

COMUNE DI SESTOLA

LOCALITA' PIAN DEL FALCO

**VARIANTE SPECIFICA A PIANO PARTICOLAREGGIATO
 INIZIATIVA PUBBLICA "APUA 17 - BAITA DEL SOLE"
 APPROVATO CON D.C.C. N° 5 DEL 13/03/2009
 VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N° 31 DEL 08/11/2012
 (CON ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI PROVINCIA ATTO N°225 DEL 22/12/2022)
 ADOZIONE CON DCC n.33 del 29/07/2022 - APPROVAZIONE CON DCC n. DEL / /**



TAVOLA	ARCHITETTONICO
11	BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

Responsabile del Procedimento	Arch. Giovanni Cerfoli	
	Responsabile del Servizio Urbanistica Comune di Sestola	
Progettista	Ing. Nicola Bernardi	
	Albo Ingegneri di Modena n.67B	
Collaboratore	Ing. Paolo Ferrari	
	Albo Ingegneri di Modena n.953	
Proprietà:	CIMONABITA s.r.l.	
	COMUNE di SESTOLA	
	Barbolini Giorgio	
	Bitri Benedetta	
	Albonetti Roberto	
	Matteini Monica	

Id. catastale: Foglio 45 Particelle: [241-242-243-245] ex 64 - 65 e parte dei 63-66-87-139-161-216-231			
Quota	Data	Note	Disegnatore: C.M.
1350 m s.l.m.	GENNAIO 2023	12-Variante con accog. osserv. Provincia	Approvato: N.B.

**COMUNE DI SESTOLA
PROVINCIA DI MODENA**

Aggiornamento gennaio 2023 con accoglimento osservazioni Provincia

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

**VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
" APUA 17 BAITA DEL SOLE"**

APPROVATO CON DEL DEL COMUNE DI SESTOLA N. DEL

L'anno 2022 il giorno ----- il mese -----, avanti a me -----
----- sono comparsi i signori:

- **CERFOGLI GIOVANNI** nato a Modena il 1 maggio 1961, domiciliato a Sestola (Modena), Corso Umberto I n. 5, agente esclusivamente in legale rappresentanza del COMUNE DI SESTOLA (codice fiscale 00511340366) con sede in Sestola (Modena) Corso Umberto I n. 5, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente del Comune predetto, al presente atto autorizzato in forza di

E

TURCHI GIONATA nato a Modena il 10.02.1976 residente a Fanano in Via Ponti n° 494 in qualità di legale rappresentate della società "CIMONABITA S.R.L.", P.IVA: 03967160361, con sede a Fanano (MO) P.ZZA CORSINI 5, in esecuzione della delibera del CDA del che in copia conforme si allega, di seguito denominato ATTUATORE;

- **BARBOLINI GIORGIO**, nato a Modena il 22.11.1954, residente a, COD. FISC. BRBGRG54S22F257B
- **BITRI BENEDETTA**, nata a Firenze il 26.07.1968, residente a, COD. FISC. BTRBDT68L66D612W
- **ALBONETTI ROBERTO**, nato a Meldola (FC) il 20.02.1963, residente a, COD. FISC. LBNRRT63B20F097S
- **MATTEINI MONICA**, nata a Riccione (RN) il 27.09.1963, residente a, cod. fisc. MTTMNC63P67H247B

PREMESSO

- **Che in data 18 giugno 2009 è stata stipulata una convenzione urbanistica tra il Comune di Sestola, La Soc. SIA srl e la Soc. Edelweiss srl, iscritta a Repertorio al n. 1145 per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel PUA 17 BAITA DEL SOLE**

- **Che successivamente, per intervenute variazioni ai programmi comunali si sviluppo dell'area, sono state apportate modifiche al progetto originario, il tutto formalizzato con successiva Convenzione Urbanistica registrata a Pavullo il 06.12.2012, Rep. 1178**
- **Che, per intervenute difficoltà finanziarie, La Soc. SIA srl e la Soc. Edelweiss srl non hanno dato attuazione alle opere previste in detta convenzione, e che conseguentemente il cantiere è stato oggetto di azione giudiziaria con asta pubblica;**
- **Che in data 15.04.2021 La Soc. CIMONABITA s.r.l. si è aggiudicata la proprietà di parte degli immobili coinvolti nel PUA, il tutto come da decreto di trasferimento del 24.06.2021 (procedura RGEI n. 328/2016 – 185/2018)**
- **Che alla Soc. Edelweiss s.r.l. sono subentrate le seguenti proprietà:**
- **ALBONETTI ROBERTO e MATTEINI MONICA con rogito a ministero Dott. Stefano Ferretti in data 21/12/2012 rep. N. 19474**
- **BARBOLINI GIORGIO e BITRI BENEDETTA con decreto di trasferimento del Tribunale di Modena del 29/01/2019**

PREMESSO INOLTRE

- **Che, in seguito di tale decreto la Società CIMONABITA s.r.l. è divenuta proprietaria dei terreni e fabbricati censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Sestola al fg. 45 mapp. 65, 64, 241, 242, 243, 245 sub 1, 2, 3, 4, 5, mapp. 63, 66, 139, 161, 216, subentrando conseguentemente agli obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica registrata a Pavullo il 06.12.2012, Rep. 1178 e posti a carico della soc. SIA s.r.l.**
- **che alla Società Edelweiss, sono subentrati a seguito degli atti sopra citati i Sigg. ALBONETTI ROBERTO e MATTEINI MONICA per quanto attiene agli immobili censiti al NCEU del Comune di Sestola al Foglio 45, mapp. 231, sub. 9, BARBOLINI GIORGIO per quanto attiene agli immobili censiti al NCEU del Comune di Sestola al Foglio 45, mapp. 231, sub. 6, BITRI BENEDETTA per quanto attiene agli immobili censiti al NCEU del Comune di Sestola al Foglio 45, mapp. 231, sub. 7, subentrando conseguentemente agli obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica registrata a Pavullo il 06.12.2012, Rep. 1178 e posti a carico della soc. EDELWEISS s.r.l.**
- **che, con deliberazione.... in dataprot....il Comune di Sestola ha approvato il progetto di variante al PUA precedentemente convenzionato, costituito dai seguenti elaborati che i componenti dichiarano di ben conoscere e non volerli allegare in quanto posseduti reciprocamente in copia controfirmata da ambo le parti:**
 - 01 Relazione tecnica, stralcio POC, catastale e inquadramento
 - 02 Planimetria stato legittimato
 - 03 Planimetria di progetto
 - 04 Tavola sinottica
 - 05 Delimitazione del comparto, individuazione proprietà e aree di cessione
 - 06 Piano quotato, viabilità sezioni stradali
 - 07 Schema impianti: elettrico e illuminazione
 - 08 Schema impianti: acqua, gas e Telecom
 - 09 Schema impianti: fognature e acque chiare
 - 10 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
 - 11 Bozza convenzione urbanistica

- Tutto ciò premesso il Comune di Sestola, la Soc. CIMONABITA s.r.l. e i Sigg. BARBOLINI GIORGIO, BITRI BENEDETTA, ALBONETTI ROBERTO, MATTEINI MONICA stipulano la seguente convenzione urbanistica:

Art. 1 – Aree assoggettate a vincolo

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e tutti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione si applicano ai seguenti immobili: **Catasto Fabbricati** del Comune di Sestola al fg. 45 mapp. 65, 64, 241, 242, 243, 245 sub 1, 2, 3, 4, 5, mapp. 63, 66 per quanto di competenza della Soc. CIMONABITA s.r.l. e mapp. 231, 6,7 e 9 per quanto attiene alle proprietà BARBOLINI GIORGIO, BITRI BENEDETTA, ALBONETTI ROBERTO, MATTEINI MONICA
2. Le Proprietà si impegnano, ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. Le Proprietà rimangono altresì obbligate per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà si trasferiscono agli aventi causa.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalle Proprietà non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
5. Tutti gli obblighi sopracitati ai punti 2-3-4 sono meglio evidenziati nell'art. 2bis della presente.
6. **Le particelle 87 parte e 231 parte, non devono cedere alcuna area non essendo interessate alle opere di urbanizzazione se non per i sottoservizi.** (*punto 6, in accoglimento prescrizioni Provincia*)

Art. 2 – Destinazione e quantità dell'area oggetto di convenzione

1. L'area oggetto della presente convenzione, compresa all'interno del PUA, è classificata dal vigente PSC del Comune di Sestola, nel seguente modo: "AC5 – Ambiti urbani consolidati delle frazioni" di cui all'art. 62 delle norme del PSC; "parcheggi pubblici esistenti e parcheggi pubblici in progetto" (art. 96 NTA/PSC); zone destinate alla viabilità di cui alle norme di PSC;

Art. 2 bis

Visto il nulla osta Hera prot. del ed Arpae prot. _____ del _____ in merito al mantenimento delle cabine Hera e Comune nella posizione attuale;

Vengono escluse da ogni obbligo relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito descritte le proprietà di cui al mapp. 231 e 87 : di conseguenza le proprietà Barbolini Giorgio, Bitri Benedetta, Albonetti Roberto e Matteini Monica firmando la presente bozza e successivamente la convenzione definitiva notarile ed effettuando il versamento concordato a Cimonabita, risultano completamente sollevate da ogni ulteriore obbligo derivante dalla presente convenzione per loro e futuri aventi causa, anche in caso di vendita.

In conseguenza a quanto evidenziato al punto precedente restano a carico di dette proprietà, a totale assolvimento di tutti gli obblighi ~~degli obblighi di cui all'art. 7, punto 3,~~ della Convenzione Urbanistica registrata a Pavullo il 06.12.2012, Rep. 1178 e della presente, il versamento della somma di Euro 48.800, così come definito nel computo metrico estimativo allegato al progetto di variante (Euro 30.000,00 +I.V.A.), così ripartito:

- **Quanto ad Euro 3.000,00 euro + iva** a carico della proprietà ALBONETTI/MATTEINI
- **Quanto ad Euro 16.000,00 + iva** a carico della proprietà BITRI
- **Quanto ad Euro 11.000,0 + iva** a carico della proprietà BARBOLINI

Tale contributo dovrà essere corrisposto direttamente alla Società CIMONABITA s.r.l. alla firma della presente bozza di convenzione e dietro presentazione di regolare fattura.

I restanti 10.000 + iva previsti nel computo per gli interventi sulla cabina elettrica esistente saranno a carico della Cimonabita srl.

Art. 2 ter

2. Una volta assolti gli obblighi di cui al punto precedente da parte dei proprietari del mappale 231 sarà pertanto oggetto di convenzionamento **unicamente l'area la proprietà CIMONABITA s.r.l.** . In conseguenza a ciò ogni riferimento ed obbligo nella presente convenzione relativo ai proprietari o ai convenzionati e da intendersi ad esclusivo carico di Cimonabita srl o aventi causa della stessa.
3. La superficie complessiva (Su+Sac+Sp) per destinazioni residenziali è quella indicata negli elaborati di piano e ammonta complessivamente a mq. 1.800 (1503 mq. + **297 mq** da destinare).

4. La capacità edificatoria di proprietà della Soc. CIMONABITA s.r.l., che sottoscrive la presente convenzione, ammonta a mq.
5. Ai sensi dell'art. 62 delle norme di PSC sono ammesse le funzioni indicate per la zona "AC5" "Ambiti urbani consolidati" delle frazioni, nei rispettivi rapporti percentuali prescritti.
6. La dotazione di standards, così come prevista dal PUA, è la seguente:
 - parcheggi pubblici di urbanizzazione pari ad una superficie di mq. corrispondenti a posti auto n. 32, maggiori di 8 unità rispetto allo standard pari a un posto auto (25 mq.) per ogni nuova unità immobiliare;
 - area mantenuta a verde e non pavimentata circa mq. 1.454 (20% S.T.)

La quantificazione complessiva delle aree all'interno del perimetro di comparto, così come previsto dal PUA, risulta pertanto in sintesi la seguente:

AREE DI CESSIONE DA STANDARD

Standard di PSC zonizzazione	Definizioni	Parametri di P.S.C.	Superficie da P.S.C. (mq)	posti auto (S/25)	Superfici da P.P. (mq)	Posti auto da P.P.
Zona AC5 (art. 62)	Parcheggi di urbanizzaz.	1 p.a. (mq 25) x unità imm.	600	24	900	32
Zona AC5 (art. 62)	Verde di urbanizzaz.			-----	1110	----

Le dimensioni definitive saranno quelle risultanti dal frazionamento, che dovrà essere eseguito a cura e spese dei Proprietari, prima della cessione delle aree per standards, fermo restando che, ove si riscontrassero differenze tra le quantità sopra indicate e quelle di frazionamento, dovranno in ogni caso essere sempre rispettati i minimi prescritti dal PSC.

Art. 3 – Obbligazioni dei proprietari in ordine alle opere di urbanizzazione

1. Ai sensi dell'art. 22 secondo comma della Legge Regionale nr. 47 del 07.12.1978 e s.m.i., i Proprietari si obbligano per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a) a cedere gratuitamente al Comune di Sestola., dopo il collaudo finale e comunque nel rispetto dei termini fissati dalla presente convenzione, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché tutte le aree per spazi pubblici e destinate a soddisfare gli standards urbanistici, come da allegata planimetria per ma. 1230 sub "G ";
- b) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore delle ditte o aziende che gestiscono i servizi di fognatura, raccolta rifiuti solidi urbani, pubblica illuminazione, elettrodotti, gasdotti, telefonia ed acquedotti, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione. Si impegna, inoltre, ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte dei compratori, di mettere a disposizione delle aziende e ditte erogatrici dei suddetti

- servizi, un locale per l'allestimento di cabine di trasformazione o ambienti tecnici, qualora la richiesta di servizio, da parte dell'acquirente, superi le previsioni originarie di progetto;
- c) ad eseguire, altresì, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nel successivo art. 4 comma 2 al diretto ed esclusivo servizio dell'area in oggetto. Si dichiarano altresì disponibili all'esecuzione di maggiori opere oltre quelle strettamente necessarie all'area in oggetto, nel caso necessitano per favorire l'allacciamento di interventi limitrofi, esistenti o di progetto.
- d) a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria elencate al successivo art. 4 comma 3;
- e) ad eseguire a loro cura e spese nei termini indicati al successivo art. 5 il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4 comma 1 e il frazionamento delle aree di urbanizzazione di cui alla precedente lettera a) che il Comune assumerà in carico (comprendendovi in ciò sia le aree per opere primarie sia quelle per opere secondarie ancorché eccedenti lo standard);
- f) a cedere al Comune nei termini concordati nel successivo articolo 6 della presente convenzione, tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria eccedenti lo standard prescritto come da planimetria di cui sopra.
- g) A demolire parzialmente (escluso platea) l'edificio collabente già destinato a stazione di arrivo della seggiovia Sestola – Pian del Falco e di proprietà del Comune di Sestola e a realizzare un parco giochi nell'area di proprietà comunale posta di fronte al fabbricato di proprietà CIMONABITA s.r.l., secondo un progetto da condividere con l'Amministrazione e per un importo complessivo pari a Euro 54.450,00 IVA inclusa, come definito nel computo metrico allegato al progetto, a totale compensazione della somma prevista all'art. 3 – comma g, della convenzione precedentemente stipulata.**

2. Le parti danno concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il collaudo con esito favorevole e il successivo passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, la Proprietà rimarrà responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi e sarà a suo esclusivo carico la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche, ai sensi del successivo art. 5 comma 7.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione a carico dei proprietari

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura e spese della Proprietà sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale o chi per esso, e delle ditte o aziende erogatrici dei servizi, cui spetta il collaudo finale delle opere, sono quelle indicate nella Tav. 5 degli elaborati grafici del PUA e nei progetti esecutivi che verranno presentati per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi, così come specificato ai successivi commi 2 e 3. Sono a carico dei Proprietari anche le opere di cui al successivo comma 12.

2. Le opere di urbanizzazione primaria, ossia le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, come previsto dall'art. 31 della Legge Regionale nr. 47 del 07.12.1978 e dall'art. A-23 della LR 24/03/2000 n. 20, sono le seguenti:

- a) strade e spazi di sosta e di parcheggio, ivi compresi i percorsi pedonali/ciclabili sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio;
- b) le fognature e gli eventuali impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato di arredo stradale;

- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto;
3. La realizzazione del verde pubblico sulla base di progetti esecutivi predisposti dalla Proprietà, ivi compresa la realizzazione del viale pedonale e del parco giochi.
 4. Restano a carico della proprietà, oltre alle opere sopra elencate, la realizzazione dei pedonali in conformità a quanto previsto nei progetti esecutivi.
 5. L'individuazione e le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente comma 1 la cui esecuzione è a carico dei Proprietari, risultano sinteticamente definite dalle tavole del PUA.
 6. Il progetto esecutivo delle sole opere di urbanizzazione primaria dovrà essere redatto a cura e spese dei Proprietari e sarà presentato per il rilascio dei prescritti titoli abilitativi o per Denuncia di inizio attività (nei casi di cui al comma 6 art. 1 L. 443/01) entro mesi 18 dalla sottoscrizione della presente convenzione. Le tavole degli impianti dovranno risultare vistate dalle ditte erogatrici dei servizi per quanto di competenza
 7. Il Comune potrà chiedere eventuali modificazioni alla localizzazione o alle caratteristiche delle suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 8. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al presente articolo commi 1, 2 e 3 dovranno essere iniziate entro 1 anno dalla stipula della presente convenzione ed essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio lavori.
 9. Sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria anche gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale; a tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi.

Art. 5 – Poteri di controllo dell'Amministrazione Comunale

1. La Proprietà si obbliga a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, richiedendo la visita di collaudo finale.
2. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria si riserva di effettuare collaudi in corso d'opera. Le operazioni di collaudo, qualora non possano essere compiute dall'Ufficio Tecnico Comunale, per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscano lo svolgimento, potranno essere svolte da un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico della Proprietà. L'incarico professionale dovrà essere affidato al libero professionista entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera.
3. Il collaudo dovrà essere effettuato a cura di un tecnico come sopra designato dall'Amministrazione Comunale, entro e non oltre cinque mesi dalla data di comunicazione di fine lavori da parte della Proprietà.
4. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, la Proprietà è tenuta entro un congruo termine stabilito dall'Amministrazione Comunale, ad ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite.
5. In caso di inadempienza si provvederà ad applicare quanto previsto al successivo art. 13 commi 1 e 2.
6. A collaudo avvenuto e a delibera di acquisizione approvata, da assumersi entro sei mesi dalla certificazione positiva di collaudo, la Proprietà consegnerà al Comune di Sestola, entro i successivi tre mesi, tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3, art. 4 ;

solo successivamente a tale cessione il Comune libererà la garanzia fidejussoria e prenderà in carico le opere di urbanizzazione realizzate.

7. Rimane inteso che la manutenzione di tutte le aree pubbliche e opere pubbliche resterà a carico della Proprietà fino a quando: le opere non saranno ultimate; il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole; non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale.

8. Le opere di urbanizzazione da cedere dovranno in ogni caso risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque non più tardi dell'arco di validità del PUA o dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione, fatte salve eventuali proroghe concesse nei termini di legge.

Art. 6 **Contributo di costruzione**

1. I Proprietari si impegnano a corrispondere all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione secondaria, alla cui formazione concorrono due distinte voci: l'una relativa alla cessione di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria; l'altra relativa ad una somma di denaro, commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione stesse.

2. Per quanto concerne il contributo in denaro, la Proprietà si impegna a versare gli oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi o Denuncia di inizio attività, ai sensi degli artt. 3 e 5 della L. n. 10/1977 e dell'art. 27 della L.R. n. 31/2002, con le modalità previste dalle norme in vigore; l'ammontare di tali oneri è rapportato agli importi stabiliti con deliberazione di Consiglio Comunale 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 all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi o Denunce di inizio attività e che si applicano le indicazioni di cui ai successivi commi 8, 10, 11.

3. Per quanto concerne la quota di area l'onere è costituito dalla cessione gratuita, così come quantificato alla tabella "Aree di cessione da standards" di cui sopra.

4. Tale area, identificata nella Tav. 5 "Aree di cessione" degli elaborati di progetto del PUA, sarà meglio definita dal tipo di frazionamento che dovrà intervenire all'atto del trasferimento della stessa in piena proprietà al Comune: le sue dimensioni non potranno mai essere inferiori allo standard minimo richiesto dal vigente PSC.

5. La Proprietà provvederà a propria cura e spese al frazionamento di tale area, che sarà ceduta al Comune all'atto della cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti commi 1 e 2 art. 4 nei termini indicati al comma 6 art. 5 della presente convenzione, restando inteso che ogni onere per il trasferimento al Comune della stessa sarà a carico della Proprietà. Dilazioni nel tempo per la cessione in proprietà dell'area suddetta, potranno essere comunque concesse, a discrezione esclusiva dell'Amministrazione Comunale.

6. I Proprietari si impegnano inoltre a cedere al Comune, contestualmente alla cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e a quelle di urbanizzazione primaria, le aree di verde pubblico che sono eccedenti rispetto lo standard minimo, comprese all'interno del Piano particolareggiato approvato di cui alle premesse della presente convenzione. La Proprietà provvederà a sua cura e spese al frazionamento di tale area, restando inteso che ogni onere per il trasferimento al Comune della stessa sarà a carico della Proprietà.

7. Con l'assunzione dell'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 2 art. 4, così come previste dal PUA approvato e come successivamente dettagliate dal progetto delle opere di urbanizzazione primaria stesse, si intende che la Proprietà ha assolto agli obblighi di cui all'art.5 della Legge 28/01/1977 n. 10 relativamente alle opere di urbanizzazione primaria: pertanto ai sensi dell'art. 11 della stessa legge e della lettera e) comma 1 art. 30 LR 31/02, sarà scomputata interamente la quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria.

8. La Proprietà dovrà versare per intero il contributo di oneri per urbanizzazione secondaria in quanto sostanzialmente è un piano di recupero con l'urbanizzazione secondaria già preesistente.
9. I relativi titoli abilitativi inerenti l'attuazione delle opere previste dal PUA in oggetto, saranno pertanto rilasciati dietro il pagamento degli oneri di cui sopra, **dedotto quanto corrisposto dalla precedente proprietà.**

Art. 7 – Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. La Proprietà CIMONABITA s.r.l. a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi 2 e 3 art 4 (con esclusione delle opere generali di cui all'art. 4 comma 12), per sé e per i propri aventi causa, **dovrà prestare fidejussione a favore del Comune per un importo pari a Euro 371.197,75 pari al 100% del loro costo** presunto (IVA inclusa) come calcolato nel preventivo di spesa allegato agli elaborati di PUA approvato.

Detta fidejussione, il cui importo potrà essere progressivamente ridotto in funzione dell'avanzamento dei lavori nei termini indicati al successivo comma 3, rimarrà disponibile fino al momento della effettiva cessione delle aree di urbanizzazione previste, successivamente al rilascio del certificato di collaudo delle opere stesse

2. A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, la Proprietà per sé e per i propri aventi causa, conviene per l'assunzione delle sotto elencate obbligazioni e si impegna a: presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria nei termini indicati al precedente art. 4 comma 6 presente convenzione; picchettare, conformemente ai progetti di PUA e delle opere di urbanizzazione, tutte le aree destinate alla realizzazione di dette opere, sia pubbliche che d'uso pubblico.

3. A seguito dell'avvenuta esecuzione del 50 % dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, su richiesta della Proprietà e successivamente all'accertamento compiuto dall'Ufficio Tecnico Comunale o da professionista incaricato, potrà essere ridotto, fino a un massimo del 60 %, l'importo complessivo della garanzia stessa. Il restante 40% resterà vincolato sino al completamento dell'intero PUA.

Art. 8

Condizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Il rilascio di titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere previste nei lotti edificabili, ovvero l'accettazione della Denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 9 LR 31/02, è subordinato all'avvenuta presentazione della richiesta di titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione primaria.

1.Bis. i titoli abilitativi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere presentati entro e non oltre mesi 12 (dodici) dalla firma della convenzione urbanistica in osservanza all'art. 4 comma 5 L.R.24/2017. (i Bis. In accoglimento prescrizioni Provincia)

2. Il soggetto attuatore dovrà nominare, prima dell'inizio dei lavori e con oneri a suo carico e comunicandolo all'Ufficio Lavori Pubblici del Comune: Il Direttore dei Lavori, da individuare tra soggetti abilitati, il Responsabile dei lavori ed il Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi del Dlgs 81/2008 e ss.mm.ii.
3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, sull'apposita modulistica, la data dell'inizio dei 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.

4. 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 i lavori pubblici, ai sensi dell'art. 40 del Dlgs n. 163/2006 ed DURC nonchè tutta la documentazione obbligatoria per Legge.
 5. 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 ss.mm.ii.
 6. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti e 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 fino a collaudo e presa a carico delle opere. All'uopo dovrà stipulare apposite polizza assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dall'Art. 129 del Dlgs 163/2006 e ss.mm. ii e dall'art. 125 del relativo regolamento di esecuzione ed attuazione.
 7. E' inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro, nonchè ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza 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 dalla 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 1264/1956, al DPR 303/1956, al DM 28/11/1977, al DPCM 1/3/1991, al Dlgs n. 137/1992.
8. I titoli abilitativi o la Denuncia di inizio attività per la realizzazione delle opere edilizie saranno condizionati all'obbligo del ripristino delle opere di urbanizzazione già realizzate che eventualmente venissero danneggiate nel corso dei lavori.

Art. 9

Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. L'attestazione di abitabilità/agibilità per ogni edificio o unità immobiliare, sarà subordinata, oltre che agli adempimenti di cui all'art. 22 della L.R. n. 31/02, anche all'esistenza ed al funzionamento di rete fognante, acquedotto, gas, telefono, pubblica illuminazione ed energia elettrica in BT.

Art. 10

Patti generali e clausole particolari

1. La presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci) a partire dalla data della sua stipula. decorso tale termine si applicheranno, per le opere e gli interventi non completati e realizzati, le disposizioni di cui all'art. 17 della L. n. 1150/1942 e s.m.i..
2. I Proprietari si obbligano a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di PUA. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, i Proprietari verranno ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti.
3. I Proprietari si dichiarano altresì edotti del fatto che l'effettiva attuazione del programma edificatorio è subordinata all'osservanza del PUA, del PSC, del RUE, del PTCP, del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e della L.R. 25.11.2002 n. 31 e s.m.
4. In caso di contrasto tra i contenuti del presente atto e quelli degli altri elaborati ed allegati costituenti la documentazione del Piano, prevalgono i contenuti del presente atto convenzionale.

Art. 11
Oneri fiscali ed accessori

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, sono a carico dei lottizzanti.

Art. 12
Controversie e sanzioni

1. Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria trascorsi tre mesi dal termine concesso per la loro regolarizzazione (ai sensi precedente art. 5 comma 4), il Comune, senza ulteriore avviso, procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sulla Proprietà l'eventuale maggiore onere.

Sestola li 19.07.2022

TURCHI GIONATA _____

BARBOLINI GIORGIO _____

BITRI BENEDETTA _____

ALBONETTI ROBERTO _____

MATTEINI MONICA _____