

PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI RAVARINO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

ZONA OMOGENEA C PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI n°5

PROSPICIENTE VIA MAESTRA

Richiedente:

JAHVÈ SRL

Via Milazzo n.39 43125 Parma

p.iva 01915620346 - c.f. 01489890366 - tel. 0521 986945

Jahve s.r.l.

dott. Giorgio Torrisi

Progettista:

ARCH. VITTORIO GUASTI

Via Clivio n.10 43058 Sorbolo PR

p.iva 00853370344 - c.f. [REDACTED] - tel. 0521 493782 - email v.guasti@vg-architettura.it

Progettista:

GEOM. MANUELA GIBERTONI

Piazza Matteotti n.33 41030 Bomporto MO

p.iva 01812340360 - c.f. [REDACTED] - tel. 059 818331 - email manuela@studiogibertoni.com

Elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Scala:

-

Cod.Elabor.:

PUA.P.02

Rev.:	Data.:	Eseguito/Controllato.:
00	05.05.2020	Geom. Gibertoni



COMUNE DI RAVARINO
Provincia di Modena

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA/PUBBLICA
DENOMINATO "..."**

tra

Il **Comune di Ravarino**, di seguito denominato "Comune", in persona del Direttore d'Area Tecnica, Ing. Alfredo Lubrano nato a il, Codice Fiscale n., domiciliata per la carica presso la sede comunale in Ravarino (MO), Piazza, che interviene nel presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Ravarino, Partita Iva, Codice Fiscale n., in quanto autorizzata con decreto sindacale prot. n. ... del ...;

e

La Società JAHVE' SRL con sede in Parma alla Via Milazzo n° 39 P.I. 01915620346 rappresentata dal Dott. Giorgio Tanzi C.F. [REDACTED], proprietari/a dei terreni oggetto della presente convenzione urbanistica, di seguito denominati/a "soggetto attuatore".

P R E M E S S A

Visto:

- Tra il Comune di Ravarino e la Soc. JAVHE' è stato sottoscritto un ACCORDO CON I PRIVATI in data 19/09/2019 in forza del quale, l'area identificata al Foglio 28 Mappale 599 originariamente a destinazione ricettiva-alberghiera è stata trasformata in destinazione residenziale (zona C) avente i seguenti parametri:
Zona Omogenea C = 12.511 mq di STER;
SC = 2000 mq.;
IPT = 30% di Sf;
H max = 8,50 mt, consentendo un'edificabilità sviluppata in orizzontale di minor impatto visivo, oltre la realizzazione e cessione degli standard previsti dalle Norme di PRG ed assoggettato considerato alla presentazione ed approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata che potrà essere attuato mediante stralci funzionali;
considerato che: l'intervento in oggetto così come proposto e concordato è risultato meritevole di inserimento nella variante al P.R.G. in quanto presenta le seguenti caratteristiche costruttive qualitative:
 - L'accoglimento di un disegno sostenibile e ragionevole garantendo un contributo all'amministrazione che andrà reindirizzato per finanziare interventi volti alla pubblica utilità quantificato in €. 150.000,00;
 - Con delibera del Consiglio Comunale n° 52 del 18/12/2018 è stata adottata una variante specifica al PRG Vigente che tiene conto della modifica di cui al presente accordo, subordinando la conferma della previsione ad avvenuta stipula dell'accordo stesso;
 - Con Delibera della Giunta Comunale n° 52 del 21/05/2019 è stato approvato l'accordo di cui sopra ed autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il soggetto attuatore risulta proprietario dell'area sita nel Comune di Ravarino, tra la Via Maestra e la Via Canaletto, individuata catastalmente al foglio 28 mappale 599 avente una superficie catastale totale di mq 12511

- che tale area in funzione di quanto sopra esposto, risulta ora inserita come zona omogenea di tipo C inclusa all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Jahve", e che l'attuazione del comparto comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

Zona omogenea C	
Destinazione prevalente	residenziale
Funzioni ammesse	residenziale IPT = 30% di Sf;
Superficie Territoriale ST	SC pari a mq. 2000 (S.u. + 60% della S.a.) Superficie dei lotti mq. 6992 St 12511 mq
Superficie Utile SU	SC pari a mq. 2000 (S.u. + 60% della S.a.)
Parcheggi Pubblici	205,00 mq
Parcheggi pertinenziali	917,30 mq
Aree U2 (verde)	verde pubblico mq. 2657,34
Altezza massima	8,50 ml
Indice di visuale libera	0.5
Superficie permeabile	5851 mq
Distanze dai confini di proprietà	5 ml
Distanze dalle strade interne	> 7,50 ml (salvo costruzioni in aderenza)
Distanze dalle strade esterne	Via Maestra > 30 ml - Via canaletto > 10 ml
Distanze dai limiti di zona	5 ml
Distanze fra pareti finestrate	10 ml

- Con Delibera della Giunta Comunale n° 52 del 21/05/2019 è stato approvato l'accordo di cui sopra ed autorizzata la sua sottoscrizione e presentazione del piano particolareggiato (*solo per piano attuativo di iniziativa privata*);
- l'istanza di approvazione del piano particolareggiato assunta al prot. ... del ... (pratica n. ...);
- la determinazione n. ... del... di deposito del piano presso il Comune, con decorrenza dal al;*(solo per piano attuativo di iniziativa privata)*;
oppure
- la deliberazione di Giunta/ Consiglio Comunale n. del di adozione e deposito del piano presso il Comune, con decorrenza dal al;*(solo per piano attuativo di iniziativa pubblica)*;
- la deliberazione di Giunta/ Consiglio Comunale n. del di controdeduzioni ed approvazione del piano, ai sensi del combinato disposto dell' art. 41 della L.R. 20/2000 e dell' art. 25 della L.R. 47/1978, di cui ai seguenti elaborati:

- P. 01 relazione tecnica descrittiva e norme tecniche di attuazione
- P. 02 schema di convenzione
- P. 03 stralcio PRG e relative norme
- P. 04 documentazione catastale
- P. 05 titolo di proprietà
- P. 06 rilievo del perimetro del comparto
- P. 07 rilievo plani-altimetrico del comparto
- P. 08 documentazione fotografica
- P. 09 planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno
- P. 10 planimetria di progetto con numerazione dei lotti
- P. 11 planimetria in progetto con sistemazione degli spazi aperti

- P. 12 planimetria in progetto con segnaletica stradale
- P. 13 planimetria in progetto con individuazione dei parcheggi
- P. 14 planimetria in progetto con individuazione delle aree di cessione
- P. 15 sezioni e profili
- P. 16 schemi tipologici
- P. 17 assonometria generale
- P. 18 schema degli impianti tecnici RETE ACQUA E GAS
- P. 19 schema degli impianti tecnici RETE FOGNARIA ACQUE BAINCHE ED ACQUE NERE
- P. 20 schema degli impianti tecnici RETE TELEFONICA-DATI E RETE ALIMENT. ELETTRICA
- P. 21 schema degli impianti tecnici SEZIONE STRADALE
- P. 22 schema degli impianti tecnici RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- P. 23 previsione di spesa e computo metrico estimativo asseverato delle opere di U1 e U2
- P. 24 relazione geologica
- P. 25 relazione idraulica
- P. 26 valutazione di impatto-clima acustico
- P. 27 valutazione ambientale strategica (VAS)

- che si rende necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art.22 comma 6 della L.R. 47/1978, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del piano approvato in oggetto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica. Essa regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal piano particolareggiato in oggetto. | Premesse |
| 2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli stessi, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi. | Oneri e obblighi |
| 3. E' vietata l'alienazione parziale delle aree oggetto della presente convenzione, interessate dalle opere di urbanizzazione e/o oggetto di cessione al Comune e il conseguente trasferimento parziale degli obblighi assunti dal soggetto attuatore. | Divieto alienazione parziale |
| 4. In caso di alienazione totale delle aree di cui sopra, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono interamente agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore deve intendersi obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate. | Alienazione totale |
| 5. In caso di trasferimento totale di cui al comma 4, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione. Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si intende perfezionato con: <ul style="list-style-type: none">▪ l'acquisizione delle nuove garanzie e con lo svincolo di quelle precedentemente prestate;▪ l'acquisizione della dichiarazione del nuovo soggetto subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni di cui alla convenzione già sottoscritta;▪ la pubblicazione della determinazione di presa d'atto dell'avvenuto subentro. | Garanzie in caso di alienazione |
| 6. Il soggetto attuatore garantisce: <ul style="list-style-type: none">▪ di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, vengono cedute al Comune;▪ la libertà delle aree stesse da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme alle prescrizioni del progetto di comparto. | |

ART.2 - OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA DI RILEVANZA COMUNITARIA

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1. Costituiscono opere di U1, ai sensi dell'art. 16 comma 7 e 7 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.: <ul style="list-style-type: none">▪ le strade;▪ gli spazi di sosta o di parcheggio, (ivi compresi i percorsi pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, ciclabile, il verde di arredo alla viabilità e le aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti);▪ le fognature;▪ la rete idrica;▪ la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;▪ la pubblica illuminazione;▪ gli spazi di verde attrezzato;▪ i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;▪ le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003; | Definizione opere U1 |
| 2. Il soggetto attuatore si obbliga a: <ul style="list-style-type: none">a. assumere, ai sensi dell'art. 28 della L.1150/1942 (<i>Legge Urbanistica</i>) e s.m.i., a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondo i parametri delle tabelle | Realizzazione opere a scomputo |

- regionali, gli adempimenti del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione primaria, sostenendo tutte le spese relative;
- b. cedere gratuitamente al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri di U1, le opere di urbanizzazione primaria unitamente alle aree di sedime, come meglio individuate nell'elaborato di piano ed in particolare:
- 1) Nuova viabilità mq. 1209,55 + mq. 325,50 per accesso ai lotti;
 - 2) Parcheggi pubblici mq. 205,00;
 - 3) Verde pubblico mq. 2657,34;
 - 4) Pista ciclabile mq. 578,43;
 - 5) Marciapiede mq. 630,46;
 - 6) Cabina enel mq. 33,09.
- c. farsi carico dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, come previsto ai sensi del D. Lgs. 50/2016 art. 36 comma 4 (Nuovo Codice Appalti);
- d. redigere e presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, completo di computo metrico estimativo;
- e. presentare, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, della cessione delle stesse e delle relative aree di sedime, (eventuale se non c'è cessione contestuale a convenzione) idonea garanzia finanziaria, di cui al successivo art. 4;
- f. eseguire, a proprie spese, il collaudo e le verifiche ai fini dell'assunzione in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione, nominando il tecnico collaudatore per l'esecuzione del collaudo in corso d'opera e finale;
- g. versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;
- h. includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune, di enti gestori dei servizi a rete, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che interessino il comparto come opere di urbanizzazione primaria. Si impegna inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte degli acquirenti, di mettere a disposizione delle società ed enti gestori le aree eventualmente necessarie per l'allestimento delle cabine elettriche o altre infrastrutture, qualora la richiesta di potenza o portata, da parte dell'acquirente, superi le previsioni originarie di progetto. Si impegna a predisporre i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, previo accordo tra proprietà ed enti gestori, quando gli stessi siano previsti su aree da cedere al Comune;
- i. riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare, nell'ambito della presente convenzione, anche a finitimi interventi edificatori, per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o da altri enti gestori dei servizi a rete;
- j. provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici, di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento della proprietà delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione.
- k. La presente Convenzione dovrà essere stipulata entro 90 gg dalla data di approvazione del Presente piano, pena la decadenza dello stesso;
- l. Il progetto per le opere di Urbanizzazione Primaria dovrà essere depositato entro 180 gg dall'approvazione del presente piano.

Cessione opere ed aree di sedime

Esecuzione diretta delle opere

Garanzie finanziarie

Collaudo opere

Versamento oneri

Servitù per servizi a rete

Prescrizioni eventuali del Comune

Predisposizione atti tecnici e atto notarile di trasferimento

ART.2.1 - OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (se presenti)

1. Costituiscono opere di U2, ai sensi dell'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:
 - asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali,
 - chiese e altri edifici religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - aree verdi di quartiere;
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;

Definizione opere U2
2. Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, qualora previste. Al riguardo si tiene a precisare che in tale piano particolareggiato non sono previste opere di U2.

Cessione aree U2
3. Il soggetto attuatore del singolo intervento si impegna a corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria (in funzione dell'intervento che verrà realizzato);

Oneri di U2
4. L'ammontare degli oneri è rapportato agli importi stabiliti in base alle tabelle parametriche regionali di incidenza degli oneri di urbanizzazione e agli eventuali aggiornamenti, dando atto che il regime di detti oneri sarà determinato al momento del rilascio/ presentazione del titolo abilitativo per l'attuazione del programma edilizio. Per quanto concerne il versamento del suddetto contributo, il soggetto attuatore si impegna a versare gli oneri con le modalità previste dalle norme in vigore;

Ammontare degli oneri
5. Per quanto concerne la quota di aree di U2, l'onere consiste nella cessione di mq. 0,00. Tali aree, individuate nell'elaborato di piano (0,00) saranno meglio specificate nel tipo di frazionamento, predisposto a cura e spese del soggetto attuatore, che sarà presentato al Comune. Tale Piano non prevede la realizzazione di opere di U2.
6. Nel caso di intervento in zona urbanizzata, è consentita la monetizzazione di tutto o parte delle aree di U2 da cedere, in oneri calcolati sulla base di apposita deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 07.08.2008;
7. Nel caso di realizzazione di opere di U2, il soggetto attuatore si obbliga a rispettare gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 50/2016 (Nuovo Codice Appalti).

ART.3 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione verranno definite dal progetto esecutivo allegato all'istanza di permesso di costruire e la realizzazione delle suddette opere sarà subordinata all'efficacia del relativo titolo abilitativo. Tale progetto dovrà essere conforme alle norme vigenti e alle prescrizioni tecniche stabilite dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.

Progetto esecutivo opere
2. Eventuali modificazioni alle opere di urbanizzazione potranno essere richieste in corso d'opera dal Comune:
 - per motivi di ordine generale;
 - per sopraggiunte nuove indicazioni di Piano Regolatore Generale;
 - per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi;
 - per adeguamento a intervenute prescrizioni normative.

Modifiche opere richieste dal Comune

Esse non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del soggetto attuatore, risulti non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto esecutivo approvato. Il soggetto

Costo <15%

attuatore si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in tal senso, previa ottenimento del titolo abilitativo edilizio, qualora necessario.

Nel caso in cui le modificazioni richieste comportino un onere superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, il soggetto attuatore si impegna a soddisfare tali richieste di finanziamento, dietro versamento di adeguato contributo da parte del Comune o di ulteriore scomputo, da concordare in relazione all'entità dell'onere aggiuntivo, determinato sulla base dei prezzi unitari risultanti dal computo metrico estimativo, fermo restando l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio qualora necessario.

Costo >15%

3. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro 1 anno dal rilascio del titolo abilitativo e ultimate entro 3 anni dall'inizio dei lavori.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

Tempi di realizzazione
Realizzazione opere correlata al programma edilizio

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;
- sbancamento e costituzione della massciata delle sedi stradali;

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune;
- realizzazione delle aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale e agli enti gestori dei servizi a rete le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti, al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Il soggetto attuatore è altresì tenuto 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:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato.

d. Indipendentemente da detta articolazione, il programma delle opere d'urbanizzazione dovrà prevedere il completamento delle opere contestualmente al completamento degli edifici serviti dalle opere stesse.

5. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le sopraccitate 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.

Eventuale realizzazione anticipata opere

6. Entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà nominare un tecnico collaudatore per il collaudo in corso d'opera e finale, incaricato e retribuito dal soggetto attuatore, scelto tra una terna indicata dal Comune. Ferma restando la sua discrezionalità nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare le visite di collaudo insieme al Comune 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

Nomina collaudatore in corso d'opera

visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale o report riepilogativo da consegnare al Comune.

7. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile al Comune e al collaudatore le date di inizio di tutti i lavori di cui al precedente punto, al fine di consentire la predisposizione dei necessari controlli. Durante l'esecuzione dei lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere. Comunicazioni inizio lavori per controlli
8. Dovranno inoltre essere comunicati al Comune tutti i nominativi delle imprese esecutrici dei lavori e delle eventuali imprese subappaltatrici e consegnato il documento unico di regolarità contributiva. Il soggetto attuatore si impegna a fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori. L'osservanza di tali norme è compito e responsabilità del soggetto attuatore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica. Comunicazione imprese esecutrici
9. Il collaudo tecnico amministrativo redatto da collaudatore incaricato dovrà contenere:
 - elenco dei mappali oggetto di cessione al comune, documentazione catastale attestante la proprietà delle stesse, verifica corrispondenza dimensione aree da cedere con quanto previsto in convenzione
 - elaborati (copia cartacea e digitale)
 - dichiarazione di regolare esecuzione della D.L. e impresa esecutrice nella quale si attesta la conformità delle opere di urbanizzazione eseguite al relativo titolo abilitativo e alla normativa vigente, l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte, l'assenza di vizi occulti in tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
 - collaudo relativo alle reti
 - certificazione dei materiali utilizzati
 - dichiarazioni di conformità dei materiali utilizzati
 - collaudo opere in C.A. ove presenti
 - documentazione fotografica redatta nel corso dell'esecuzione dei lavori con particolare attenzione alle opere interrato e non più ispezionabili.

ART.4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E GARANZIE ECONOMICHE

1. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinato:
 - a. alla stipula della presente convenzione urbanistica e alla contestuale cessione gratuita al Comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione, entro ... dall'approvazione del piano;
 - b. alla prestazione, da parte del soggetto attuatore, di una garanzia unica, corrispondente all'importo di cui al comma 2, in relazione agli adempimenti della presente convenzione, (da presentare all'atto di stipula);
 - c. alla presentazione del frazionamento, inoltrato al Comune e all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Modena, con la identificazione delle aree di urbanizzazione, (suddivisione delle aree a verde da strade e parcheggi), e dei lotti edificabili, coerentemente con il piano approvato;
2. La fideiussione bancaria o polizza assicurativa di primario istituto o deposito cauzionale infruttifero è pari a:
 - a. costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, come da computo metrico estimativo pari a € 453.433,34;
 - b. maggiorazione del 15%, per eventuali modifiche richieste in corso d'opera di cui all'art.3 comma 2: € -----;
 - c. oneri fiscali, IVA 10% (da calcolare sulla totalità dell'importo di cui ai precedenti punti a+b): € 45.343,33;
 - d. valore delle aree in cessione: mq. 5523,87 x € 22,00 /mq. = € 121.525,14 (*a meno che non si provveda alla cessione delle aree alla firma della convenzione*).per un importo totale complessivo di € 121.525,14 di cui € ----- a garanzia della corretta esecuzione dei lavori entro i termini stabiliti dalla presente convenzione e € ----- a garanzia della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione. Tale importo è prestato anche a garanzia Condizioni per rilascio titolo abilitativo
Garanzia economica

del risarcimento e/o ripristino degli eventuali danni subiti dal Comune, a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti, verificatasi nel corso dei lavori.

3. Le fidejussioni bancarie o polizze assicurative dovranno prevedere espressamente:
 - in caso di inadempimento dell'obbligo del debitore principale (soggetto attuatore), il pagamento della garanzia al creditore (Comune) entro trenta giorni su semplice richiesta scritta dello stesso
 - l'obbligo per il fideiussore, in deroga all'art. 1945 CC, di effettuare il pagamento richiesto, senza poter opporre al creditore alcuna eccezione per evitare il pagamento immediato, salvo quanto disposto dall'art. 1939 CC;
 - la rinuncia, in deroga all'art. 1944 CC, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 CC in ordine alla scadenza dell'obbligazione principale;
4. Le costituite garanzie verranno svincolate tramite comunicazione scritta del Comune, solo a seguito di positivo collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere realizzate, da farsi entro sei mesi dal collaudo delle stesse. Svincolo garanzia
5. Il soggetto attuatore, in caso di mancato o solo parziale adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà effettuare in ragione dell'inadempimento. Di 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 o costi derivanti dalla necessità di ripristino/ risarcimento danni, da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico. Escussione fideiussione
6. Fatto salvo quanto previsto per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle procedure di cui al Nuovo Codice Appalti l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dal Codice medesimo.
7. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia da parte del soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.
8. Lo svincolo della fidejussione dovrà avvenire al completamento del 100% delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, tenendo a precisare che è possibile prevedere lo svincolo del 30% della fidejussione al completamento di tutte le opere di urbanizzazione, ad esclusione del tappeto di usura .

ART.5 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore si impegna a farsi carico di tutte le spese inerenti alla vigilanza, ai collaudi parziali, provvisori e finali, alle prove e verifiche di laboratorio di materiali e manufatti. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere in corso di esecuzione e di quelle realizzate è a completo carico del soggetto attuatore fino a quando le opere stesse non saranno prese in carico dal Comune. Sarà pure a carico del suddetto la responsabilità civile per eventuali danni a terzi. Vigilanza
2. Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al Comune la comunicazione di fine lavori allegando il collaudo tecnico delle opere di urbanizzazione, redatto da un professionista scelto tra una terna indicata dall'Amministrazione comunale, incaricato e retribuito dal soggetto attuatore, come richiamato all'art. 3 comma 6. Comunicazione di fine lavori e collaudo
3. Il soggetto attuatore si impegna, in caso di opere non eseguite correttamente, a provvedere al loro adeguamento secondo prescrizioni e tempi stabiliti con provvedimento motivato del Convalida opere

Comune o del collaudatore, entro e non oltre 120 giorni, consapevole che, in caso di inadempienza, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui all'art. 4, fatto salvo il ricorso all'applicazione di eventuali ulteriori sanzioni.

4. Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria risulta efficace a partire dalla data della sua redazione da parte del collaudatore. Collaudo
5. A lavori eseguiti, verificata la perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante collaudo, il Comune prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione e libererà la relativa garanzia. Con la presa in carico viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle stesse, ai sensi dell'art.1669 del Codice Civile (Rovina e difetti di cose immobili). L'istituzione delle necessarie servitù sulle aree sarà effettuata a cura e spese della parte utilizzatrice. Presa in carico opere
6. Le aree a verde attrezzato saranno prese in carico dal Comune ad intervenuto collaudo provvisorio e comunque non prima di due anni dall'impianto degli alberi e degli arbusti e, qualora durante tale biennio, il soggetto attuatore abbia eseguito gli interventi manutentivi necessari all'attecchimento delle piante. Qualora la presa in carico avvenga prima di tale periodo, il soggetto attuatore potrà presentare una polizza biennale a garanzia dell'attecchimento delle piante. Della messa a dimora di alberi ed arbusti, dovrà essere data comunicazione al Servizio Ambiente del Comune, entro quindici giorni dalla stessa al fine di consentire eventuali controlli. Presa in carico aree a verde
7. Nell'ipotesi in cui l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia stata realizzata direttamente da enti gestori dei servizi a rete, la regolare e completa esecuzione delle medesime dovrà risultare da apposita documentazione degli stessi.

ART.6 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER IL PROGRAMMA EDILIZIO E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA'

1. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o la decorrenza dei termini per l'efficacia della relativa segnalazione di inizio attività, nei casi di piano di dettaglio, è presupposto necessario per l'attuazione del programma edilizio mediante i prescritti titoli abilitativi.
2. La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, è subordinata alla realizzazione e al collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e al completamento delle parti comuni condominiali, come previsto ai sensi dell'art. 25 della LR 15/2013.

ART.7 – RESPONSABILITA' E RISARCIMENTO DANNI

1. Fino all'avvenuta assunzione in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, il soggetto attuatore è responsabile della conduzione del cantiere e dello stato delle opere, della manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto.
2. Il soggetto attuatore è tenuto a prendere misure cautelative di sicurezza (apposizione di cartelli che limitano la velocità di circolazione o eventuali segnalazioni di pericolo) nei confronti di chiunque si trovi a transitare/ utilizzare gli immobili ricadenti nel comparto.
3. Il soggetto attuatore è pertanto, da ritenersi quale unico responsabile, sotto il profilo sia penale sia civile, in caso di qualsiasi conseguenza derivante dagli interventi in corso rispetto a persone e a cose.
4. Il soggetto attuatore ha l'obbligo di non danneggiare e comunque di ripristinare/ rimborsare le opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

ART.8 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'art. 29, 30, 31 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto al Comune secondo gli importi previsti dalle tabelle parametriche vigenti alla data di presentazione/ rilascio del titolo abilitativo; da tale importo potranno essere scomputati gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione del comparto, in relazione agli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione in merito alla loro realizzazione.
2. Pertanto, in relazione ai fabbricati, saranno applicati quota parte del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria, in base alle tabelle parametriche vigenti al momento della presentazione/rilascio del titolo abilitativo: *(da verificare nuova delibera regionale)*
 - Costo di Costruzione: 100%
 - Oneri Urbanizzazione Primaria: 0% *impianti di depurazione*
 - Oneri Urbanizzazione Secondaria: 100%
3. Il pagamento del contributo di costruzione è correlato agli stralci funzionali e all'effettivo avvio dei lavori come precisato all'art.3 comma 3.

ART. 8 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E PATTI GENERALI

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10) con decorrenza dalla data della stipula della stessa.
2. Sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico, compreso il frazionamento delle stesse, ed ogni altra spesa inerente e dipendente dal medesimo.
3. In ogni atto di alienazione degli immobili compresi nel comparto in oggetto, l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alle norme del comparto e alla relativa convenzione.
4. L'edificazione sugli immobili sarà regolata dai parametri del comparto di cui trattasi, anche quando sia decaduta la convenzione per decorrenza del termine di cui al presente patto, fino a quando non intervenga diversa zonizzazione da parte del P.R.G.

Letto, confermato e sottoscritto

Nonantola, li

PER IL COMUNE DI RAVARINO
Il Direttore d'Area Tecnica

PER IL SOGGETTO ATTUATORE
Il Sig./ La Società