



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

# SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA

## Allegato B

al Regolamento Comunale per la realizzazione  
delle Opere di Urbanizzazione a scomputo



Progetto:  
Settore Pianificazione Economico Territoriale  
Settore Lavori Pubblici



**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA**  
**COMPRESO NEL COMPARTO DENOMINATO \_\_\_\_\_**  
(ai sensi dell'art. 31, comma 6 L.R. n° 20/2000 e s.m. e i.)

=====

**CONVENZIONE**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Castelfranco  
Emilia, Via \_\_\_\_\_, negli uffici comunali, \_\_\_\_\_

tra:

1) **COMUNE** **DI** **CASTELFRANCO** **EMILIA**

\_\_\_\_\_ agente nella suddetta qualità e non altrimenti;

2) \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ Via  
\_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_

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° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, 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° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E);
- che lo stesso P.S.C. prevede in località \_\_\_\_\_ un Ambito di tipo \_\_\_\_\_, di proprietà dei Sigg/Ditta. \_\_\_\_\_, censito catastalmente al fg \_\_\_\_\_ mappali \_\_\_\_\_ per complessivi mq. \_\_\_\_\_ circa di ST;
- che la proprietà ha presentato, previa deliberazione di autorizzazione della Giunta comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ un progetto di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata/pubblica per intervenire nell'Ambito \_\_\_\_\_ ai sensi dell'artt. 31 della L. R. n° 20/2000;
- che trattandosi di nuovo insediamento a destinazione \_\_\_\_\_, per il quale non è previsto un Piano Urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, può essere autorizzato, ai sensi dell'art. 35 della Legge regionale n° 20/2000, l'intervento privato;

- (OPPURE) che, trattandosi di comparto assoggettato ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, l'Amministrazione comunale ha adottato, con deliberazione n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, un progetto di Piano Urbanistico Attuativo per intervenire nell'Ambito \_\_\_\_\_ ai sensi dell'artt. 31 e 35 della L. R. 20/2000;
- che il progetto urbanistico di P.U.A. ha ottenuto in data \_\_\_\_\_ il parere favorevole della Commissione Consiliare competente e della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio in data \_\_\_\_\_;
- 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 24.03.2000 e succ. modificazioni e integraz., delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del P.U.A. in parola per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

**viste:**

- 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 12.04.2006 n° 163;
- 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 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 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:
- 
- 
- 
- 
- 
- che in relazione al P.U.A. sono stati espressi i seguenti pareri:
- ARPA in data \_\_\_\_\_, (esito) \_\_\_\_\_;
- AUSL in data \_\_\_\_\_, (esito) \_\_\_\_\_;
- HERA in data \_\_\_\_\_, (esito) \_\_\_\_\_;
- REGIONE EMILIA ROMAGNA – Servizio Tecnico Bacini Panaro e destra Secchia in data \_\_\_\_\_, (esito) \_\_\_\_\_;
- Consorzio di Bonifica Reno - Palata in data \_\_\_\_\_, (esito) \_\_\_\_\_;

- Provincia di Modena in data \_\_\_\_\_ (esito) \_\_\_\_\_;
- (altri);
- 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** le proprietà interessate per loro, i successori ed aventi causa, dichiarano 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 " \_\_\_\_\_ " da realizzare sull'area estesa per mq \_\_\_\_\_ di ST, sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata/pubblica, ricompresa nell'Ambito \_\_\_\_\_ disciplinato dall'art. \_\_\_\_\_ delle norme del PSC e art. \_\_\_\_\_ delle norme del RUE, ricadenti sul terreno sito nel Comune di Castelfranco Emilia di proprietà delle seguenti ditte o privati proprietari:

- 
- 
- 

L'area, identificata al Catasto terreni/fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Foglio \_\_\_\_\_ Mappali \_\_\_\_\_, è caratterizzata dai seguenti parametri urbanistici, così come risulta dal progetto urbanistico allegato:

- Superficie territoriale (ST) del comparto mq. \_\_\_\_\_ circa;
- Superficie destinata a verde pubblico (U) mq. \_\_\_\_\_ circa;
- Superficie da destinare a strade e parcheggi P1/P2 di urbanizzazione mq. \_\_\_\_\_ circa;
- Superficie fondiaria (Sf) mq. \_\_\_\_\_ circa;
- Superficie complessiva (SC)/ Superficie totale per attività produttive (Snt) mq. \_\_\_\_\_ circa
- Destinazioni d'uso ammesse \_\_\_\_\_.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma, della Legge n° 122 del 23.03.1989, nonché delle dotazioni prescritte per i singoli usi, dalle norme del PSC e RUE vigenti.

**Art. 2 – Obbligazioni 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, i soggetti attuatori 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, da stipularsi con atto pubblico a parte a richiesta del Comune di Castelfranco Emilia. Tali aree sono 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 "A" 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. e 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 dal "Codice Appalti" (D.Lgs. n° 163/2006 e s.m. e i.), e sono così specificate:

### **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;

### **2.2) Fognature:**

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.

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;

### **2.3) 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;

#### **2.5) 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;

#### **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 la TELECOM ITALIA, quando i lavori sono previsti su aree da destinare a proprietà comunale ai sensi del precedente punto a), 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.

### **Art. 3 – Costo delle Opere Primarie da realizzare a scomputo**

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria corrisponde ad € \_\_\_\_\_, pari 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, ed al valore delle aree da cedere a titolo gratuito, il tutto

maggiorato del 10%, per la realizzazione delle opere in questione.

Si dà atto che l'importo risulta superiore o uguale/inferiore alla soglia comunitaria (€ 5.150.000,00) e che saranno seguite le procedure di affidamento dei lavori secondo le vigenti disposizioni in materia, nonché al Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione.

#### **Art. 4 – Modalità e Tempi di Esecuzione delle Opere Primarie**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro \_\_\_\_\_ 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.

**La procedura per l'appalto della progettazione e/o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà risultare conforme alle disposizioni contenute nel "Regolamento Comunale per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione", nonché al "Codice Appalti" (D.Lgs. n° 163/2006 e s.m. e i.).**

Il soggetto attuatore a tal fine dichiara che verranno seguite in particolare le seguenti procedure e fasi:

- a) modalità di affidamento prescelte: \_\_\_\_\_
- b) nomina Responsabile unico del procedimento, per quanto attiene all'adempimento degli obblighi organizzativi rispetto allo svolgimento della gara;
- c) composizione della commissione giudicatrice della gara: \_\_\_\_\_
- d) obblighi di pubblicità: \_\_\_\_\_
- e) fasi operative in cui si articolerà la procedura di affidamento: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- f) operazioni di gara e di esplicitazione dell'aggiudicazione definitiva: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- g) pubblicazione dell'avvenuta aggiudicazione: \_\_\_\_\_
- h) le risorse derivanti dal ribasso d'asta verranno destinate a: \_\_\_\_\_
- i) comunicazioni obbligatorie all'osservatorio in ordine agli appalti, svolgendo il soggetto privato il ruolo di stazione appaltante: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- j) modalità di stipulazione del contratto: \_\_\_\_\_
- k) modalità di pagamento dei servizi e dei lavori porti a gara: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie

richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C., per motivi d'ordine generale per sopraggiunte nuove situazioni dettate dalle strumentazioni 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.

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, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:

- 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. 5- 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, ed al valore delle aree da cedere a titolo gratuito, il tutto maggiorato del 10%, pari a € \_\_\_\_\_, per la realizzazione delle opere in questione. La garanzia potrà essere costituita a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, che verrà parzialmente svincolata proporzionalmente alle opere eseguite, in conformità alle indicazioni contenute nel "Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione".

Al pagamento dell'eventuale quota corrispondente alla conversione in denaro delle aree da cedere in conto oneri di urbanizzazione secondaria, come meglio specificato al successivo Art. 6.

#### **Art. 6 – 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 SU globalmente prevista potranno intervenire solo dopo la realizzazione delle opere di cui al precedente Art. 3, lettera b).

Il rilascio del Certificato di conformità edilizia e di abitabilità per ogni edificio sarà comunque subordinata all'esistenza ed al perfetto funzionamento della rete fognaria, dell'acquedotto e dell'energia elettrica in bt.

Inoltre devono essere realizzate tutte le altre opere relative allo stralcio funzionale in cui l'edificio in oggetto venga a trovarsi secondo le clausole stabilite al precedente Art. 3 del presente atto.

#### **Art. 7 – Oneri di urbanizzazione Secondaria**

##### **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.

##### **Ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria.**

L'ammontare di tali oneri è rapportato agli importi stabiliti con delibera C.C. 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.

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. \_\_\_\_\_  
Tale area, indicativamente identificata nell'allegata planimetria in scala \_\_\_\_\_, sarà meglio specificata dal tipo di frazionamento che dovrà intervenire all'atto del trasferimento della stessa in piena proprietà al Comune.

La proprietà provvederà a sua cura e spese al frazionamento di tale area, che sarà ceduta al Comune, restando inteso che ogni onere per il trasferimento al Comune della stessa è a carico della proprietà.

(oppure)

Trattandosi di intervento in zona urbanizzata è consentita la conversione di tutto o parte dell'area da cedere, in onere finanziario, calcolato sulla base dei valori unitari di esproprio o dalle Leggi vigenti secondo i conteggi controfirmati agli atti. Tale somma dovrà risultare versata contestualmente al rilascio del Permesso di costruire per le urbanizzazioni primarie.

#### **Art. 8 – 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.

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 \_\_\_\_\_ 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. 9 – Patti generali e clausole particolari**

### **8.1) Patti generali:**

a) la manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel Comparto, avverrà a cura e spese della proprietà, fino al momento in cui le opere e le aree stesse passeranno in carico al Comune;

b) la presente convenzione ha una validità di anni \_\_\_\_\_ a partire dalla data della stipula della stessa;

c) il proprietario si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di P.U.A.

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) La proprietà e i suoi aventi causa, si rende disponibile a farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree verdi del Comparto, fino alla completa presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale;

b) la proprietà si impegna inoltre \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## **Art. 10 – 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, si procederà a fare ultimare o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla proprietà l'eventuale maggiore spesa.

LA PROPRIETA'

\_\_\_\_\_

Per l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

\_\_\_\_\_

### **Allegati:**

- 1) Planimetria con evidenziate in giallo le aree per opere di urbanizzazione da cedere al Comune ("Allegato A");
- 2) copia del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- 3) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, verificato ed approvato dal Settore LLPP – Patrimonio comunale.