

COMUNE DI CARPI
Piano Particolareggiato Area Commerciale
Via dell'Industria - F3

Integrazione con recepimento delle osservazioni Aprile 2017



Progettazione urbanistica:

STUDIO DI ARCHITETTURA FRANCO LIPPARINI E LORENZO LIPPARINI

Via Sgarzeria 35/2 - 41121 Modena - Tel. 059 243934 - Fax. 059 243814 - e.mail: studio@lippariniarchitetti.it

ARCHITETTO GIANLUCA MONTANARI

Via D.Dallai 2/A - 41012 Carpi - Tel. - Fax 059 9111887

e.mail: info@mggmstudio.com

MGGM
studio
Office of Architecture

GIAN LUCA MONTANARI ARCHITETTO
MGGM STUDIO

Via D. Dallai 2/A, 41012 Carpi (Mo)
Tel. / Fax. 059 9111887
Pec: gianluca.montanari@archiworlpec.it
Mail: info@mggmstudio.com
www.mggmstudio.com

CONVENZIONE

agg. Aprile 2017
28 Luglio 2016

tavola

data

scala

n°

Proprietà:

Sig.ra Annovi Brunella

Sig.ra Rustichelli Alessandra

Sig. Rustichelli Enrico

SOGET S.r.l.

Dott. Rocca Mauro

SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo all'area "COMPARTO F3" posta in Via dell'Industria

L'anno 2017 (duemiladiciassette) il giorno del mese di in, nel mio studio in Via n., innanzi a me Dottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di, senza l'assistenza dei testimoni alla quale le Parti sotto costituite, in pieno accordo fra loro e con il mio consenso, hanno rinunciato, sono comparsi i Signori:

- **Carboni Ing. Norberto**, nato a Modena (Mo) il 06 giugno 1959, domiciliato per la carica ove appresso, Dirigente, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in legale rappresentanza del **COMUNE DI CARPI** con sede a Carpi (MO), Via Peruzzi, n° 1, Codice Fiscale 00184280360, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata, all'uopo designato con atto del Segretario Generale, Dott.ssa Anna Messina , con attestazione n°, Prot. n°.....in data, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- **La Sig.ra ANNOVI BRUNELLA**, nata a Modena (MO) il 12 gennaio 1937, residente a Carpi (Modena) in Via Del Perugino n° 13, CF NNV BNL 37°52F257C; **la Sig.ra RUSTICHELLI ALESSANDRA**, nata a Carpi (Modena) il 19 gennaio 1965, residente a Carpi (Modena) in Via San Bernardino Realino n° 26, CF RST LSN 65A59 B819J; **il Sig. RUSTICHELLI ENRICO**, nato a Carpi (Modena) il 04 gennaio 1969, residente a Carpi (Modena) in Via Zappiano n° 8, CF RST NRC 69°04 B819J; che intervengono al presente atto in qualità di comproprietari congiuntamente tra di loro, dell'area contraddistinta al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 134, mappali n° 5 e n° 10 della superficie catastale complessiva di mq. 29.377;
- **Il Sig. BUCCIARELLI GASTONE**, nato a Piombino (Livorno) il 31 marzo 1936, residente a Carpi (Modena) in Via C. Battisti n° 20, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in legale rappresentanza della società **SOGET s.r.l.** con sede in Carpi (Modena), Via Manzoni n° 42 , CF, P.IVA iscrizione alla CCIAA di Modena 01009260363, proprietaria dell'area contraddistinta al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 134, mappale n° 123 n° 124, n° 1, e 136 (parte) della superficie catastale di mq. 13.998;
- **Il Sig. ROCCA Dott. MAURO**, nato a Carpi (Modena) il 10 novembre 1940, residente a Carpi (Modena) in C.so S. Cabassi n° 13, CF RCC MRA 40S10 B819W, il quale interviene al presnete atto in qualità proprietario dell'area contraddistinta al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 134 mappale n° 125 della superficie catastale di mq. 5.898;
- **Il Sig. Locatelli Massimo**, nato a Sant'Omobono Imagna (BG) il 06/01/1968 legale rappresentante della ditta S.I.L.E. Costruzioni srl via San Pietro 5 - 24030 Barzana (BG) p. iva 02635690163, che interviene al presente atto in

qualità di soggetto proponente del nuovo progetto di sviluppo del compendio immobiliare e promissario Acquirente delle aree di proprietà dei Signori Rocca Mauro, Rustichelli e Annovi e della Società Soget srl, in forza dei preliminari di compravendita sottoscritti rispettivamente con:

- Rocca Mauro atto del 11/02/2016 registrato Agenzia delle Entrate di Bergamo 1 al n. 983 il 29/02/2016;
- SOGET srl atto del 11/02/2016 registrato all'agenzia delle Entrate di Bergamo 1 al n. 986 il 01/03/2016;
- Annovi/Rustichelli atto del 11/02/2016 registrato all'agenzia delle Entrate di Bergamo 1 al n. 987 il 01/03/2016;

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

PREMESSO CHE:

- a) i Sigg.ri ANNOVI BRUNELLA, RUSTICHELLI ALESSANDRA, RUSTICHELLI ENRICO, ROCCA MAURO e BUCCIARELLI GASTONE in rappresentanza della società SOGET s.r.l., sono proprietari degli appezzamenti di terreno posti in Carpi, Via dell'industria, angolo di Via Zappiano, censiti al N.C.T del Comune di Carpi al Fg. 134 mappali nn° 5, 10, 123, 124, 1, 125 e 136 parte della superficie complessiva di mq. 49.273;
- b) I proprietari intendono far sottoscrivere l'impegno convenzionale anche alla società proponente il progetto di sviluppo dell'area, nonché Promissaria acquirente di dette aree in forza dei contratti preliminari sopra indicati, la quale accetta, facendosi direttamente carico del rilascio delle relative garanzie fidejussorie discendenti dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- c) 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 direzionale – commerciale Tipo F - Ambito F3 area posta in Via Dell'Industria angolo di Via Zappiano, con interventi regolati dall'art. 61 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto;
- d) i proprietari con domanda in atti al prot. n. 65067 del 23/12/2013, successive richieste di proroga del termine prot. n. 44923 del 22/09/2014 e prot. 18461 del 23/04/2015, hanno chiesto di essere autorizzati a presentare un piano particolareggiato di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà;
- e) L'amministrazione comunale di Carpi, con delibera consiliare n. 18 del 13/02/2014 e successiva determina dirigenziale del Responsabile di Settore A/9 prot. n. 30 del 27/09/2014 e gen. 663 in pari data, ed infine deliberazione della Giunta Comunale n. 93 del 16/06/2015 ne ha autorizzato la presentazione;

- f) i proprietari hanno presentato in data 14 dicembre 2015, Prot. n° 61334 il Piano Particolareggiato di iniziativa privata sulle aree di proprietà, successivamente integrato in data 26 febbraio 2016, Prot. 10708, ed in data 04/05/2017 prot. 22988 con recepimento delle osservazioni, chiedendone l'approvazione;
- g) la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del 08/06/2017 verbale n° 7;
- h) il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° ____ del _____, divenuta esecutiva in data _____;

che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi degli art. 22 e 25 della Legge Regionale n° 47 del 07/12/78 contenente le obbligazioni da assumersi da parte del Proponente per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola, per la quale si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed ai disegni di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue.

Art.1 Rispetto del P.R.G.

I proprietari delle aree ANNOVI BRUNELLA, RUSTICHELLI ALESSANDRA, RUSTICHELLI ENRICO, BUCCIARELLI GASTONE per la società SOGET, ROCCA MAURO, nonché il Promissario Acquirente Locatelli Massimo, già generalizzato nelle premesse, di seguito anche *Soggetto Attuatore, Soggetti Attuatori, Proprietà convenzionata*, si impegnano per sè e propri aventi causa a realizzare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata con visione planivolumetrica approvato con deliberazione di Giunta Comunale n° ____ del _____ divenuta esecutiva in data _____, 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.

Art. 2 Disposizione preliminare e obbligo generale

- 2.1 Il *soggetto attuatore* 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.
- 2.2 Allorquando il *soggetto attuatore* procede all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, l'obbligo da esso assunto si trasferisce 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 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.

2.3 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.

Art.3 Obblighi e prescrizioni

Ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967, n° 765 e degli articoli 22 e 25 della Legge Regionale 07/12/1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, i Sigg. ANNOVI BRUNELLA, RUSTICHELLI ALESSANDRA, RUSTICHELLI ENRICO, ROCCA MAURO, BUCCIARELLI GASTONE per la società SOGET s.r.l., LOCATELLI MASSIMO per la società SILE COSTRUZIONI srl , si impegnano per sè e propri aventi causa, proporzionalmente alle quote di proprietà detenute:

3.1 A costruire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria in ambito e fuori ambito, evidenziate nelle tavole allegate alla richiesta di permesso di Costruire riferita al Piano Particolareggiato definito comparto F3 a firma Lipparini Franco, Lipparini Lorenzo e Montanari Gianluca, consistenti in:

- a) Strade e parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili e pedonali, comprese le opere previste al di fuori del sedime del Comparto F3, in via indicativa e non esaustiva: Viabilità esterna al comparto finalizzata ad integrare la viabilità e gli accessi esistenti con quelli di progetto (rotatoria centrale via dell'industria); chiusura della connessione viaria tra Via Zappiani/via Dell'industria;
- b) Reti di fognatura separate per acque bianche e nere, comprese le vasche di raccolta delle acque bianche ed il loro smaltimento attraverso i canali e le reti fognarie esistenti fino al punto di recapito indicato nelle tavole di progetto;
- c) Rete di distribuzione idrica e del gas metano ove previsto, secondo le tavole di progetto;
- d) Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- e) Rete di illuminazione pubblica;
- f) Rete telefonica e polifere per eventuale distribuzione linea a fibra ottica;
- g) 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.
- h) 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 6b "*essenze arboree, progetto del verde pubblico e relazione tecnica*".

Per evitare un'eccessiva densità arborea il proponente procederà alla piantumazione di n. 208 alberi con conseguente carezza di n. 192 alberi rispetto alla quantità prescritta dal regolamento comunale ed esubero di 12 alberi in ragione del ragguaglio dei 77 arbusti (6 arbusti =1 albero); perciò la mancata piantumazione di n. 190 alberi secondo il prezzario Assoverde determina un risparmio di opere a verde pari a € 49.717,20 che verrà compensato, mediante la fornitura e posa di area attrezzata con giochi e arredo urbano come da tavola 6b e relativa relazione la cui corrispondente spesa ammonta ad € 51.236,66.

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.

Dette opere sono finalizzate a rendere accessibili le aree edificabili, con destinazione commerciale, per le quali è stato presentato in data _____allo sportello SUAP con pratica n. _____ il progetto di Costruzione del Nuovo Retail Park, comparto A e B a firma arch. Montanari di Carpi.

In applicazione del regolamento degli oneri di urbanizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. in data..... sono stati determinati i contributi di urbanizzazione primaria per complessivi € 330.202,48 (euro trecentotrentamila duecento due/48) totalmente a scomputo, per il comparto A di importo pari a € 147.787,35 e per il Comparto B di importo pari a € 182.415,13.

L'ammontare delle opere sopra descritte, da realizzarsi in ambito e fuori ambito, sommano ad € 1.853.467,16 così distinto:

- 3.1.1. Opere di urbanizzazione primaria in ambito per complessivi € 1.379.160,90 a totale scomputo degli oneri primari dei comparti A e B ammontanti ad €. 330.202,48;
- 3.1.2 Opere di urbanizzazione primaria fuori ambito per complessivi € 474.306,26;
- 3.1.3 Opere del verde, già comprese negli importi indicati nei precedenti paragrafi 3.1.1 e 3.1.2 per totali € 277.463,15 di cui in ambito € 231.619,28 e fuori ambito € 45.843,87;

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 € 330.202,48.

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

3.2 Il *Soggetto Attuatore* ai sensi dell'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito con L. 214/2011, e all'art. 20 del d.Lgs. 50/2016 potrà procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione del nuovo insediamento.

3.3 A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione, idonee fideiussioni assicurative di primario istituto:

3.3.1 dell'importo di euro 1.147.541,62 (unmilionecentoquaranta settemilacinquecentoquarantuno/00), a garanzia del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione in ambito, di cui al punto 3.1.1 che precede, al netto delle opere relative al verde, ammontanti ad € 231.619,28; a tale proposito consegna fidejussione n. -.....del-..... emessa da _____ con scadenza il _____) rinnovabile di anno in anno e fino al collaudo definitivo, di importo corrispondente all'ammontare delle opere. Tale garanzia sarà svincolata solo dietro rilascio da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione delle opere. Le polizze potranno altresì essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori a stralci funzionali ed ai relativi collaudi favorevoli.

3.3.2 dell'importo di euro 428.462,39 (quattrocentoventottomila quattrocentosessantadue/39), a garanzia del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione fuori ambito (rotatoria e sistemazione accessi e via Zappiani), di cui al punto 3.1.2 che precede, al netto delle opere relative al verde ammontanti ad € 45.843,87; a tale proposito consegna fidejussione n. _____ del _____ emessa da _____ con scadenza il _____, rinnovabile di anno in anno, e fino al collaudo definitivo, di importo corrispondente all'ammontare delle opere. Tale garanzia sarà svincolata solo dietro rilascio da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione delle opere. Le polizze potranno altresì essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori a stralci funzionali ed ai relativi collaudi favorevoli.

3.3.3 dell'importo di euro 277.463,15 (duecentosettantasettemila quattrocentosessantatre/15), a garanzia del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere a verde di cui al punto 3.1.3 che precede; a tale proposito consegna fidejussione n. ----- del ----- emessa da _____ con scadenza il _____, rinnovabile di anno in anno, e così per anni sette, da protrarre di ulteriori mesi sei oltre la scadenza del settimo anno, di importo corrispondente all'ammontare delle opere.

L'importo di dette fideiussioni, è determinato dalla relazione tecnica e finanziaria, discendente da analitici computi metrici estimativi, prevista nel

progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, allegato al piano particolareggiato approvato.

L'Amministrazione Comunale, a partire dai successivi 24 mesi dalla firma della presente convenzione, si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione dell'importo delle fidejussioni allo scopo di adeguare tale cifra all'andamento dell'inflazione ed i soggetti attuatori si obbligano a presentare nuova fideiussione, con importo rivalutato, a semplice richiesta del Comune.

- 3.4 Ad ultimare nei termini di cui al successivo art. 3.5 tutte le opere di urbanizzazione primaria meglio descritte al precedente art. 3.1 del presente atto; è consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro cessione al Comune in base a comparti d'intervento autonomi e funzionali, se previsti dal Piano Particolareggiato.

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore, previa diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c., il Comune potrà provvedere alla costruzione degli impianti e servizi mancanti, attingendo alle garanzie prestate di cui al precedente paragrafo 3.3.

- 3.5 A cedere gratuitamente al Comune, entro 30 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. 19.709,00, meglio descritte nella tavola 6d del piano particolareggiato.

Il frazionamento delle aree da cedere sarà redatto e presentato per l'approvazione entro la data di collaudo, al competente Ufficio delle Entrate - Agenzia del Territorio di Modena a cura del soggetto proponente.

- 3.6 All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione, l'impresa esecutrice dei lavori entro l'emissione del certificato di regolare esecuzione delle opere, consegnerà polizza indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, dell'importo pari al 20% dell'importo delle opere eseguite come risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto.

- 3.7 L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere,(escluso il verde) soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e ad acquisirle al demanio comunale, senza alcun compenso, entro 30 giorni dalla data di collaudo.

La manutenzione ordinaria/straordinaria delle aree pubbliche e delle opere pubbliche resterà a carico del Soggetto Proponente e/o suoi aventi Causa fino a quando:

- le opere non saranno ultimate;
- il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;

- non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale.

3.8 Il Soggetto attuatore si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area adibita a verde pubblico, da eseguirsi ai sensi di quanto previsto dalla D.G. n 210/2005 e D.C. n. 157/2009, per anni sette a decorrere dalla data di fine lavori. A garanzia della corretta esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture, l'amministrazione comunale potrà trattenere la fidejussione già a sue mani, di cui al precedente punto 3.3.3.

Al termine del periodo di manutenzione sopra indicato, l'amministrazione comunale assumerà a proprio carico, a semplice richiesta del soggetto attuatore, la manutenzione dell'area destinata a verde pubblico, previa verifica dell'attecchimento e dello sviluppo vegetativo, del buono stato degli arredi, fatta salva la normale usura; con contestuale consegna della planimetria dell'area e riconsegna al soggetto Attuatore della garanzia fidejussoria.

3.9 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.

3.10 Ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e degli altri Enti preposti alla gestione dei servizi (elettrdotto, gasdotto, acquedotto, collettori di fognatura, rete telefonica) anche preesistenti che interessano il comparto.

Art. 4 **Modalità e tempi di esecuzione** **delle opere di urbanizzazione e di verde**

4.1 Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere risulteranno definite dal relativo "progetto definitivo" allegato al piano particolareggiato approvato ed esplicitate nel "progetto esecutivo" delle opere di urbanizzazione primaria in base al quale l'Amministrazione Comunale rilascerà il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse.

4.2 Tutte le opere dovranno essere ultimate entro il termine di validità dei titoli abilitativi rilasciati, e comunque entro l'agibilità degli edifici in progetto, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte dell'Amministrazione Comunale. Al fine dell'acquisizione delle opere al patrimonio comunale, per la verifica della conformità e della corretta esecuzione delle stesse, l'Amministrazione si impegna entro l'inizio dei lavori a 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, che dovrà avvenire entro i 180 gg dalla fine dei lavori, 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 30 giorni dall'emissione positiva del certificato di regolare esecuzione e dalla emissione del relativo collaudo.

4.3 Tutte le spese relative all'incarico del Collaudatore, così come gli eventuali collaudi parziali e il collaudo definitivo, ed i costi relativi all'atto di cessione delle aree sono poste a carico del proponente.

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

4.4.1 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;

4.4.2 costituzione della massicciata delle sedi stradali.

4.4.3 Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di ogni edificio sarà comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognarie, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni; di condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas (ove prevista), di rete di distribuzione dell'energia elettrica in B.T./M.T. e relative cabine di trasformazione, di canalizzazioni per reti telefoniche, di pavimentazioni (escluso tappeto) delle sedi stradali, dei parcheggi aperti al pubblico e dei passaggi pedonali, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'edificio.

4.5 L'impresa sarà 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.

4.6 Contemporaneamente all'esecuzione dei lavori verranno già predisposti, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati dei singoli edifici.

Art. 5

Autorizzazione e rilascio dei Permessi a costruire

- 5.1 L'Amministrazione Comunale, in conseguenza degli impegni tutti assunti con la stipula del presente atto e sulla base degli elaborati progettuali allegati alla citata delibera di Giunta Comunale n°... del rilascerà al Soggetto Attuatore, permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in ambito e fuori ambito e per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano Particolareggiato approvato.
- 5.2 Il rilascio dei singoli permessi di costruire per l'edificazione degli edifici in progetto è subordinato:
- 5.2.1 Alla stipula della presente convenzione;
- 5.2.2 Al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.
- 5.3 Eventuali modifiche in corso di attuazione del Piano Particolareggiato, non costituiscono variante quando:
- a) Comportino l'accorpamento di due o più lotti nell'ambito dei singoli Comparti 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.
 - b) Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) 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.
 - f) L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così come individuata negli elaborati di piano.

Art. 6
Durata della convenzione

Fermo restando che il Soggetto proponente si impegna a rispettare i termini di cui all'art. 4, la presente convenzione ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della stessa.

La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

Art. 7 Patti speciali

Il Soggetto Attuatore, nelle more del perfezionamento degli atti definitivi di compravendita, di cui ai preliminari richiamati in premessa, garantisce solidalmente che nell'esecuzione delle opere ed impianti saranno osservate le norme dettate dalla presente convenzione, così come saranno garantiti gli obblighi nei confronti della P.A.

Qualora dovesse perfezionarsi l'atto di compravendita nei termini stabiliti nei richiamati preliminari, la convenzione così come le garanzie fidejussorie seguiranno l'iter temporale e le modalità in esse contenute, prevedendo la sola formale notifica di avvenuta alienazione delle aree oggetto di trasformazione con la presente convenzione.

Qualora viceversa il Soggetto proponente non dovesse procedere all'acquisto delle aree di cui ai preliminari sopra indicati, i proprietari obbligati in solido verso il Comune, si impegnano ora per allora a rilasciare, in sostituzione della garanzia oggi prestata dal solo soggetto proponente, pari titolo fidejussorio, il cui testo ricalcherà le medesime condizioni ivi contenute e a subentrare agli impegni assunti dal soggetto proponente con la firma della presente convenzione.

Il Comune, ricevuto l'originale della fidejussione da parte dei proprietari, provvederà sic et simpliciter alla riconsegna della fidejussione rilasciata dal Soggetto Proponente.

Nel caso in cui il Comune non dovesse ricevere l'originale della fidejussione da parte dei proprietari, il medesimo potrà trattenere la fidejussione già a sue mani, senza che il prestatore della garanzia possa richiederne la restituzione coatta, poiché con la firma della presente atto ne espressamente la rinuncia.

Art.10 Spese

Tutte le spese e competenze inerenti e conseguenti il presente atto pubblico di convenzione sono poste a carico del soggetto proponente.