



COMUNE DI CARPI

Piano particolareggiato di iniziativa privata
COMPARTO B 36 "IL BOSCO URBANO"

BOZZA DEL

BOZZA SCHEMA DI
CONVENZIONE

MODIFICATA 2021

CONVENZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA

**ZONA DI TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA COMUNE DI CARPI TRA VIA MAR NERO,
VIA MAR EGEO, VIA MAGRA.**

L'anno () il giorno () del mese di in Carpi, nel mio studio in n. .

Innanzitutto a me dr. , Notaio in Carpi, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di
sono comparsi i Signori:

RENZO PAVIGNANI, nato a il domiciliato per la carica ove
appresso, dirigente, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in
nome, per conto ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI CARPI", con sede in Carpi (MO), Corso Alberto Pio n. 91, Codice Fiscale
00184280360, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore S4, Servizio
Pianificazione e Sostenibilità Urbana – Edilizia Privata , all'uopo designato con atto del
Segretario Generale del Comune stesso,, con attestazione n°, Prot.
n°.....in data che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**,
interviene per dare esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale n. del
....., esecutiva in data, che in copia conforme si allega al
presente atto sotto la lettera **"B"** onde ne formi parte integrante e sostanziale ai sensi e per
gli effetti di legge;

UNTERTHURNER ALOIS , nato a PARCINES (BZ) il 26/01/1966, il quale agisce in qualità di
Amministratore Unico della società **ECODOMUS SRL** con sede in Carpi (MO) in Via Abetone
n.20 Piva 03117640361;

Detti Compresenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che il proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e
conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti
dalla presente convenzione
- che la società Ecodomus Srl è proprietaria dell'area sita in Comune di Carpi (MO), tra Via
Magra ,Via Mar Egeo e Via Mar Nero , riportata in Catasto Terreni di detto Comune al Fg

34 mappali:189 della superficie catastale di metri quadrati 22.680,00

- che le aree in proprietà costituiscono l'intera estensione territoriale dell'ambito di trasformazione denominato PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO B36 "IL BOSCO URBANO" oggetto del P.P.I.P. approvato in data XXXXX con D.G.C. n..... del.....;
- le aree sopra descritte sono classificate dalla Variante Generale del P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, divenuta esecutiva in data 20/05/02, in vigore dal 12/06/02, come "Zona di Trasformazione insediativa Tipo B - Ambito B/36 area posta in Via Mar Nero, con interventi regolati dall'art. 57 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 3 della presente convenzione;
- che il Signor Unterthurner Alois in qualità di legale rappresentante della proprietaria Ecodomus Srl, con domanda in data, in atti al Prot. Gen. N 48090/2022, ha chiesto di essere autorizzato a presentare un Piano Particolareggiato di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà;
- che l'Amministrazione Comunale di Carpi, con Deliberazione Consiliare n° 34 del 04/06/2020, ne ha autorizzato la presentazione;
- che la società Ecodomus Srl è divenuta proprietaria dei terreni con atto a ministero dott Cafarri Marco rep. 36341 fascicolo 11236 ed ha presentato in data 26/01/2009 (prot 461 S-1T) ~~domanda di subentro alla presentazione del piano particolareggiato, già inoltrata dalla precedente proprietà, all'autorizzazione sopracitata;~~
- che la società Ecodomus Srl, in qualità di proprietaria, ha presentato il piano particolareggiato di iniziativa privata sulle aree di proprietà in data Prot. Gen. n. Prot. Gen. N48090/2022 chiedendone l'approvazione;
- che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del giorno verbale n.;
- che il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. xx del xxxxxxxx , esecutiva in data xxxxxxxxxx , sopra allegata;

- che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria se previste;
- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi del comma 6 dell'art. 31 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. come disposto dall'art. 4, comma 4, lett. c) della L. R. 24/2017, contenente le obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione del Piano particolareggiato in parola e per la realizzazione della più volte citata rotatoria stradale, per il quale si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed ai disegni di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 – Premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – Elaborati del piano

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto attuatore in ordine alla progettazione, realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato, secondo gli elaborati di cui al comma successivo.
2. Il piano attuativo è composto dagli elaborati grafici e relazioni tecniche, come elencati ed approvati con deliberazione della Giunta Comunale del n.;

ART. 3 - Rispetto del P.R.G.

La società Ecodomus Srl, in qualità di proprietaria e Soggetto Attuatore del Piano Particolareggiato si impegna per sé e propri aventi causa a realizzare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata con visione plani volumetrica approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. xx del xxxxx,, nel pieno rispetto del tracciato viario e delle altre indicazioni contenute negli elaborati di Piano allegati alla suddetta deliberazione, nonché alle norme, indicazioni, prescrizioni e limiti fissati per la zona interessata dal vigente P.R.G. di seguito riportate:

Art.57 Zone di trasformazione insediativa (tipo B)

57.01 La trasformazione di queste zone si riferisce ad interventi edilizi da realizzare all'interno del sistema urbano o delle frazioni, interventi in parte già destinati a residenza da precedenti strumenti urbanistici e che perseguono l'obiettivo di garantire l'accrescimento qualitativo dei contesti abitativi di appartenenza.

57.02 Mix funzionale (Usi previsti):

Superficie Complessiva SC della funzione abitativa non inferiore al 40% della SC complessiva, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate.

Superficie Complessiva SC delle funzioni terziaria di integrazione con la residenza ed alberghiera

(U 2/1, U 2/2, U 2/3, U 2/4, U 2/5, U 2/6, U 6/1) non inferiore al:

- 10% della SC complessiva nelle frazioni;
- 20% della SC complessiva nel centro urbano, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- edilizia destinata a politiche abitative integrate può essere interamente destinata a residenza.

57.03 Ripartizione funzionale:

Area di concentrazione dell'edificazione SE

- nelle frazioni = 50% di ST
- nel centro urbano = 40% di ST

Area di verde condominiale VC

- nelle frazioni = 10% di ST
- nel centro urbano = 20% di ST

75

- Area di cessione VP = 40% di ST, di cui eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate = 6% di ST.

57.04 Modalità di attuazione:

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale $UT = 2000 \text{ mq/ha} + 500 \text{ mq/ha}$ per eventuale edilizia destinata

a politiche abitative integrate;

- *Indice di permeabilità IP: su VC > 70%; su VP > 70% (se si realizzano servizi di standard: > 40%);*
- *Numero massimo piani fuori terra P = 4 compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate ;*
- *Densità arborea A = 50 alberi/ha;*
- *Densità arbustiva AR = 100 arbusti/ha.*

57.05 Aree localizzate in zone con scarse dotazioni di parcheggi (tipo Bbis)

Per le aree individuate nelle tavole di azionamento PS2 che risultano: localizzate in zone con scarsa dotazione di parcheggi pubblici; inferiori ad 1 ha, localizzate ai margini del contesto edificato valgono le seguenti prescrizioni:

Mix funzionale

Superficie Complessiva SC della funzione abitativa non inferiore al 40% della SC complessiva,

esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate.

Ripartizione funzionale

Area di concentrazione dell'edificazione SE

- *60% di ST*

Area di cessione VP

- *40% di ST, di cui eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate=6% di ST*

Modalità di attuazione:

Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- *Indice di utilizzazione territoriale UT= 3000 mq/ha + 500 mq/ha per eventuale edilizia destinata*

a politiche abitative integrate;

- *Indice di permeabilità IP: su VC > 70%; su VP > 70% (se si realizzano servizi di standard: > 40%);*
- *Numero massimo piani fuori terra P = 3 piani per gli ambiti a margine del contesto urbanizzato,*
4 piani per gli ambiti inseriti nel contesto urbanizzato, compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;

- *Densità arborea A = 50 alberi/ha;*
- *Densità arbustiva AR = 100 arbusti/ha.*

Sono consentite eventuali modifiche del Piano Particolareggiato nei limiti e con le modalità stabilite nel successivo art. 4 punto 28

Rimane inteso che le limitazioni agli usi di cui sopra potranno decadere in relazione a varianti allo strumento urbanistico generale cui il presente piano si adeguerà senza necessità di variare il presente atto.

Art. 4 - Disposizioni preliminari e obbligo generale

1. Il/Il Soggetto/i Attuatore/i si assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi;
2. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;
3. Solo qualora i soggetti attuatori procedano all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale. Nello specifico l'obbligo di gestione e manutenzione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria se previste, non può essere trasferito agli aventi causa se non dopo la conclusione di tutte le opere previste nei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione;
4. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione; gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
5. Il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 4, comma 5, della L. R. 21.12.2017 n. 24, si impegna alla stipula della presente convenzione entro il termine perentorio del 31.12. 2023. Trascorso tale termine il piano particolareggiato ed il contenuto della presente convenzione perdono la loro efficacia.

Art. 5 Obblighi e prescrizioni

1) Ai sensi dell'art. 31 della legge regionale n. 20/2000, come previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della L. R. 24/2017, la società Ecodomus Srl si impegna per sé e propri aventi causa a costruire, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria evidenziate negli elaborati grafici denominati tav. n° 3,7,8,9,10,11,12,13 consistenti in:

- Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi e pedonali;
- Reti di fognature separate per acque bianche e nere ed eventuali impianti di depurazione;
- Rete di distribuzione idrica e del gas metano;
- Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice ivi comprese le cabine di trasformazione;
- La rete di illuminazione pubblica;
- Rete telefonica; e polifore per eventuale distribuzione linea a fibra ottica
- Gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento; a tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi, secondo prescrizioni AIMAG;
- Opere a verde consistenti nelle sistemazioni del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive nella quantità prevista dalle NTA, così come indicato nella tavola TAV. 15 Progetto verde pubblico

Le suddette opere di urbanizzazione saranno realizzate previa approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte del Comune e degli Enti od Aziende gestori dei servizi, contenente tra l'altro planimetria/sezione riportante la quota degli edifici futuri in relazione alle quote delle opere stradali di progetto/esistenti.

In applicazione del regolamento degli oneri di urbanizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 in data 31 gennaio 2007 sono stati determinati i contributi di urbanizzazione primaria per complessivi € 167.528,65

L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria e di verde sopra descritte, da realizzarsi in ambito, sommano ad € 1.049.903,41 € così distinto:

- Opere di urbanizzazione primaria in ambito per complessivi € 613.848,18 a totale scomputo degli oneri primari;
- Opere del verde, per totali € 407.584,45;
- Opere extra comparto per complessivi € 28.470,78

Per effetto dello scomputo delle opere da eseguire di urbanizzazione primaria in ambito, il Soggetto Attuatore compenserà totalmente le somme da versare relative agli oneri primari quantificati in base alla tabella allegata al regolamento pari ad € 139.058,07

Nel caso in cui, per la necessità di rendere funzionale l'ambito in questione debbano essere eseguiti ulteriori lavori non previsti, il Soggetto Attuatore *si impegna* ad eseguirli entro la data di rilascio dell'agibilità dei fabbricati.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria dovranno contenere le planimetrie quotate riportante la quota d'imposta degli edifici in progetto rispetto alla viabilità esistente e futura e nei confronti della quota degli edifici esistenti.

L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e una volta che saranno acquisite al demanio comunale, senza alcun compenso, con le modalità di cui al successivo art. 8 e comunque entro il termine di 180 (centottanta) giorni a decorrere dalla data di collaudo delle opere. In questo periodo la manutenzione delle aree pubbliche e delle opere pubbliche, resterà a carico del Soggetto Attuatore e/o loro aventi causa.

L'Amministrazione Comunale si impegna a nominare il Collaudatore in corso d'opera, incaricandolo di eseguire tutte le dovute prove e verifiche in corso d'esecuzione delle opere.

2) A cedere gratuitamente al Comune, entro 90 giorni dall'ottenimento del collaudo favorevole delle opere pubbliche sopra richiamate, a semplice richiesta da parte del soggetto proponente, l'area destinata a viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico, verde attrezzato, della superficie complessiva di mq. 10.916,59 di cui mq

9.082,00 destinate a verde pubblico e mq 1.834,59 destinate a strade e parcheggi, meglio descritte nella Tavola 5 Aree di Cessione del piano particolareggiato.

Il frazionamento delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria da cedere di cui ai punti precedenti, sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura dei proprietari convenzionanti e/o loro aventi causa;

3) I soggetti attuatori potranno procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dell'ambito di trasformazione B36, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 come previsto dall'art. 36, comma 4, del DLgs 50/2016 e ss.mm., in quanto strettamente funzionali agli interventi di trasformazione del territorio, ed il cui importo per la loro esecuzione, calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 35, comma 9, del DLgs 50/2016 risulta inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), del DLgs 50/2016 stesso, come modificato ed integrato dal DLgs 56/2017.

4) Nel caso in cui l'importo complessivo per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria citate dovesse risultare, al momento dell'appalto, superiore alla soglia di cui al punto precedente, il Soggetto Attuatore e firmatario della presente convenzione si obbliga ad affidare l'esecuzione dei lavori pubblici di cui sopra in osservanza di quanto previsto DLgs 18/04/2016 n. 50 e successive modifiche ed integrazioni.

5) L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite e collaudate, secondo i progetti esecutivi approvati e ad acquisirle al demanio comunale, senza alcun compenso, soltanto quando l'edificazione della zona sia stata completata e comunque non oltre il termine massimo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

6) Il soggetto attuatore potrà richiedere la presa in carico delle opere eseguite anche per i seguenti stralci parziali:

- opere a diretto servizio degli insediamenti;
- eventuali opere extracomparto;

Condizione per la presa in carico delle opere da parte del Comune di Carpi, sarà il regolare collaudo delle stesse da parte di un tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale

con oneri a carico del proponente;

7) A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, le aree delimitate nella tav. n 3 Indici urbanistici così evidenziate:

- in colore verde, relativamente alle strade e la viabilità interna ai parcheggi e i parcheggi nelle zone di V.P. ;
- in colore rosa relativamente alle strade e ai parcheggi all'interno della S.E.;

8) Su dette aree saranno costruite le strade ed i parcheggi di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei fabbricati del piano particolareggiato, della superficie di mq. 1834,59 (misura grafica salvo esatta misurazione).

9) A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, le aree destinate a Verde Pubblico, della superficie di 9.082,00 mq, delimitata con colore Verde nella Tav. n. 5 Aree Di Cessione allegata pari almeno al 40% della ST complessiva, piantumate, così come identificate negli elaborati progettuali allegati, quale quota parte delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative al comparto; tale cessione sarà sancita da apposito verbale di consegna.

10) Ad ultimare nel termine massimo di cinque anni dalla data della stipula della presente convenzione (comunque prima della ultimazione degli edifici) tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto.....

11) A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione, idonee fidejussioni bancarie od assicurative:

- dell'importo di euro 712.532,09 pari ad €. 63,00 per mq di area destinata a strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, a garanzia del completo adempimento degli obblighi ed della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste al punto 1 del presente articolo (comprensivo di IVA + spese collaudo)
- dell'importo di euro 455.170,44 (trecentoseimiladuecentottantaquattro,20 euro), pari ad €. 50,11 per mq. di area destinata a Verde Pubblico, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di verde pubblico, delle relative infrastrutture (qualora

previste), del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori di sistemazione paesaggistica e vegetazionale derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;

- L'importo delle fidejussioni è determinato dalla relazione tecnica e finanziaria prevista nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione allegato al piano particolareggiato approvato e redatta ai sensi dell'art. 35, comma 9 del DLgs 50/2016. Dette garanzie potranno essere adempiute anche mediante fidejussioni assicurative rilasciate da un istituto di primaria importanza, di pari importo. In tal senso a garanzia del pagamento di dette somme sono state stipulate le seguenti distinte polizze fideiussorie:
- polizza pari a € (...../00), rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, in relazione alla società, corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- polizza pari a € (...../00), è stata rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, in relazione alla società Ecodomus Srl, corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere a verde pubblico.

12)Le polizze fideiussorie potranno essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori, con richiesta del proponente e assenso dell'Amministrazione Comunale. Le garanzie saranno svincolate per parti, solo dietro rilascio da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione delle opere o parti di esse, dopo l'esecuzione del collaudo totale o parziale delle opere.

13)L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione dell'importo delle fidejussioni allo scopo di adeguare tale cifra all'andamento dell'inflazione ed i proprietari si obbligano a presentare nuova fidejussione, con importo rivalutato, a semplice richiesta del Comune.

- 14) Ad ulteriore garanzia della tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale si riserva di concedere la conformità edilizia e l'agibilità soltanto a quei fabbricati per i quali le suddette opere di urbanizzazione siano state regolarmente eseguite.
- 15) Le imprese incaricate di eseguire le opere di urbanizzazione primaria e di edificazione del presente PPIP dovranno essere in possesso delle necessarie qualifiche che saranno attestate tramite certificazione SOA; dovranno essere in regola con le posizioni contributive e retributive del personale dipendente esibendo DURC regolare, dovranno inoltre certificare la loro estraneità ad infiltrazioni della criminalità organizzata esibendo certificazione prefettizia o richiesta di ammissione alla white list della Provincia di Modena. Tutte le attestazioni e certificazioni di cui sopra dovranno essere consegnate prima dell'inizio dei lavori.
- 16) Nel caso di informativa interdittiva a carico della ditta aggiudicataria dell'appalto di esecuzione delle opere il committente dovrà rescindere unilateralmente il relativo contratto d'appalto e/o fornitura.
- 17) A reperire i parcheggi di pertinenza dei fabbricati in quantità sufficiente a garantire il rispetto dello standard di parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 28 - Tabella Usi delle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale del P.R.G. vigente approvata con deliberazione della Giunta provinciale n° 174 del 30/04/02, in vigore dal 12/06/02.
- 18) A mantenere indenne il Comune da danni, molestie e turbative che potessero derivare direttamente o indirettamente per effetto della esecuzione totale o parziale della presente convenzione, con la quale non si intende pregiudicare diritti di terzi.
- 19) A sostenere le spese della stipula del presente atto nonché della sua registrazione e trascrizione.
- 20) Ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune, dell'ENEL, della Telecom, degli elettrodotti, gasdotti ed acquedotti, collettori di fognatura anche preesistenti che interessano il comparto.
- 21) A riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria, e alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche

a finitimi interventi edificatori; ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dall'Amministrazione Comunale.

22) Ad eseguire direttamente le opere di sistemazione a verde sull'area di cui al precedente punto) consistenti nella sistemazione del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive nella quantità prevista dalle N.T.A. riportate all'art. della presente convenzione, cioè:

Densità arborea A = 80 alberi /ha.

- Densità arbustiva AR. =120 arbusti/ ha.

23) La scelta delle essenze arboree e la loro piantumazione avverrà nel rispetto di quanto previsto dai "Criteri applicativi per la corretta scelta e relativa messa a dimora di alberature ed arbusti sul territorio del Comune di Carpi e loro successiva manutenzione" approvati con delibera della Giunta Comunale n° 210 del 24/10/2005, esecutiva in data 04/11/2005, e sulla base di un progetto esecutivo da produrre contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

24) La manutenzione dell'area destinata a Verde Pubblico, da eseguirsi ai sensi di quanto previsto dalla delibera della Giunta Comunale n° 210/2005 e nelle modalità specificate dalla deliberazione consiliare n°157/2009, sarà posta a carico della proprietà convenzionante per anni 7 (sette) a decorrere dalla data di fine lavori, certificata da apposito verbale. (per le zone di trasformazione ambiti di tipo B e C)

A garanzia della corretta esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, la proprietà convenzionante si obbliga a depositare nella cassa comunale idonea garanzia fideiussoria, bancaria od assicurativa, dell'importo pari ai costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi, per un periodo definito in anni sette decorrenti dalle data di ultimazione dei lavori stessi.

La validità della garanzia sarà protratta per sei mesi dallo scadere del settimo anno.

L'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico estimativo degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale ed approvato dal competente servizio Ambiente Transizione ecologica del settore S3

In caso di protratta inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fideiussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere lo stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti.

L'importo della polizza potrà essere ridotto di anno in anno proporzionalmente alla avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

26) E' data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente punto 13) ad aventi causa, agli acquirenti dei lotti realizzati od ai proprietari delle singole unità immobiliari, alle seguenti condizioni:

- sia presentata, da parte della proprietà convenzionante, formale richiesta in tale senso indicando nominativi o ragioni sociali delle proprietà subentranti debitamente sottoscritta dalle parti;
- tale richiesta sia autorizzata dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;
- venga depositata alla Cassa Comunale, da parte della proprietà convenzionante od aventi causa, garanzia fideiussoria, bancaria od assicurativa, dell'importo pari ai costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture per un periodo definito in anni sette decorrenti dalle data di ultimazione dei lavori certificata da specifico verbale di fine lavori;
- la validità della garanzia sia protratta per sei mesi dallo scadere del settimo anno;
- l'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente Servizio servizio Ambiente Transizione ecologica del settore S3;
- in caso di protratta inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fideiussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere la stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti.

L'importo della polizza potrà essere ridotto di anno in anno proporzionalmente alla avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

27) La proprietà convenzionante può in subordine richiedere che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi manutentivi delle aree destinate a verde pubblico una volta realizzate, alle seguenti condizioni:

- contestualmente alla fine lavori, sia presentata, da parte della proprietà convenzionante, formale richiesta che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi per il periodo in cui la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è posta a carico della proprietà convenzionante, come previsto dal precedente art. 14) e che tale richiesta sia accolta dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;
- a versare alla cassa comunale in una unica soluzione la somma equivalente agli oneri da sostenere per l'esecuzione degli interventi, per l'intero periodo, il cui importo verrà definito da apposito computo metrico estimativo da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente servizio manutenzione verde pubblico del servizio Ambiente Transizione ecologica settore S3;
- sia consegnata copia definitiva della planimetria dell'area con identificazione delle essenze arboree ed arbustive ed eventuali servizi, arredi e verde.

Nel caso in cui la proprietà convenzionante non si avvalga della facoltà prevista al precedente punto 16), decorso il termine entro il quale la manutenzione dell'area verde è posta a carico della proprietà o suoi aventi causa, l'Amministrazione Comunale assumerà a proprio carico, con atto congiunto, la manutenzione dell'area destinata a verde pubblico, previa verifica dell'attecchimento e dello sviluppo vegetativo delle essenze arboree ed arbustive, del buono stato degli arredi, delle opere e dei materiali in genere, fatta salva la normale usura.

In tale occasione verrà consegnata copia definitiva della planimetria dell'area in cui siano identificati servizi arredi e verde.

28) Eventuali modifiche in corso di attuazione del Piano Particolareggiato, non costituiscono variante quando:

- Comportino l'accorpamento di due o più lotti nell'ambito del Comparto e della superficie complessiva realizzabile, a formazione di un unico lotto, riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui verrà costruito un unico fabbricato nell'ambito della sagoma di massimo ingombro derivante dall'unione dei due lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, della superficie complessiva massima realizzabile nel comparto oggetto d'accorpamento e dei confini dello stesso, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo il disegno dell'impianto planivolumetrico per la struttura viaria, dei servizi e per le opere di urbanizzazione in genere ed a condizione che interessi area destinata a SE.
- Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.
- Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva.
- Si tratti di modeste modifiche alle dividenti dei lotti nell'ordine della tolleranza grafica ed a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, finalizzato alla approvazione dei frazionamenti.
- In particolare saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative, in quanto rappresentano la massima superficie coperta per ogni singolo lotto) e delle coperture.
- L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così come individuata negli elaborati di piano.
- Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di piani, numero degli alloggi, inserimenti di interrati per autorimesse) nel rigoroso rispetto degli

indici e parametri prescritti dal P.R.G., in particolare delle distanze minime e della visuale libera, e dalle Norme del Piano Particolareggiato.

- Trasferimento del 20% della SC tra i lotti di comparto nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6.08 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, previo reperimento dei relativi standard di pertinenza;
- Modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- E' consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

29) La sistemazione finale del verde di comparto, da concordare preventivamente con il competente Ufficio comunale, dovrà essere mirata ad assicurare anche una adeguata alberatura dei parcheggi a raso.

30) La presente convenzione ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della stessa; questa potrà essere prorogata con accordo fra le parti.

31) Di rispettare le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati da:

- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia Emilia-Romagna - ARPAE – Prot.
- Provincia di Modena – Atto del Presidente n.;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena - AUSL – Prot.
- Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi - Prot.....

32) Ad ultimare nei termini previsti all'art., punto, tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verde pubblico di cui ai punti del presente atto;

art. 6 - OPERE EXTRA COMPARTO

- che è intenzione della società ECODOMUS SRL realizzare le opere previste dal vigente PRG, fra via Mar nero e la via Egeo, in parte individuata quale opera di urbanizzazione primaria all'interno del perimetro dell'Ambito di trasformazione denominato B36;

- che detta realizzazione avverrà da parte della Società ECODOMUS SRL per la porzione ricadente all'interno del comparto B36, a sua cura e spese quale opera di urbanizzazione primaria, per la parte restante, posta al di fuori del comparto stesso;
- che gli oneri previsti per realizzazione DI PARTE DI PISTA CICLABILE E SISTEMAZIONE DEL VERDE andranno a scomputo totale della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi agli edifici da realizzare nel comparto B36;

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire la procedura prevista dal Codice dei contratti pubblici ai sensi dell'art. 36, comma 3, DLgs 50/2016 e ss. mm., poiché trattasi di opera extracomparto, non strettamente funzionale all'ambito di trasformazione ed a scomputo di oneri di urbanizzazione.

La società ECODOMUS SRL si impegna per sé e propri aventi causa a depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione, idonee fidejussioni bancarie od assicurative dell'importo di euro, a garanzia del completo adempimento degli obblighi ed della perfetta esecuzione dei lavori extracomparto.

In caso di inadempimento, l'Amministrazione Comunale procederà ai sensi dell'art. 15 della presente convenzione.

L'Amministrazione ha valutato il progetto di fattibilità delle opere extracomparto da eseguire, il progetto esecutivo andrà definito e concordato con il Servizio Infrastrutture e Lavori Pubblici del Comune; (approvazione di Giunta del Definitivo E successiva integrazione delle garanzie finanziarie se dovute) l'esecuzione dovrà essere completata con il primo stralcio del progetto e comunque entro il periodo di validità dei titoli abilitativi che verranno rilasciati, come da elaborati relativi al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Con il progetto esecutivo verrà presentato lo schema del relativo contratto di appalto E l'Amministrazione valuterà se lo schema di contratto è rispondente alla realizzazione delle opere pubbliche ai sensi del vigente Codice degli appalti;

le opere dovranno essere realizzate entro tre anni dall'approvazione del progetto esecutivo e dalla messa a disposizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree di sua proprietà

ART. 7 - Modalità e tempi di richiesta dei titoli

Ai sensi dell'art. 4, comma5, L.R. 24/2017 LA CONVENZIONE DEVE PREVEDERE TERMINI PERENTORI, A PENA DI DECADENZA, PER LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI RICHIESTI...

1. Tutte le opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico dovranno essere ultimate entro il termine di validità dei titoli abilitativi rilasciati, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte dell'Amministrazione Comunale e comunque entro 10 anni dalla stipula della presente convenzione. Al fine dell'acquisizione delle opere al patrimonio comunale, per la verifica della conformità e della corretta esecuzione delle stesse, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di nominare un tecnico collaudatore anche esterno. Allo stesso competerà la verifica e la conformità delle opere eseguite al progetto autorizzato anche in corso d'opera. L'atto di collaudo è subordinato al benessere, al conferimento delle reti di competenza Aimag (acquedotto, gas, fognatura) ed all'esito positivo del collaudo delle reti di competenza degli altri Enti gestori. L'acquisizione delle opere realizzate avverrà gratuitamente a semplice richiesta, con atto notarile dedicato, entro 180 giorni dall'avvenuto positivo collaudo delle medesime.
2. Premesso che non è ordinariamente ammesso il trasferimento frazionato a terzi delle obbligazioni inerenti le opere di urbanizzazione primaria, ove risultino mancanti o non adeguate nella zona le reti di alimentazione relative a gasdotto e acquedotto, è riconosciuta alla proprietà la facoltà di differirne la realizzazione all'interno del comparto, fino a quando tali infrastrutture non siano presenti o adeguate; in tal caso e solo in questo caso è riconosciuta la facoltà di trasferire l'onere in questione, anche frazionatamente, agli aventi causa.
3. La realizzazione delle opere primarie - fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:
 - a) Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, delle piazze, 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;
 - Realizzazione delle sole massicciate delle sedi stradali utili ai singoli cantieri
- b) Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 50% della superficie realizzabile e prima del rilascio del certificato di abitabilità dei fabbricati e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:
- a) rete fognature, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
 - b) condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
 - c) rete di distribuzione dell'energia elettrica a M.T. e relative cabine di trasformazione;
 - d) predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune).
 - e) Pavimentazione delle sedi stradali e dei parcheggi d'uso pubblico;
 - f) Impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e funzionante
 - g) La proprietà è tenuta a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori, rispettivamente per ciascun comparto, al fine di poter predisporre i necessari controlli.
 - h) I proprietari sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.
- c) Opere da realizzare entro il completamento del programma edilizio e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:
- a) pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei

passaggi pedonali;

- b) impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante.
- c) Realizzazione delle opere di piantumazione nelle aree a verde;
- d) Completamento della segnaletica stradale verticale ed orizzontale;

4. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali o per necessità di esercizio dei servizi a rete. E' riconosciuto al Comune di Carpi il diritto di fare uso delle fidejussioni versate quale garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione, ai sensi del precedente art., punto della presente Convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, dei successori od aventi causa.
5. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di ogni edificio sarà comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento delle reti fognarie, della rete acquedotto e della rete distribuzione energia elettrica, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'edificio, secondo le clausole stabilite nel precedente articolo 3.

ART. 8 - Servitù di uso pubblico su tutte le opere di urbanizzazione primaria e modalità di acquisizione al demanio comunale.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte, non appena siano state concretizzate anche solo parzialmente, sono gravate da servitù di uso pubblico.

Il Comune provvederà alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano totalmente e regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati, riservandosi di acquisirle al Demanio Comunale con apposita deliberazione del Consiglio Comunale e senza alcun compenso soltanto quando l'edificazione nella zona sia stata completata e comunque acquisendole entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla data della presente convenzione.

Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo

1. In sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate, dovrà essere allegata tutta la documentazione indicata nell'apposito modulo di richiesta predisposto dal Servizio Pianificazione e Sviluppo urbanistico, fornendo adeguata certificazione che garantisca i requisiti tecnici ed ambientali dei materiali utilizzati, nonché prestazioni conformi all'utilizzo cui essi sono stati destinati; nello specifico si dovrà provvedere a:
 - Esecuzione di prove di carico con piastra PLT "a doppio ciclo di carico" (intervallo 0,15-0,25 MPa), nei punti da campionare in numero e per posizione secondo indicazioni dell'organo di collaudo o in difetto da parte dei tecnici comunali, al fine di ricavare moduli M_d' ed M_d'' così da poter valutare sia il valore della portanza dei pacchetti granulari stesi (valore di piastra ≥ 80 MPa sullo strato di fondazione e/o ≥ 100 Mpa sullo stabilizzato o sul primo strato di conglom. bituminoso previsto in progetto (base o binder)) e adeguatamente costipati (rapporto $M_d'/M_d'' \geq 0,45$, per entrambi gli strati di prova);
 - In alternativa alla piastra PLT sarà possibile impiegare rulli per la compattazione intelligente tipo CCC con dispositivo "vario control", rispettando sempre i valori di portanza su indicati per gli strati di prova del pacchetto stradale;
 - In caso di non raggiungimento dei valori di cui sopra si dovrà procedere a nuovi costipamenti degli strati di fondazione e stabilizzato e si dovrà eseguire una verifica del corretto costipamento secondo le modalità delle CNR 22/72 e 69/78i al fine di valutare più compiutamente la rispondenza del grado di costipamento del pacchetto "fondazione" come eseguito rispetto ai valori di costipamento minimi in sito pari almeno al 95% del valore risultante dalla prova di densità in laboratorio AASHTO Modificata (o Proctor Modificata). L'esecuzione dei campionamenti per ricercare sia la densità in sito che quella di laboratorio con cui comparare la prima, dovrà interessare sia lo strato di stabilizzato che quello dello strato di fondazione in ghiaia in natura, per ciascuno dei punti campionati come sopra stabiliti.

- Gli esiti positivi e di rispondenza di cui alle prove sopra menzionate dovranno essere comunicati all'U.T.C. LL.PP. - Infrastrutture, prima del termine delle opere di finitura delle vie di comparto (tappetino d'usura e segnaletica orizzontale), come previste dal progetto.
 - Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione inerenti le reti, il Soggetto Attuatore si obbliga, appena ultimate e prima dell'entrata in esercizio delle stesse, a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti a cura dell'ENEL e della TELECOM od altri (reti di distribuzione energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica, fognature) ed a richiederne il collaudo, che dovrà avvenire entro i 180 giorni successivi.
2. Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria che il Comune assumerà in carico, sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari.
 3. A lavori eseguiti e dietro richiesta del Soggetto Attuatore il Comune di Carpi, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, prenderà in carico con atto notarile le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le aree a verde, la rete di illuminazione pubblica, le fognature come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; alla certificazione della corretta esecuzione da parte del Collaudatore (e contestuale presentazione della garanzia fideiussoria di cui all'art.) successivamente alla stipula dell'atto di acquisizione delle aree ed opere di urbanizzazione, l'A. C.le libererà le garanzie fideiussorie prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 9 - Autorizzazione ad intervenire.

Il Comune in conseguenza degli impegni tutti assunti dai proprietari lottizzanti con la stipula della presente convenzione e con gli elaborati progettuali allegati alla citata delibera della Giunta Comunale n..... del, immediatamente esecutiva, rilascerà i permessi per costruire alla società Ecodomus Srl, in qualità di Soggetto Attuatore e proprietaria o suoi aventi causa, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano particolareggiato approvato.

ART. 10 - Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto.

Il rilascio dei titoli abilitativi di costruzione relativi ai singoli lotti interni al comparto in oggetto saranno rilasciati dal Comune solo dopo l'approvazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato:

- a) Alla stipula della presente Convenzione;
- b) Al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria;

ART. 11 - Durata della convenzione

Fermo restando che i proprietari convenzionanti si impegnano a rispettare i termini di cui all'art. 3, punto b, la presente convenzione ha una validità di otto anni a decorrere dalla data di stipula della stessa.

RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 24/2017

La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra i proprietari convenzionanti e il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

ART. 12- Spese

Le spese e competenze tutte inerenti e conseguenti l'atto pubblico di convenzione sono poste a carico dei proprietari lottizzanti.

ART. 13 - Stima dei Costi delle opere di urbanizzazione primaria

I costi delle opere di urbanizzazione primaria sono così attualmente determinati in base al preventivo sommario allegato alla presente convenzione :

- opere di urbanizzazione a diretto servizio dei fabbricati quali: strade, parcheggi, servizi di rete € 613.848,18
- opere di allestimento del verde pubblico e privato € 407.584,45
- opere extra comparto verde e urbanizzazione € 28.470,78

ART. 14 - Antimafia (art. 38 comma 4) L.R 24/2017)

Ai sensi del comma 4 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, il Comune di Carpi potrà procedere alla risoluzione unilaterale e immediata della presente convenzione nel caso di informazione antimafia interdittiva a carico della società o dei suoi rappresentanti legali.

Art. 15 Garanzie - Inadempimenti

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegnerà in sede di sottoscrizione della presente convenzione le garanzie fideiussorie di cui al precedente art.....

Le garanzie sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La fideiussione ha durata non inferiore alla validità del piano particolareggiato, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, le garanzie fideiussorie permarranno fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art., comma a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute esplicitamente nelle clausole delle polizze fideiussorie.

Le garanzie devono includere anche la possibilità di escussione parziale da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

Ove il Soggetto Attuatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune potrà, previa diffida, provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto Attuatore inadempiente, addossando l'intera spesa, eventualmente in quote proporzionali alle proprietà o loro aventi causa, con le modalità previste dalla legge per l'esecuzione di lavori d'ufficio.

Il Comune intima per iscritto al Soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine che verrà stabilito a seguito di valutazione degli interventi da attuarsi. Scaduto tale

termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nei seguenti casi:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte dell'Amministrazione Comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate;
- c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore dalla convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato/e dall'Amministrazione Comunale.

Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del Soggetto Attuatore o aventi causa, non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'ambito di trasformazione oggetto d'intervento

All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti si obbligano a costituire un'idonea garanzia (bancaria o assicurativa) indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale a copertura dei rischi derivanti da difetti costruttivi, dell'importo pari al 20% dell'importo delle opere eseguite come risultante del computo metrico allegato al progetto esecutivo.

ART. 16 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE - SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il Soggetto Attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero

verificarsi nella fase di realizzazione delle opere nonché il mancato rispetto delle tempistiche di cui al precedente art. 7;

2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

ART. 17 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del Soggetto Attuatore. Parimenti sono a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, in esecuzione della presente convenzione.

2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Bologna.