare e definitivo, il progetto esecutivo dell'opera pubblica e avviare i relativi lavori entro tre mesi dalla sua approvazione da parte del Comune;
- consegnare all'Amministrazione Comunale la nuova scuola, completa delle opere di urbanizzazione primaria connesse e collaudata, entro diciotto mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo.

Opere pubbliche compensative aggiuntive in località Cavazzona

- predisporre a propria cura e spese i progetti preliminare e definitivo, necessari per l'approvazione delle opere pubbliche definite, entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione di PUA;
- predisporre a propria cura e spese, entro tre mesi dal nulla-osta dell'Amministrazione Comunale sui progetti preliminare e definitivo, il progetto esecutivo delle opere pubbliche e avviare i relativi lavori entro tre mesi dalla loro approvazione da parte del Comune;
- consegnare all'Amministrazione Comunale le nuove opere pubbliche, entro diciotto mesi dalla data di approvazione dei progetti esecutivi.

Il Comune di Castelfranco Emilia si impegna:

- a comunicare entro 180 giorni dalla data di pubblicazione sul Burert del Decreto del Presidente della Provincia di Modena di approvazione dell'Accordo di Programma, sulla base delle decisioni assunte dalla Giunta Comunale, le opere pubbliche da realizzarsi nella frazione di Cavazzona in aggiunta al nuovo plesso scolastico e fino all'importo pari a € 400.000, quale quota del contributo di sostenibilità;
- a consegnare al soggetto attuatore nei termini congrui per rispettare l'Accordo di programma le aree pubbliche o di uso pubblico necessarie alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo punto 17;
- a provvedere, a seguito dell'avvenuta emissione del certificato di collaudo ed accettazione delle risultanze da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere pubbliche realizzate dal soggetto attuatore a scomputo del contributo di sostenibilità, alla riduzione progressiva dell'importo garantito dalla polizza fideiussoria prestata in sede di Accordo di Programma, fino alla completa liberazione della stessa.

Si dà atto che a garanzia degli impegni assunti attraverso la sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiamato in premessa relativamente alla corresponsione del contributo di sostenibilità, il soggetto attuatore ha depositato la garanzia fideiussoria di tipo emessa in data da identificata al n.....

Art. 5 – Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- al versamento di una congrua garanzia, contestualmente alla stipula della presente convenzione, corrispondente al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (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 15%, pari a € _____, per la realizzazione delle opere in questione.

La garanzia potrà essere costituita a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da istituto o compagnia di primaria importanza, che verrà svincolata all'atto della presa in carico delle opere realizzate.

Il rilascio del permesso sarà subordinato inoltre all'avvenuta presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. - recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il computo metrico relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate dal soggetto attuatore 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.

Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è subordinato alla verifica che la garanzia prestata, determinata sulla base del Preventivo di spesa facente parte degli elaborati del PUA, sia adeguata alle risultanze del computo metrico redatto in sede di progettazione esecutiva. Nel caso in cui la spesa per la realizzazione delle opere determinata nell'ambito del progetto esecutivo sia superiore a quella preliminarmente stimata, la garanzia dovrà essere adeguatamente integrata.

Art. 6 – Modalità e tempi di esecuzione del programma edilizio

L'attuazione del programma edilizio di cui al terzo stralcio attuativo è prevista secondo Unità Minime di Intervento (U.M.I.) autonome A, B, C, D, E, F, G, H, come individuate nella Tav..... di PUA, da progettare nell'ambito di un progetto complessivo.

Il programma edilizio, coerentemente con quanto stabilito ai precedenti art.li 2 e 3, dovrà attuarsi secondo le seguenti tempistiche e modalità:

- a. la richiesta di titolo edilizio per la realizzazione degli interventi di cui al primo lotto (composto da una o più U.M.I. come identificate negli elaborati di PUA) dovrà essere presentato entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione di PUA e dovrà riguardare almeno il 30% della Sc complessivamente pianificata nel piano;
- b. i lavori dovranno essere terminati entro trentasei mesi dal rilascio del titolo edilizio;
- c. la richiesta di titolo edilizio relativo al secondo lotto (composto da una o più U.M.I. come identificate negli elaborati di PUA) dovrà essere presentato solo a seguito della comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione pertinenti di cui al secondo stralcio e contestuale presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle stesse e comunque entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione di PUA e dovrà riguardare almeno il 30% della Sc complessivamente pianificata nel piano;
- d. la richiesta di titolo edilizio relativo al terzo lotto (composto da una o più U.M.I. come identificate negli elaborati di PUA) dovrà essere presentato solo a seguito della conclusione degli interventi di cui al secondo stralcio e comunque entro sette anni dalla stipula della presente convenzione di PUA; il progetto esecutivo riguarderà il saldo della Sc complessivamente pianificata nel piano;
- e. per ciascun lotto sono identificate in PUA le unità minime di intervento (U.M.I.) in relazione alle quali i progetti esecutivi edilizi dovranno prevedere la realizzazione completa delle dotazioni, la sistemazione esterna e le opere di compensazione/mitigazione previste (ad es.: vasche di laminazione, opere verdi di mitigazione).

Art. 7 – Condizioni per l’ottenimento dei Titoli Abilitativi edilizi e del certificato di conformità edilizia e abitabilità

Il rilascio dei Titoli Abilitativi relativi alla realizzazione degli interventi edilizi afferenti al terzo stralcio attuativo è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- al versamento degli importi corrispondenti alla monetizzazione parziale delle dotazioni nella misura stabilita al precedente art.2 bis lett.g, punto 1 in funzione della SC prevista nel progetto esecutivo;
- al versamento degli importi corrispondenti alla monetizzazione delle dotazioni, come stabilita al precedente art.2 bis lett.g, punto 2, in funzione della SC prevista nel progetto esecutivo, a conguaglio della quota di dotazioni di verde pubblico e parcheggi pubblici calcolato in funzione degli usi complementari insediabili, con riferimento ai valori parametrici comunali in vigore alla data di presentazione della richiesta di ottenimento del titolo;
- all’avvenuto ritiro dei Permessi di Costruire relativi al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e pertinenziali (“asse dei servizi” e opere di mitigazione);

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

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.

Il soggetto attuatore è tenuto, in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi afferenti gli interventi di edificazione, a riconoscere al Comune di Castelfranco Emilia, il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione secondaria, disinquinamento e sistemazione dei luoghi, in conformità alle disposizioni legislative ed alle tabelle regionali in vigore.

Il rilascio dei singoli titoli sarà comunque strettamente correlato al corretto adempimento delle obbligazioni richiamate al precedente art.4, assunte dal soggetto attuatore con riferimento alla realizzazione della nuova scuola in località Cavazzona.

Le domande di abitabilità potranno essere presentate al Comune solamente a collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al primo stralcio attuativo e ad avvenuta comunicazione di fine lavori e contestuale presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione per le opere di urbanizzazione pertinenziali di cui al secondo stralcio attuativo.

Inoltre, all’atto del deposito delle richieste dovranno verificarsi le seguenti condizioni:

- gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti e corredati dei relativi contratti di esercizio stipulati con gli enti gestori;
- le aree pubbliche dovranno essere accessibili in sicurezza e prive di accantieramenti in atto;
- le unità ecologiche di base previste dovranno essere posizionate al fine di garantire il servizio di conferimento.

Le richieste inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra verranno sospese in attesa di perfezionamento.

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 abitabilità.

Il disattendere quanto disposto dal presente articolo implicherà l’adozione delle sanzioni e dei

provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Art. 8 – 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, prevedono il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione 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.

La nomina del collaudatore, dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data di inizio lavori.

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 soggetto attuatore-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.

Il soggetto attuatore 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 in carico 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

Per quanto attiene al sistema di laminazione la responsabilità della gestione rimarrà comunque in capo al soggetto attuatore, che avrà l'onere di verificarne la corretta funzionalità, nel rispetto delle eventuali prescrizioni del Consorzio della Bonifica Burana nell'ambito del parere di competenza.

La funzionalità e collaudabilità delle opere potranno essere dichiarate anche in caso di ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali.

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 le opere presentino carattere di pubblica utilità per essere inserite fra le priorità comunali.

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. 9 – Validità della convenzione

La presente convenzione, salvo termini più ristretti concordati dalle parti, ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della stessa, che dovrà intervenire al più tardi entro due mesi dalla data di efficacia del P.U.A.

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. 10 – Patti generali e clausole particolari

10.1 – Patti generali

La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel Comparto, avverrà a cura e spese del soggetto attuatore, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune.

A decorrere dalla data ufficiale di presa in carico, il soggetto attuatore 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, ovvero dei rischi derivanti da vari difetti

costruttivi, da stipularsi a favore dell'Amministrazione Comunale);

- farsi carico, nel rispetto delle obbligazioni di cui al precedente art.2 bis lett.p, della manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree a verde pubblico del Comparto, per 10 anni dalla data del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e comunque dalla data di ultimazione di tutti gli interventi edilizi del comparto.

Il soggetto attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione in atti inerenti le aree e gli immobili realizzati in forza della presente.

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.

- le spese di volturazione delle utenze connesse all'attuazione delle opere di urbanizzazione.

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.

Per quanto non espressamente riportato nella presente convenzione si fa ampio riferimento agli impegni ed alle prescrizioni riportate nell'Accordo di Programma di cui il PUA in oggetto costituisce parte integrante e sostanziale.

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

10.2 – Clausole particolari

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 eventuali prescrizioni dettate in conseguenza della verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi delle disposizioni normative di settore vigenti.

Il presente P.U.A. sarà efficace a partire dalla data della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.

Art. 11 – Sanzioni

Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione, 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.

LA PROPRIETA'

Per l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
