Comune di Sestola

Art 4 Legge Regionale 24/2017
Accordo Operativo
NIS 4 - GOLF SESTOLA

Proprieta':

CONSUL SPORTIV DI MAGNANI PAOLO
SE. SP. AC. S.R.L. (EX ENERGIV S.R.L.)
Pieracci Natale Antonio, Pieracci Antonio, Leontini Domenico

B
CONVENZIONE URBANISTICA

Maggio 2022

Progetto
Arch. Alberto Ronzoni - Arch. Valeria Ronzoni
ARC.CO STUDIO s.r.l.s. - VIA NOTARI 90/B - 41126 MODENA - 059.216205

Allegato all' Accordo Operativo NIS 4 – Sestola Campo da Golf
con il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio

"NIS 4 – SESTOLA CAMPO DA GOLF"
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno_____ il giorno_____ il mese_____, avanti a me_____sono comparsi i signori:

---------- che qui interviene in nome e per conto del Comune di Sestola, denominato di seguito Comune, come da deliberazione ----------

E

MAGNANI PAOLO, in qualità di legale rappresentante di CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo, proprietario delle aree per destinazione residenziale Ambito NIS4 situate nel Comune di Sestola, oggetto della presente convenzione;

ORAZIO MARABINI, in qualità di legale rappresentante di SE.SP.AC. S.R.L., proprietaria di parte delle aree dell'impianto sportivo Ambito NIS4 situate nel Comune di Sestola, oggetto della presente convenzione;

PIERACCI NATALE ANTONIO, proprietario di parte delle aree dell'impianto sportivo Ambito NIS4 situate nel Comune di Sestola, oggetto della presente convenzione;

LEONTINI DOMENICO, proprietario di parte delle aree dell'impianto sportivo Ambito NIS4 situate nel Comune di Sestola, oggetto della presente convenzione;

di seguito denominati soggetti attuatori,

P R E M E S S O

- che la convenzione riguarda le aree classificati nelle tavole del PRG vigente nel seguente modo:

  PIANO STRUTTURALE COMUNALE:
  Art. 70: Ambito NIS4 – Sestola Campo da Golf

ST	compreso campo sportivo	mq.	218.603
ST	esclusivamente residenziale	mq.	17.777
	n. alloggi realizzabili	n.	53
	Superficie Complessiva S.C:	mq.	4.400
IF	indice di utilizzazione fondiaria:	0,40 mq/mq.	

- che le suddette aree sono state oggetto di una Manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 delle L.R. 24/2017, presentata in data 26 settembre 2018 e assunta con prot. n° 6691 del 28 settembre 2018;
- che a seguito dell'istruttoria effettuata dal Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia privata e Ambiente, e dopo aver prodotta la documentazione richiesta nei tempi stabiliti, la proposta preliminare è stata approvata e accolta dal Consiglio Comunale;
- che in data 20 agosto 2021, prot. n° 5908 del 21/08/2021, i soggetti attuatori hanno presentato l'Accordo Operativo con valore di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e di Titolo abilitativo edilizo ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017;
- in data 19 agosto 2021, prot. n° 5886 del 20/08/2021, i soggetti attuatori hanno presentato una Osservazione alla Variante Specifica PSC e RUE, adottato con Del. di C.C. n° 28 del 02/08/2021;
- che la suddetta Osservazione è stata accolta con Del. di C.C. n° 49 del 30/12/2021;
- che, a seguito della presentazione dell'Accordo Operativo e dell'accoglimento dell'Osservazione alla variante specifica al PSC, le aree dell'Ambito NIS 4 – Sestola Campo da Golf hanno assunto la seguente conformazione urbanistica:

.

ST	compreso campo sportivo	mq.	225.619
SF	Residenziale massima	mq.	17.777
	n. alloggi realizzabili massimo	n.	53
SC	Superficie Complessiva massima	mq.	4.400
IF	indice di utilizzazione fondiaria massimo	0,40	mq/mq.

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n._____del_____è stata approvato l' Accordo Operativo ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017, riguardante l' Ambito NIS 4 – Sestola, Campo da Golf;
- che l'area di intervento è identificata al catasto del Comune di Sestola nel seguente modo:
  - Al Catasto terreni del Comune di Sestola
  - Foglio 39 mapp. 260, 275, 276, 277, 278, 281, 282, 284, 285, 287, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 363 (CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo)
  - Foglio 39 mapp. 240 (sede stradale) (CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo)
  - Foglio 47 mapp. 63, 64, 473, 578, 635, 637, 638, 640, 641, 642, 644, 646, 647, 649, 650, 653, 654, 656 (CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo)
  - Foglio 38 mapp. 416, 435 (SE.SP.AC. s.r.l.)
  - Foglio 39 mapp. 130, 131, 133, 146, 148, 259, 279, 283, 286, 288, (SE.SP.AC. s.r.l.)
  - Foglio 47 mapp. 20, 27, 28, 29, 50, 53, 481, 569, 573, 575, 579, 636, 639, 645, 648, 651, 652, 655, 774, 776, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792 (SE.SP.AC. s.r.l.)
  - Al Catasto fabbricati del Comune di Sestola
  - Foglio 47 mapp. 56, 704, 705 (SE.SP.AC. s.r.l.)
- Foglio 47 mapp. 23 784 (PIERACCI NATALE ANTONIO)
- Foglio 38 mapp. 434 461 926 parte (PIERACCI NATALE ANTONIO)
- Foglio 47 mapp. 622 parte (PIERACCI ANTONIO)
- Foglio 47 mapp. 432 433 453 454 parte 690 parte 1139 parte (ex 454) (LEONTINI DOMENICO)
- che il mapp. 622 parte del Foglio 47, di mq. 6.350, di proprietà del signor Pieracci Antonio, era stato inserito all' interno del perimetro del Comparto Nis 4 – Sestola Campo da Golf come area sportiva, in quanto ospitava il Tee di partenza della buca 8; da alcuni anni però, causa spostamento del Tee ad est della stradina di accesso a Serraventata Vecchia, dovuto ad esigenze di carattere puramente sportivo, non è più utilizzata come area sportiva ma come area agricola; pertanto, pur facendo parte del comparto, quest'area non partecipa alla presente Convenzione Urbanistica (cfr. Tav. 3-bis dell' Accordo Operativo);
- che, in esecuzione dell'Accordo Operativo per "IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI DEL CAMPO DA GOLF E DELL'IMPEGNO ALLA SUA GESTIONE E MANTENIMENTO IN EFFICIENZA PER ANNI 20 (VENTI) E LA NUOVA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI REALIZZABILI NELL'AMBITO NIS 4 DEL PSC E DELLE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE", sottoscritto in data __/__/____ e relativo Avviso di avvenuta sottoscrizione pubblicato sul BURERT in data __/__/____ , i soggetti attuatori hanno presentato, in data __/__/____, prot. n.____, il progetto esecutivo di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 35 della LR 24/2017 (ex art. A – 26 della LR n. 20/2000 e s.m.i.), delle obbligazioni assunte da parte dei soggetti attuatori funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area d'intervento oggetto della presente convenzione, per la quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al prot. n. 5908 del 21/08/2021 e successivi aggiornamenti e integrazioni, aventi le seguenti caratteristiche:

1. Superficie Territoriale complessiva del comparto NIS 4 – Sestola Campo da Golf: **mq. 225.619**;
2. Superficie Territoriale dell'attività sportiva del Golf Sestola: **mq. 197.495**;
3. Superficie Territoriale ad uso agricolo, escluso dall' attività sportiva: **mq. 6.350**;
4. Superficie Territoriale degli ambiti edificabili: **mq. 21.774**
5. Superficie Fondiaria degli ambiti edificabili: **mq. 15.772**
6. Realizzazione di n. **19 alloggi**, pari a **mq. 2.800** di Superficie Complessiva
7. Realizzazione di **attività ricettiva**, pari a **mq. 1.340** di Superficie Complessiva
8. Realizzazione di **servizi per l'attività sportiva**, pari a **mq. 462** di Superficie Complessiva
9. Realizzazione di attrezzature e spazi collettivi di cui la realizzazione di ulteriori **20** posti auto pubblici (U1) a servizio del Golf, strade, percorsi pedonali e parcheggi pubblici per una superficie pari a **mq 4.085** di accesso e servizio alle nuove residenze
10. Qualificazione del verde di protezione dell'impianto sportivo esistente per una superficie di **mq 1.434**

- che occorre ora procedere a formalizzare in apposita convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m.i., degli artt. 35 e 38 della LR 24/2017 e ex art. A – 26 della LR n. 20/2000 e s.m.i., le obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori per l'attuazione dell'intervento, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

CAPO I

ART. 1
DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

2. I soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

3. In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella

presente convenzione e, in particolare, l'art. 2, comma 1, del Capo II. I soggetti attuatori rimangono tuttavia obbligati in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.

4. Solo qualora i soggetti attuatori procedano all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

ART. 2

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s.m.i., dell'art.35 della LR 24/2017(ex art. A - 26 della LR 20/2000) e dell'art. 12.1 del Testo coordinato di Norme di PSC POC RUE, i soggetti attuatori si obbligano:

a. a cedere gratuitamente al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione, tutte le aree necessarie per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Tali aree sono indicate negli schemi planimetrici allegati alla Relazione Illustrativa Elaborato _, in scala 1:___;

b. a realizzare direttamente, come consentito dall'art. 16 del DPR n. 380/2011, modificato dall'art. 45 del D.L. n. 201/2011, convertito dalla L. n. 214/2011, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, come emerge dalla Relazione illustrativa – Elaborato __, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1) a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione e a cedere gratuitamente al Comune.

Costituiscono opere di U1:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, teleriscaldamento ed altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione;
- le sottostazioni e le centraline delle reti tecnologiche;
- gli altri allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento;
- la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere possibilmente in reti separate, gli impianti di depurazione e smaltimento e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, le vasche di laminazione;
- gli spazi attrezzati e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- le strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli, gli spazi e i percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo e protezione;
- gli spazi di verde attrezzato;
- il verde di arredo, di protezione degli spazi pubblici e del campo da golf;
- le strutture sotterranee polifunzionali (nelle aree di nuovo insediamento, e quando previste dal Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, secondo la Direttiva del Ministero Lavori pubblici del 3 marzo 1999);

2. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.
   Le opere di che trattasi saranno realizzate sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e di HERA s.p.a.
3. E' facoltà del Comune contribuire alla realizzazione degli allacciamenti di cui sopra ove tali opere, oltre che servire il comparto, possano rivestire carattere di più generale utilità, rendendo possibile l'allacciamento al servizio di altri interventi edificatori, pubblici o privati, preesistenti o di progetto
4. La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune.
5. Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e a tal fine dovrà stipulare apposite polizze assicurative.
6. Le aree e le opere di cui sopra sono indicate nell'allegata planimetria in scala 1:1000 e meglio definite nel relativo progetto esecutivo per il quale dovrà essere rilasciato il permesso di costruire.

   ;

7. Il soggetto attuatore è altresì obbligato:

   a) a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
   b) a predisporre, contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, le canalizzazioni relative alla rete telefonica, quando le stesse siano previste su aree da cedere al Comune;
   c) a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in consegna dal Comune o da HERA s.p.a.;
   d) a provvedere all'efficacie manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché alla spalatura neve, delle infrastrutture per l'urbanizzazione, con durata perpetua, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con l'UTC, anche a seguito di avvenuta cessione al Comune di Sestola;

ART. 3

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risulteranno definite nel progetto esecutivo. Tale progetto dovrà risultare concordato e vistato da HERA s.p.a. sia per l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta rifiuti, che per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con eventuali altri Enti interessati (es. TELECOM) se esistenti.
   Il progetto dovrà altresì contenere un elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde e

un'adeguata relazione esplicativa; dovrà altresì essere redatto uno specifico programma di manutenzione di tali aree, da concordare con l'UTC.

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

I soggetti attuatori si impegnano pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 5%, la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro riconoscimento di ulteriore scomputo dal contributo di costruzione.

3. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio, nel rispetto del cronoprogramma allegato al progetto esecutivo.

4. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà nominare uno o più collaudatori in corso d'opera, ai sensi dell'art. 141 del D.lgs. n.163/2006 e s.m. e del regolamento di esecuzione ed attuazione e comunicarne tempestivamente il/i nominativo/i al Comune, dichiarando altresì l'inesistenza di cause di incompatibilità.
Ferma restando la discrezionalità dell'organo di collaudo nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare in ogni caso le visite di collaudo durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale, o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art. 194 del DPR n. 544/1999 e s.m. o report riepilogativo.

5. I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza del Direttore dei Lavori, individuato dal soggetto attuatore tra i soggetti abilitati e con oneri a suo carico, da comunicare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, per l'approvazione da parte della Commissione di vigilanza.

6. Il soggetto attuatore dovrà altresì nominare, con oneri a suo carico, il Responsabile dei lavori e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi del D.lgs. n. 81/2008.

7. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data di inizio lavori, concordando altresì, con l'UTC, le modalità di comunicazione delle date di inizio delle singole principali lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporsi i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.
Dovranno essere comunicati tutti i nominativi delle imprese esecutrici dei lavori e delle eventuali imprese subappaltatrici con la documentazione comprovante il possesso della qualificazione per eseguire lavori pubblici, ai sensi dell'art. 40 del D.lgs. n. 163/2006 ed il documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i..
Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di cui all'art. 33.5 del Regolamento urbanistico edilizio, integrato con le informazioni di cui all'art. 18, comma 6 della legge n. 55/1990 e s.m.i..

8. I soggetti attuatori assumono ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dall'art. 129 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m. e dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione.
E' inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale, atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni, nei cantieri collocati nei centri urbani (si vedano in particolare le prescrizioni di cui al DPR n. 547/1955, al DPR n. 164/1956, al DPR n. 303/1956, al DM 28/11/1977, al DPCM 1/3/1991, al D.lgs. n. 137/1992).

9. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, 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 di esercizio dei servizi a rete.

ART. 4

OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE

1. I soggetti attuatori dovranno attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde in conformità alle prescrizioni del progetto di piano particolareggiato e del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale, ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale e comunque prima del rilascio dell'ultimo certificato di conformità edilizia e agibilità. Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.

3. Per quanto attiene al verde pubblico si applicano, in particolare, le clausole di seguito indicate:

a. rientrano nelle aree da destinare a verde pubblico tutte le aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, da acquisire al patrimonio comunale, così destinate, oltre ad aiuole e/o nuclei di verde a perimetrazione di piste ciclabili e spazi pedonali o di arredo della viabilità e dei parcheggi;

b. il relativo progetto deve contenere le tavole di rilievo e di progetto del verde pubblico, relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costruttivi;

c. la piantumazione delle aree di che trattasi deve essere ultimata almeno un anno prima della presa in carico da parte del Comune, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze. Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione. Esse non potranno essere prese in consegna prima di un anno dalla messa a dimora del verde, restando a carico della proprietà la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero anno; i tappeti erbosi verranno invece presi in consegna dopo almeno uno sfalcio;

d. il soggetto attuatore si obbliga, dopo il momento della suddetta presa in consegna, con durata perpetua, a provvedere ad una efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo, da concordarsi con l'UTC;

ART. 5

CONDIZIONI PER L'EFFICACIA DEI TITOLI EDILIZI PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

L'efficacia del progetto esecutivo per infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e dei progetti degli interventi edilizi è subordinato:

1. alla stipula della presente convenzione;
2. alla avvenuta presentazione con la sottoscrizione dell'Accordo Operativo del contratto attestante la disponibilità per anni 10 (dieci) rinnovabile per altri 10 e cedibile a terzi, dell'impianto sportivo del golf alla società sportiva "MONTE CIMONE GOLF CLUB A.S.D." (C.F. 94107410360, P.IVA 02934320363) affiliata alla F.I.G., o altra società sportiva equivalente;
3. alla avvenuta presentazione con la sottoscrizione dell'Accordo Operativo di apposita garanzia fideiussoria, assicurativa o prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale, comunitario o internazionale, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, della durata di anni 20 (venti) di importo di € 400.000,00, pari al costo complessivo di gestione sportiva e manutenzione del Campo da Golf, quantificato economicamente in euro 80.000/anno, per anni 5 (cinque), al fine di garantire in via sostitutiva e provvisoria la regolare pratica sportiva e l'effettuazione di gare di campionato federale sul tracciato a 9 buche esistente, per un minimo di 6 mesi all'anno;
4. alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria, assicurativa o prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale, comunitario o internazionale, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, di importo di € _____,___ pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come risultante dai computi metrici estimativi dei progetti esecutivi presentati per il rilascio dei permessi di costruire.
5. la garanzia è prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico, per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatasi nel corso dei lavori e a copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte;
6. le fideiussioni dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio

della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento;

7. la costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo e di presa in carico delle opere, o a seguito di presa in carico anticipata di opere (art. 7, comma 5, della presente convenzione), nella misura massima del 75% dell'importo delle opere collaudate;
8. il rimanente importo verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, una volta ultimati tutti gli interventi edilizi e a collaudo definitivo e presa in carico di tutte le opere;
9. per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n. 163/2006 e s.m. e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione;
10. su detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico;
11. le fideiussioni bancarie o le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta, del Comune;
12. per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi le norme in materia di garanzie e coperture assicurative per i lavori pubblici contenute nel D.lgs. n.163/2006 e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione;
13. all'avvenuta presentazione del frazionamento, inoltrato al Ministero delle Finanze - Ufficio del Territorio di Modena, con l'identificazione delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per attrezzature e spazi collettivi e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

ART. 6

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme del regolamento edilizio vigente, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).

2. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il soggetto attuatore deve inoltrare all'UTC:

- il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento *(e delle dotazioni territoriali a carattere generale)*, ai sensi dell'art. 141 del D.lgs. n. 163/2006, e dell'art. 3, comma 9 della presente convenzione;
- la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori. Tutte le opere dovranno essere contabilizzate dividendo le diverse categorie di lavoro. In particolare saranno da evidenziarsi le opere relative a:
  - reti di media e bassa tensione, comprendendo anche le opere accessorie quali le cabine di trasformazione, gli scavi, ecc.,
  - reti e pozzetti per telecomunicazioni,
  - illuminazione pubblica, comprendenti pali, polifore, ecc.,
  - reti del gas,
  - fognature, ed opere connesse,
  - rete dell'acqua potabile,
  - opere stradali e marciapiedi,
  - verde, arredo urbano e verde di protezione del campo da golf;
  - gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elettrici, di sicurezza, antincendio, termici, di ricambio d'aria, idro-sanitari, fognari, trasmissione dati, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori, in formato informatico compatibile Autocad ed in n. 2 copie su carta;
  - la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L.46/90, comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegati le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;
  - i verbali di effettuazione di tutte le misure, prove, collaudi e certificazioni sugli impianti, a firma del legale rappresentante soggetto attuatore ove richiesto;
- il certificato attestante la proprietà delle aree da cedere al Comune rilasciato dall'Agenzia del

Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare.

Trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, qualora, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria a cura e spese. Resta ferma la responsabilità del soggetto attuatore ai sensi dell'art.1669 del codice civile.

3. Espletati i predetti adempimenti e dopo l'avvenuta stipulazione e relativa registrazione dell'atto pubblico di cessione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento *(delle opere di cui sopra)* e delle relative aree di sedime, il Comune, libererà la garanzia con le modalità di cui al precedente art. 5 e le prenderà in consegna, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione a HERA s.p.a., che provvederà alla relativa manutenzione.

4. La presa in consegna di tali opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto dell'avveramento delle seguenti condizioni:

a. che le opere relative siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;

b. che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

5. Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione che il Comune prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari.

6. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici. Tale ultimazione perfetto funzionamento costituisce condizione per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

7. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.

8. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

ART. 7

POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Espletati i predetti adempimenti, il Comune, verificata la completa e regolare esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno in gestione a HERA s.p.a., che provvederà alla relativa manutenzione.

2. ……..

3. ……..

4. ……..

5. ……..

6. ……

ART. 8

CONDIZIONI PER L'INIZIO LAVORI E LA PRESENTAZIONE DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Per effetto dell'Accordo Operativo con valore di titolo abilitativo edilizio relativo agli edifici e alle opere di urbanizzazione da realizzare all'interno del comparto di intervento, per l'efficacia di tali titoli devono essere rispettate le seguenti condizioni:

a. avvenuta acquisizione dei pareri, delle autorizzazioni e degli atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente;

b. avvenuta approvazione da parte dell'UTC del progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (e delle dotazioni territoriali a carattere generale);

c. avvenuta presentazione del frazionamento dei lotti di pertinenza agli edifici oggetto dell'Accordo Operativo;

d. obbligo, a carico del titolare dell'Accordo Operativo, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;

e. divieto, a carico del titolare dell'AO di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC, solo in casi eccezionali.

2. L'inizio dei Lavori relativo agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato:

a. La segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, per ogni edificio, è subordinata:

b. all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione;

c. al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;

d. alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale, in cui l'edificio è compreso.

ART. 9

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI AI SENSI DELL'ARTICOLI 28 DELLA LEGGE 1150/1942, A – 26 E SEGUENTI DELLA LR 20/2000 e DELLE NORME DI PSC e RUE

1. Ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e dell'ex art. A – 26 della LR 20/2000 e s.m.i., i soggetti attuatori devono reperire e cedere gratuitamente al Comune la dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi di urbanizzazione secondaria, ove espressamente prevista dalla disciplina di PSC. Qualora essa non sia prevista dalla disciplina di PSC o sia prevista solo parzialmente devono corrispondere le compensazioni finanziarie totali o parziali a conguaglio. Qualora la dotazione prevista dal PSC ecceda lo standard obbligatorio, sarà il Comune a corrispondere ai soggetti attuatori una compensazione finanziaria.

2. In sostituzione della cessione al Comune della dotazione di aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo, da cedere a titolo gratuito, di cui al comma precedente, i soggetti attuatori si impegnano a l rispetto di quanto previsto dal successivo CAPO II – Campo da Golf.

ART. 10
CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi degli articoli 27 e seguenti della L.R. 31/2002, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:

a. per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, in via diretta, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo totale o parziale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune al soggetto attuatore; in caso di costi minori, il soggetto attuatore dovrà versare, al Comune, la differenza;

b. gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione devono essere integralmente corrisposti.

c. il costo di costruzione deve essere integralmente corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART. 11

MANUTENZIONE DELLE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, compresa la spalatura neve di strade e parcheggi pubblici, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con l'UTC, avverrà a cura e spese dei soggetti attuatori, con durata perpetua,

anche a seguito della presa in carico da parte del Comune, così come in ordine agli spazi a verde di cui all'art.4

ART. 12

CLAUSOLE PARTICOLARI

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare nell'area d'intervento_____

ART. 13

SANZIONI

Oltre a quanto previsto nell'art. 5, in caso di parziale o totale mancata attuazione di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, entro 180 giorni calcolati dal termine previsto dall'art. 3, comma 3, della presente convenzione urbanistica e comunque entro il termine di cui al successivo art. 13, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare, sui soggetti attuatori, l'eventuale maggior spesa.

Allo stesso modo, si procede nel caso di carenze nella manutenzione delle aree da destinare a verde pubblico.

ART. 14

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10), con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione, coincidente con l'entrata in vigore dell'efficacia dell'Accordo operativo con valore e effetto di titolo edilizio convenzionato, sottoscritto e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.

ART. 15

SPESE

Sono a carico del soggetto attuatore le spese le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree ed ogni altra spesa inerente e dipendente.

CAPO II

ART. 16

MANTENIMENTO IN EFFICIENZA DEL CAMPO DA GOLF

1. La superficie dell'impianto sportivo del campo da golf è di proprietà della società SE.SP.AC. S.R.L., per **mq. 143.147** comprensivi delle aree della Club House, dei parcheggi e degli spogliatoi, e dei signori Pieracci Natale Antonio e Leontini Domenico per complessivi **mq. 54.348**; in totale, la superficie destinata alla pratica del golf è di **mq. 197.495**. Il mapp. 622 parte, di **mq. 6.350**, è escluso dalla pratica sportiva e dalla presente convenzione urbanistica.

2. Attualmente l'impianto sportivo è gestito alla società sportiva "MONTE CIMONE GOLF CLUB A.S.D." (C.F. 94107410360, P.IVA 02934320363) affiliata alla F.I.G., che ha in uso l'impianto, le strutture, le attrezzature e tutto quanto necessario per consentire una regolare pratica sportiva e l'effettuazione di gare di campionato sul tracciato a 9 buche esistente;

3. Le aree del campo da golf di proprietà SE.SP.AC. S.R.L., e degli altri proprietari Pieracci Natale Antonio e Leontini Domenico, sono identificate nella premessa della presente convenzione;

4. Il/i titolo/i di disponibilità alla società sportiva "MONTE CIMONE GOLF CLUB A.S.D." affiliata F.I.G. o altra Società sportiva equivalente, deve/ono garantire il pieno utilizzo e la gestione dell'attività sportiva per la

durata di anni 20 (venti) e fa/nno parte della presente convenzione, debitamente sottoscritto/i e registrato/i;

14. I soggetti attuatori si impegnano al mantenimento in efficienza con la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del campo da Golf, quantificato economicamente in euro 80.000/anno per garantire la regolare pratica sportiva e l'effettuazione di gare di campionato federale sul tracciato a 9 buche esistente, per un minimo di 6 mesi all'anno, per la durata di anni 20 (venti) dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, con presentazione del contratto attestante la disponibilità per anni 10 (dieci) rinnovabile per altri 10 e cedibile a terzi dell'impianto sportivo alla società "MONTE CIMONE GOLF CLUB A.S.D." (C.F. 94107410360, P.IVA 02934320363) affiliata alla F.I.G., o altra società sportiva equivalente; al fine di garantire in via sostitutiva e provvisoria la regolare pratica sportiva e l'effettuazione di gare di campionato federale è stata presentata apposita fideiussione alla sottoscrizione dell'Accordo Operativo**;**

5. L'inizio del periodo di anni 20 (venti) di cui ai capi 4 e 5 decorrerà dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 17

OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

6. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nell'Accordo Operativo con valore e effetto di titolo edilizio convenzionato di che trattasi a terzi, il soggetto attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (e alla realizzazione delle dotazioni territoriali a carattere generale), né a cedere le aree ad esse destinate ed identificate nella planimetria/nelle planimetrie allegata/e alla presente convenzione urbanistica, né le opere realizzate.

7. Il soggetto attuatore si obbliga altresì ad istituire a sua cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento ed in particolare la servitù di uso pubblico/di pubblico passaggio, nonché gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria e della spalata neve di strade e parcheggi di U1 cui al precedente art. 2.1 e 2.2.

8. Nei rogiti di compravendita degli interventi residenziali le aree a verde previste dal piano particolareggiato, disciplinate dall'art. 4 del titolo I della presente convenzione urbanistica, dovranno essere alienate esclusivamente in comproprietà indivisa, secondo quote proporzionali alle superfici utili alienate, ad esclusione di quelle che il piano particolareggiato medesimo individua ad uso esclusivo degli edifici e quindi facenti parte delle loro aree di pertinenza ed eventualmente delimitate dalle recinzioni. I rogiti di compravendita dovranno inoltre contenere una clausola d'obbligo, a carico degli acquirenti, di provvedere a loro cura e spese alla conservazione e manutenzione delle aree a verde pubblico, secondo una ripartizione della spesa proporzionata alle quote parti di comproprietà .

9. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

a. di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto all'Accordo Operativo con valore di e effetto di titolo abilitativo edilizio e alla relativa convenzione urbanistica;

b. di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI SESTOLA _____

I SOGGETTI ATTUATORI CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo

_____

SE.SP.AC. s.r.l.

_____

PIERACCI NATALE ANTONIO

_____

LEONTINI DOMENICO

_____

Sestola, li _____