

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

per PROCEDIMENTO UNICO ai sensi dell'ART.53 – lett. b) della L.R. 24/2017

per ampliamento di Medio-Piccola Struttura di vendita con categoria merceologica alimentari
nell'Ambito 18.2 AC.a "Capoluogo – residenziale Via Francia"

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Castelfranco Emilia,

TRA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (Provincia di Modena), codice fiscale: 00172960361, rappresentato dal **Dott. Arch. Bruno Marino**, il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio del Comune di Castelfranco Emilia (C.F.: 00172960361), domiciliato per la sua carica in Castelfranco Emilia, Piazza della Vittoria n.8, delegato con Decreto del Sindaco in data prot. n.....e successivo Decreto del Sindaco in data _____ prot. n. _____;

E

Sig..... nato a (CF.....) ed ivi residente in vian., in qualità di proprietario dell'area censita al Catasto Terreni di Castelfranco Emilia al Foglio 65, Mappali 1090 e 1091 aventi una superficie catastale nominale complessiva di mq. 17.280, di cui la porzione interessata dal Procedimento Unico ex Art. 53 L.R. 24/2017 avente superficie STER pari a mq 11.065 e d'ora innanzi denominato "*Soggetto Attuatore*";

PREMESSO

A. Che il Comune di Castelfranco Emilia si è dotato:

- del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 08/04/2009 e relative varianti approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 228 del 13/11/2014, n. 10 del 27/01/2015 e con Decreto del presidente della Provincia di Modena n. 57 del 20/03/2017 e n. 175 del 13/11/2017;
- del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 08/04/2009 e successive modifiche approvate con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 119 del 15/06/2011, n. 95 del 12/07/2013, n. 97 del 30/07/2015 e n. 99 del 23/11/2017;

- B. che il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21 Dicembre 2017 recante “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” che ha sostituito la previgente LR 20/2000. La nuova legge urbanistica prevede un periodo transitorio di adeguamento della propria pianificazione urbanistica vigente, così ripartito:
- prima fase di tre anni, che si conclude il 1° gennaio 2021, entro la quale deve essere formalmente avviato l'iter approvativo del nuovo strumento;
 - seconda fase di due anni, che si conclude il 1° gennaio 2023, entro la quale il PUG deve essere approvato.
- C. che con la legge Regionale n. 3/2020, recante “Disposizioni collegate alla legge di assestamento e prima variazione generale di bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna 2020-2020”, sono state apportate puntuali modifiche a diverse leggi regionali. In particolare, si evidenziano in questa sede gli artt. 8, 9 e 10 che modificano rispettivamente l’art. 3, l’art. 4 e l’art. 76 della Legge regionale n. 24/2017 “Tutela e disciplina del territorio”. Alla luce di tali modifiche, le tempistiche interessate da variazioni risultano così ridefinite:
- i Comuni devono avviare l’adeguamento della pianificazione urbanistica vigente predisponendo la proposta di PUG per la sua assunzione da parte della Giunta entro il 31 dicembre 2021 anziché entro il 31.12.2020;
 - gli strumenti attuativi (PUA, Permessi di costruire convenzionati ove previsto) in aree esterne al territorio urbanizzato possono essere presentati – con completezza – fino al 31.12.2021 anziché fino al 31.12.2020;
 - la stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai suddetti strumenti attuativi deve avvenire al massimo entro il 31.12.2023 anziché entro il 31.12.2022.
- D. Che il medesimo soggetto attuatore ha trasmesso telematicamente in data 30/11/2021 l’istanza di Permesso di Costruire Convenzionato n. 31c/2021 assunta al prot. 48218 del 01/12/2021 avente ad oggetto l’esecuzione di lavori di *“Nuova costruzione di n. 4 edifici residenziali e relative opere di urbanizzazione”*;
- E. che il soggetto attuatore ha trasmesso telematicamente in data 02/12/1021 con Prot..... **proposta di Procedimento Unico ai sensi dell’art. 53 L.R. 24/2017** per il progetto di ampliamento della Medio Piccola Strutture di Vendita Alimentati MPS/a della ditta MD S.p.A. attualmente insediata in Via Solimei, 121, nell’immobile identificato catastalmente al Fg. 66, Mapp.le 64, con realizzazione all’interno dell’ambito 18.2 di nuovo fabbricato commerciale;

le opere oggetto del suddetto Procedimento Unico interessano, oltre al terreno di proprietà del soggetto attuatore sopra identificato, anche altre aree già in disponibilità dell'Amministrazione Comunale, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione extra comparto.

- B. che il soggetto attuatore dichiara di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità degli immobili oggetto della presente Convenzione, individuati al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Emilia al Foglio n. 65 Mappale n° 1090 e 1091;
- C. che l'immobile censito al Catasto Terreni di Castelfranco Emilia come sopra riportato risulta collocato, nello strumento urbanistico vigente PSC, nell'Ambito 18.2 AC.a;
- D. che il soggetto attuatore, quale condizione preliminare alla stipula della presente Convenzione, si impegna a versare, al Comune di Castelfranco Emilia la somma di Euro € 100.035,00 (Euro centomilaetrentacinque/00) mediante bonifico bancario eseguito a favore dell'IBAN IT27D050346669000000000800 (Servizio Tesoreria) oppure mediante la consegna contestuale alla stipula della presente di assegno circolare intestato al Comune di Castelfranco Emilia, a titolo di "contributo di sostenibilità" nella seguente misura:
- calcolato applicando alla SV in progetto la valorizzazione del 60% rispetto al valore medio del terreno ai fini IMU come definito nella Delibera delle Aree Fabbricabili per la destinazione d'uso commerciale pari ad € 256,50, per un valore complessivo di € 200.070,00.
 - ridotto del 50%, ovvero di € 100.035,00 (Euro centomilaetrentacinque/00) a fronte dell'esecuzione di opere di urbanizzazione costituite da nuova rotatoria all'intersezione tra Via Loda e Via Francia e dal prolungamento dell'asse stradale di recente realizzazione posto a Sud del comparto, denominato Via Ucraina, che si configurano come interventi a vantaggio dell'intera collettività;
 - in proporzione alla **SV in progetto sul sub-ambito AC.a 18.2 pari a mq 1.300** di cui al Procedimento Unico, senza detrazione della SV esistente, pari a mq 630;

DATO ATTO che:

- fanno parte integrante e sostanziale del Procedimento Unico tutti gli elaborati allegati allo stesso, depositati agli atti del SUAP;

- la Giunta Comunale nella seduta del con delibera n....., divenuta esecutiva ai sensi della Legge 142/90 ss.mm.ii., ha preso atto del Procedimento Unico procedendo ad approvare il presente schema di convenzione;
- con determinazione motivata di conclusione della Conferenza di servizi in data _____ prot. _____ è divenuto efficace il Procedimento Unico unitamente a tutti i pareri, autorizzazioni, concessioni, nulla osta ed atti di assenso acquisiti nell'ambito della conferenza di servizi;

CONSIDERATO che è ora necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto attuatore;

TUTTO CIÒ PREMESSO

il Soggetto Attuatore dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine all'attuazione dell'intervento in menzione, per sé ed i propri successori ed aventi causa, da valere per l'intera durata della convenzione con le prescrizioni del RUE vigenti al momento del rilascio del Procedimento Unico. Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto costituenti il Procedimento Unico, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

ART. 1 -DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il Soggetto Attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati sulla base dell'attuazione dell'intervento in conformità a modalità e tempistiche di cui al successivo art.5.
3. Il Soggetto Attuatore rimane altresì obbligato per sé, per i propri successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono agli aventi causa.
4. Il soggetto attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto di Procedimento Unico.

5. In ogni atto di compravendita che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione (vedi art.4), l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile è soggetto al Procedimento Unico presentato in data e alla relativa Convenzione Urbanistica.
6. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare tempestivamente all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
7. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
8. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che l'acquirente non fornisca le medesime garanzie fideiussorie. Resta inteso che l'alienante sarà liberato da qualsivoglia responsabilità da parte del Comune nel momento in cui l'acquirente fornirà le stesse garanzie fideiussorie dell'alienante.

ART. 2 -OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Castelfranco Emilia e il soggetto attuatore regolando contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto edilizio di cui al Procedimento Unico per l'esecuzione di lavori di ampliamento di una MPS/alimentari e relative opere di urbanizzazione pubblica, dando atto che i beni oggetto della presente convenzione sono identificabili al Fg. 65 Mapp. n° 1090, 1091 ed altri fuori comparto, già in disponibilità dell'Amministrazione Comunale.
2. Il Procedimento Unico interessa pertanto gli immobili sopra indicati, meglio identificati come:
 - **Opere di Urbanizzazione interne al comparto** funzionali all'insediamento commerciale;
 - **Opere di Urbanizzazione esterne al comparto ovvero l'esecuzione di una rotatoria stradale all'intersezione di Via Loda e Via Francia, e la realizzazione di un tratto di prolungamento di Via Ucraina, posta a Sud del comparto**, per un'estensione di circa ml. 171, su parte dei mappali 1092, 872, 951 e 953 del foglio n. 65 (precisamente dalla

part. 1084 del foglio 65 alla part. 216 del foglio 64), con esclusione di tutte le eventuali opere per tombinamento ed attraversamento del canale esistente tra i mapp.li 216 del Fg. 64 e 953 del Fg. 65.

- **Lotto identificato con la lettera B** su cui è progettato n. 1 edificio commerciale adibito a MPS/a, attuando l'ampliamento della MPS/a esistente in Via Solimei n.121 della ditta di MD S.p.a. con aumento della SV attualmente autorizzata.

ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI CARATTERIZZANTI IL PROGETTO

1. Il progetto di cui al Procedimento Unico in argomento, in conformità ai parametri sopra riportati, è caratterizzato dai seguenti dati principali:

- Superficie territoriale intero sub-ambito = 18.081 mq circa (dato da scheda di PSC);
- Di cui STER interessata dal Procedimento Unico = 11.065 mq circa;
- **Superficie fondiaria** lotto B = 8.545 mq;
- **Superficie complessiva (SC)** in progetto = 1.865,00 mq ad uso commerciale U.4.2;
- Area destinata a parcheggi pubblici di **urbanizzazione primaria P1** per un totale di n. 30 posti auto (40% della SC in progetto) per una superficie di mq 975.
- Area destinata a **Verde pubblico o altre attrezzature collettive** per un totale di mq 1.130 (> 60% della SC in progetto, pari a mq 1.118).

2. Qualora non venga interamente sfruttata la SC di mq 6.100,00 ammessa sul sub-ambito AC.c 18.2 nel titolo edilizio Procedimento Unico oggetto della presente convenzione e nel PdCC n.31c/2021 presentato il 30/11/2021 con Prot. 48218 del 01/12/2021 per realizzazione dell'attiguo comparto residenziale i diritti edificatori residui si intendono mantenuti e sfruttabili nei termini di validità della presente convenzione a condizione che siano corrisposte le parti residuali dei relativi oneri calcolati in base alle disposizioni comunali vigenti ed applicabili al momento della fruizione nonché della verifica dell'assolvimento delle dotazioni pubbliche (P1, Onere monetario equivalente di Verde pubblico, ecc.).

3. Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura dell'edificio di nuova costruzione in progetto e delle aree pertinenziali, è fatto specifico riferimento agli elaborati di progetto facenti parte integrante e sostanziale del Procedimento Unico, anche se non materialmente allegati.

ART. 4 – VALIDITA' E TEMPI D'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il termine previsto per l'attuazione degli interventi edilizi di cui al Procedimento Unico è pari alla validità della presente convenzione fissato in **5 anni** dalla data di stipula con possibilità di proroga concessa da parte della Pubblica Amministrazione.

ART. 5 - MODALITA' E TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE

1. Il Procedimento Unico sarà efficace successivamente alla stipula della presente convenzione ed avrà durata pari alla validità di quest'ultima come stabilito all'art.4.
2. L'attuazione del progetto edilizio può avvenire per stralci funzionali secondo la seguente articolazione e tempistica:
 - **1° stralcio** costituito dalle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edilizio commerciale come descritte al successivo art.6, comprese le opere di allacciamento private alle reti infrastrutturali pubbliche, e dalla nuova rotatoria stradale da realizzarsi all'intersezione tra Via Loda e Via Francia su aree già in disponibilità dell'Amministrazione Comunale;
 - **2° stralcio** costituito dalla realizzazione di un tratto di strada della lunghezza di circa 171 ml a prolungamento della strada di recente realizzazione denominata Via Ucraina posta a Sud del comparto d'intervento.
 - **3° stralcio** costituito dalla nuova costruzione dell'edificio commerciale e delle relative aree e dotazioni pertinenziali, posti auto, verde privato, ecc.
3. I lavori relativi agli stralci successivi al primo potranno essere avviati previa comunicazione di avvio lavori solamente dopo l'inizio dei lavori relativi al 1° stralcio. In caso di esecuzione dei lavori di cui agli stralci successivi al 1° contemporaneamente al primo stralcio, dovrà essere sempre garantita la fruizione degli spazi comuni in sicurezza e continuità facendosi carico di realizzare e completare tutte le opere infrastrutturali e le porzioni di viabilità privata funzionali agli interventi edilizi.

L'**avvio** del 2° stralcio dovrà avvenire entro **180 giorni dalla messa a disposizione** da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree d'intervento; la conclusione dei lavori di cui al 2° stralcio dovrà concludersi con Comunicazione di Fine Lavori da parte del Direttore Lavori

entro 1 anno dall'avvio dei lavori (del 2° stralcio); **le tempistiche di esecuzione del 2° stralcio non vincolano pertanto l'apertura dell'attività commerciale.**

4. Contestualmente alla stipula della presente Convenzione il soggetto attuatore si impegna a depositare n. 2 distinte garanzie fideiussorie bancarie o assicurativa rilasciata da istituto di primaria importanza, per i seguenti importi:
 - €., a copertura del 100% della spesa presunta per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione interne al comparto e per la realizzazione della nuova rotatoria stradale fuori comparto all'intersezione tra Via Loda e Via Francia** (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva, il collaudo e l'IVA), desunta dal computo metrico estimativo a corredo del Procedimento Unico, il tutto maggiorato del 10%;
 - €., a copertura del 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto-rotatoria per la realizzazione del tratto di prolungamento di circa 171 ml della nuova strada a Sud del comparto Via Ucraina (comprensiva delle spese tecniche per la progettazione esecutiva, il collaudo e l'IVA), desunta dal computo metrico estimativo a corredo del Procedimento Unico, il tutto maggiorato del 10%.
5. L'avvio dei lavori di realizzazione del lotto commerciale "B" è condizionato al versamento del contributo di costruzione, secondo le modalità stabilite dal RUE e dalle disposizioni normative di settore vigenti, da allegare a corredo della comunicazione di avvio dei lavori. Gli oneri di urbanizzazione saranno scomputati in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti, in particolare:
 - U1 – interamente da scomputarsi in forza dell'esecuzione diretta delle opere da parte del soggetto attuatore;
 - U2 – interamente da scomputarsi in forza dell'esecuzione diretta delle opere da parte del soggetto attuatore;
 - QCC – quota interamente da versare in quanto non scomputabile.
6. Preliminarmente all'avvio dei lavori dovranno essere trasmessi anche tutti i documenti che la vigente normativa edilizia subordina all'inizio dei lavori e che il soggetto attuatore si è riservato di presentare successivamente all'atto della domanda del titolo edilizio, tra i quali:

- in forza della consistenza del programma edilizio e dell'articolazione temporale della sua attuazione, i progetti esecutivi delle strutture, ai sensi degli art. 13 della L.R. 19/2008 e art. 65 del D.P.R. n. 380 del 2001, per i quali dovrà essere rilasciata l'attestazione di regolarità da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia;
 - la documentazione di regolarità contributiva e verifica antimafia relativa alle imprese esecutrici, ai sensi dell'art.32 della L.R. 18/2016.
7. Il mancato rispetto dei condizionamenti sopra stabiliti comporterà la sospensione dei lavori e quanto conseguente, in applicazione delle disposizioni di cui al successivo art.9.
 8. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n. 15/2013 ss.mm.ii., il contributo di costruzione e gli oneri previsti dalla normativa vigente saranno calcolati e corrisposti sulla base delle tabelle parametriche e delle modalità stabilite dal RUE e dalle disposizioni normative di settore vigenti in vigore al momento della presentazione della domanda del titolo abilitativo edilizio.
 9. L'inizio dei lavori dovrà avvenire ed essere comunicato entro un anno dalla stipula della presente convenzione e le opere dovranno essere ultimate entro il termine di validità della stessa.
 10. È ammessa possibilità di ottenimento di proroga esclusivamente per la conclusione dei lavori previa presentazione di richiesta motivata allo SUE entro i termini di validità della presente convenzione e per una sola volta.
 11. Il mancato rispetto dei termini di cui al comma 9 comporta la decadenza del Procedimento Unico.

ART. 6 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE

1. Le principali opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione delle seguenti opere ed infrastrutturazioni funzionali all'attuazione del programma edilizio:
 - realizzazione dei sottoservizi a rete (allacciamenti rete fognaria acque bianche, acque nere, illuminazione pubblica e gas alle reti pubbliche esistenti, ecc.) in conformità alle prescrizioni e raccomandazioni impartite dagli enti competenti in sede di conferenza dei servizi;
 - sistema di distribuzione dell'energia elettrica, unitamente alle cabine di trasformazione previste nel Procedimento Unico;

- opere necessarie per l'allargamento del marciapiede esistente sul lato Sud dell'area d'intervento per portarlo alla larghezza di cm 180, solamente nel tratto in corrispondenza dell'area oggetto di Procedimento Unico;
 - rifacimento del tappeto d'usura della pavimentazione stradale esistente per l'estensione necessaria ad effettuare un corretto raccordo tra le nuove urbanizzazioni e quelle esistenti ed il ripristino delle eventuali aree pubbliche sottoposte a scavo per la posa delle reti e per gli allacciamenti, nel rispetto delle condizioni impartite dagli uffici comunali competenti e contenute nelle necessarie autorizzazioni rilasciate a norma del Regolamento comunale per l'esecuzione di scavi su suolo e sottosuolo pubblico o di uso pubblico vigente;
 - la realizzazione della viabilità di comparto e della dotazione di parcheggi pubblici e delle aree di verde attrezzato di cessione;
 - la realizzazione dei percorsi pedonali e ciclo-pedonali previsti in progetto;
 - nuova rotatoria stradale in corrispondenza dell'intersezione tra Via Loda e Via Francia, comprensiva di opere di gestione delle acque, tombinamenti, opere di messa in opera del verde attrezzato di corredo alla viabilità, marciapiedi e piste ciclabili, sistemazione dell'attraversamento pedonale, adeguata segnaletica stradale in conformità al Codice della Strada ed al suo Regolamento di attuazione;
 - realizzazione di tratto di prolungamento di circa 171 ml della nuova strada a Sud del comparto, comprensivo di opere edili e reti tecnologiche a corredo.
2. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire in conformità alle prescrizioni impartite dagli enti competenti e/o gestori delle reti pubbliche.
 3. Tutte le opere infrastrutturali sopra descritte devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nella presente Convenzione.
 4. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori delle opere suddette, il soggetto attuatore depositerà il Certificato di regolare esecuzione (o dichiarazione asseverata ex art.23 L.R. 15/2013) di tutte le infrastrutture di urbanizzazione eseguite, corredato delle attestazioni necessarie richieste dalla normativa in vigore e dei necessari collaudi da parte degli enti gestori.

ART. 7 – ONERI ED OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. È fatto obbligo al soggetto attuatore per sé, per i propri successori ed aventi causa, di rispettare le condizioni specificate nella presente convenzione e di realizzare a propria cura e spese tutte le opere edilizie sulla base degli specificati progetti e relative descrizioni, allegati al Proc. Unico.

2. Ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. n. 20/2000, e successive modificazioni e integrazioni, il soggetto attuatore si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:
- a) a cedere gratuitamente al Comune di Castelfranco Emilia, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore sarà pertanto attribuita in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già in proprietà di quest'ultimo, seppure il possesso effettivo interverrà solo ad avvenuto collaudo favorevole, con la formale presa in carico;
 - b) ad eseguire a propria totale cura e spesa il frazionamento di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione gratuita al Comune, ed a farsi carico delle conseguenti spese notarili;
 - c) ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune di Castelfranco Emilia, dei gasdotti, acquedotti od altre infrastrutture, che interessano il Comparto come opere di urbanizzazione;
3. Al soggetto attuatore è concessa facoltà senza onere alcuno di intervenire sulle aree già acquisite al patrimonio comunale ed interessate dalle opere di urbanizzazione previste dal progetto, durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori e comunque fino a quando non sarà avvenuto il collaudo; solamente allora potrà avvenire il passaggio in carico delle suddette opere all'Amministrazione Comunale che ne acquisirà l'effettivo possesso.
- In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi, i soggetti attuatori si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.
4. Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante alle opere di urbanizzazione, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:
- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
 - nessun conguaglio sarà dovuto;
 - tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sui soggetti attuatori.

ART. 8 – CONTROLLO IN CORSO D’OPERA, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Le procedure di controllo, collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione, sono disciplinate dal Regolamento comunale per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione, a cui si fa espresso richiamo e riferimento.
2. Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:
 - sorveglianza in corso d’opera;
 - verifica finale delle opere diretta ad accertarne il funzionamento secondo le regole dell’arte.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d’opera, da eseguirsi mediante affidamento, contestualmente all’inizio dei lavori, di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale, il cui compenso è a carico del soggetto attuatore. L’indicazione del collaudatore spetta al Comune che si farà carico anche di convocare le visite di collaudo e di partecipare alle stesse; il nominativo del Collaudatore dovrà essere comunicato al Soggetto Attuatore e/o al Direttore dei Lavori entro 30 (trenta) giorni dalla data di inizio lavori.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il soggetto attuatore si impegna alla massima collaborazione ed assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione di documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

3. Il **collaudo** si svolgerà nei modi di seguito descritti:
 - il Soggetto Attuatore o la Direzione Lavori si impegnano a comunicare, a mezzo PEC o istanza direttamente presentata all’ufficio protocollo del Comune, due mesi prima della presunta fine lavori, lo stato di avanzamento degli stessi e la data alla quale si suppone vengano effettivamente terminate le opere ed in seguito l’avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione;
 - il Soggetto Attuatore o la Direzione Lavori comunicheranno la data effettiva della conclusione dei lavori dello Stralcio I almeno 10 (dieci) giorni prima della conclusione dei lavori stessi;

- il Soggetto Attuatore e la Direzione Lavori, contestualmente alla comunicazione di fine lavori degli stralci inerenti le opere di urbanizzazione, depositeranno gli elaborati “as built”, che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, unitamente a tutte le certificazioni e la documentazione necessaria per il collaudo (certificati di conformità, prove di laboratorio, ecc...);
 - l’Amministrazione comunale provvederà, tramite il referente Interno ed il Collaudatore, ad effettuare, alla presenza degli enti preposti alla presa in carico/gestione delle opere realizzate, un sopralluogo in contraddittorio con il soggetto attuatore ed alla stesura di un verbale di accertamento di fine lavori entro 10 (dieci) giorni dalla comunicazione di ultimazione delle opere;
 - entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione l’Amministrazione comunale, per il tramite del collaudatore designato, procederà all’emissione della certificazione di collaudo delle opere stesse.
4. A collaudo avvenuto è fatto divieto di realizzare l'accantieramento per lo svolgimento dei lavori di attuazione delle opere inerenti opere private su aree destinate alle opere di urbanizzazione di cui all’art. 6. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l’Amministrazione Comunale ed ottenuto il permesso di occupazione del suolo pubblico.
 5. I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
 6. All’emissione del certificato di collaudo positivo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.
 7. Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi:
 - all’esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant’altro previsto nei capitolati o richiesti dal collaudatore;
 - agli onorari professionali del collaudatore;

- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
 - alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
 - in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.
8. La funzionalità e collaudabilità delle opere potranno essere dichiarate anche in caso di ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali.
9. Qualora in seguito a dichiarazione del collaudatore le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il soggetto attuatore è tenuto entro dieci mesi dalla comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale a ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite. In caso di inadempienza, si provvederà inoltre ad applicare quanto previsto al successivo art. 11.
10. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.
11. La presa in carico delle opere è subordinata alla condizione che le opere siano state completamente e regolarmente eseguite e collaudate; fino ad allora la manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione resterà a carico del soggetto attuatore.
12. Ad avvenuta presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale, la manutenzione delle stesse passerà in capo al Comune ed il SUE provvederà allo svincolo della polizza fideiussoria prestata a garanzia.
13. A decorrere dalla data ufficiale di presa in carico, il Soggetto Attuatore dovrà:
- costituire una **polizza fideiussoria di durata biennale quantificata nel 20% dell'importo complessivo dei lavori** risultante dal preventivo di spesa approvato – o di importo pari alle spese realmente sostenute corredate di fatture – a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero dei rischi derivanti da vari difetti costruttivi, da stipularsi a favore dell'Amministrazione Comunale;
 - garantire l'attecchimento delle piante e degli arbusti, **fornendo polizza fideiussoria biennale di importo pari al 100%** di quanto asserito nel preventivo di spesa relativo alle piantumazioni in progetto o pari alle spese realmente sostenute corredate di fatture.

ART. 9 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. La S.C.E.A. del fabbricato commerciale potrà essere inoltrata agli uffici Comunali competenti e l'Autorizzazione amministrativa all'esercizio commerciale potrà essere ottenuta ad avvenuta ultimazione delle opere infrastrutturali per l'urbanizzazione e di **tutte le infrastrutture previste a corredo del 1° stralcio**, a seguito di redazione ed emissione del C.R.E., Certificato di Regolare Esecuzione (dichiarazione asseverata ex art.23 LR 15/2013) da parte della Direzione dei Lavori.

La S.C.E.A. del fabbricato commerciale potrà pertanto essere inoltrata agli uffici Comunali ed essere efficace anche nel caso in cui non siano state eseguite o completate le opere extra-comparto di cui al 2° stralcio (prolungamento di Via Ucraina), poiché le tempistiche di realizzazione di tale opera sono disciplinate all'art.5, comma 3.

2. La segnalazione inoltrata in mancanza delle condizioni di cui sopra verrà sospesa.
3. È fatto divieto di utilizzo degli immobili per i quali non sia stata depositata la segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità.

ART. 10 - INADEMPIENZE

1. Il mancato inizio dei lavori nei termini stabiliti al precedente art.5 comporterà la decadenza del titolo a norma delle disposizioni di cui all'art.15 comma e del DPR 380/2001 smi nonché dell'art.11 della LR 15/2013 smi.
2. In caso di inadempienza agli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente Convenzione, il Comune può chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
3. Per quanto attiene la parziale o totale mancata attuazione delle opere di Urbanizzazione, trascorsi i dieci mesi concessi per la loro regolarizzazione, il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti, con particolare riferimento a quanto stabilito all'artt. 5 e 6, entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
4. Trascorsi inutilmente i tempi di cui al precedente comma 2, configurandosi la mancata osservanza degli adempimenti previsti nella convenzione, il Comune può provvedere d'ufficio alla realizzazione di quanto mancante o non eseguito a regola d'arte (anche avvalendosi di tecnici incaricati) a spese dei soggetti attuatori, provvedendo all'escussione della fideiussione per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate,

quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal Computo metrico allegato al Procedimento Unico.

5. Nel suddetto caso il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa a ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero a ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare, facendo gravare sul soggetto attuatore l'eventuale maggiore spesa.
6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione, previa diffida ai soggetti attuatori, anche in caso di mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; la quantificazione dell'importo da escutere avverrà secondo le modalità descritte precedentemente.
7. Nelle ipotesi di cui ai punti precedenti il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili sulle aree di proprietà del soggetto attuatore ricomprese nel Procedimento Unico. Il soggetto attuatore, proprietario delle aree, autorizza ora per allora i lavori necessari sulle suddette aree.
8. Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 smi e nella L.R. n. 23/2004 smi.

ART. 11 - VARIANTI

Nel rispetto delle limitazioni/obbligazioni dello strumento urbanistico vigente, varianti al Procedimento Unico in argomento che dovessero rendersi necessarie saranno ammissibili se effettuate in conformità agli impegni di cui alla presente Convenzione e nel rispetto di procedure e disposizioni dettate definite dal DPR 380/2001, dalla L.R. n.23/2004 e dalla L.R. n.15/2013 ss.mm.ii.

ART. 12 - SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

Il soggetto attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel d.p.r. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nella l.r. n. 23/2004.

ART. 13 – SPESE

Del presente atto viene richiesta la registrazione e la trascrizione presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari e gli obblighi di cui sopra dovranno essere trasferiti a tutti gli atti di compravendita relativi agli immobili interessati.

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplicato della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Castelfranco Emilia, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore.

ART. 14 - RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Castelfranco Emilia vigenti alla data di approvazione del presente Progetto.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il TAR di Bologna.

Allegati:

- Allegato schema Aree di cessione pubblica;
- Allegato schema Stralci funzionali.

Letto e sottoscritto

Il Soggetto attuatore

L'Amministrazione Comunale