



COMUNE DI CARPI

Piano particolareggiato di iniziativa privata B17 -STRALCIO B di
Via Roosevelt Carpi (MO)

BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE

Con modifiche ed integrazioni apportate d'ufficio

ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA ZONA DI TRASFORMAZIONE B 17 STRALCIO B DI VIA ROOSEVELT COMUNE DI CARPI - VARIANTE N°3

L'anno 2023 il giorno () del mese di in Carpi, nel mio studio in n. .

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

RENZO PAVIGNANI, nato a ildomiciliato 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 - 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;

il sig., nato a, il, residente inVia Codice Fiscale,

....., nato a, il, residente in Via, Codice Fiscale

i quali agiscono in qualità di proprietari dell'area in oggetto;

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

PREMESSO

- che i proponenti dichiarano 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 i Sigg.ri sono proprietari dell'area sita in Comune di Carpi (MO), in Via Roosevelt, riportata in Catasto Terreni di detto Comune al:
 - Fg 96 mapp. 92 della superficie catastale di mq 510 (cinquecentodieci);
 - Fg 96 mapp. 93 della superficie catastale di mq 13 (tredici);
 - Fg 96 mapp. 94 della superficie catastale di mq 43 (quarantatré);
 - Fg 96 mapp. 95 della superficie catastale di mq 240 (duecentoquaranta);
 - Fg 96 mapp. 96 della superficie catastale di mq 62 (sessantadue);
 - Fg 96 mapp. 414 della superficie catastale di mq 479 (quattrocentosettantanove);
 - Fg 96 mapp. 455 della superficie catastale di mq 8.138 (ottomilacentotrentotto);
 - Fg 96 mapp. 456 della superficie catastale di mq 192 (centonovantadue);
 - Fg 96 mapp. 457 della superficie catastale di mq 812 (ottocentododici);
 - Fg 96 mapp. 458 della superficie catastale di mq 218 (duecentodiciotto);
- che le aree in proprietà costituiscono l'intera estensione territoriale dell'ambito di trasformazione denominato B17 STRALCIO B oggetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con D.G.C. n166 del 02/10/2003 divenuta esecutiva in data 16/10/2003:
- che 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 urbana Tipo B - Ambito B17, area posta in Via Roosevelt, con interventi regolati dall'art.57 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 3.) della presente convenzione;
- che il "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata della Zona di trasformazione: insediativa, urbana di tipo B Ambito B/17 - area posta in Via Roosevelt" è stato approvato con delibera di C.C. n°166 del 02/10/03, regolato dalla convenzione urbanistica stipulata con atto a ministero Notaio Fiori del 21/10/2003 n. rep.181983, e successivamente modificato con la Variante n°1 approvata con deliberazione consiliare n°142 del 06/07/2006 e con la Variante n.2 approvata con delibera di C.C.n.47 del 24/03/2014, regolata dall'atto integrativo n.rep.45069/17421 del 04/02/2015 a ministero Notaio Caffarri;

- che con atto a ministero Notaio Fiori n.rep.212233/41446 del 23/12/2008 i soggetti attuatori hanno ceduto al Comune di Carpi il terreno di cui al Fg.96 mapp.441, 456, 458 di complessivi mq 810 destinato ad aree per politiche abitative integrate PAI;
- che con atto a ministero Notaio Fiori n. rep.224200/47393 del 23/04/2013 i soggetti attuatori hanno ceduto al Comune di Carpi le aree di sedime delle opere di urbanizzazione realizzate nello stralcio A del comparto B17 distinte al Fg.96 mapp.444 (mq 1688), 439 (mq 2427) e fabbricato adibito a cabina elettrica;
- che i Sigg.ri, in qualità di proprietari dell'area, con istanza presentata in data 23/12/2022 in atti al Prot. n. 84147/84149/84151/84188/2022, hanno richiesto la terza Variante allo stralcio B del Piano Particolareggiato di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà, chiedendone l'approvazione;
- che gli elaborati progettuali della terza Variante sono stata integrati con la documentazione integrativa in atti ai Prot.n.24850/24851 del 11/04/2023, n. 40629 del 22/06/2023, Prot.n.41766/41769/41917 del 27/06/2023 , n. 78016 del 05/12/2023 e n.78992 del 11/12/2023;
- che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del giorno 28/11/2023 verbale n°24, in atti al Prot. n.76414 del 29/11/2023;
- che la Variante n.3 al P.P. del comparto B17 è stata approvata con delibera di G.C. n del....
- 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 dei Soggetti Attuatori per l'attuazione del Piano particolareggiato in parola, 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 i Soggetti attuatori in ordine alla progettazione, realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nella Variante al Piano Particolareggiato, secondo gli elaborati di cui al comma successivo.
2. La Variante al piano attuativo è composta dagli elaborati grafici e relazioni tecniche, come elencati ed approvati con deliberazione della Giunta Comunale del n.;

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

I Sigg.ri, in qualità di proprietari e Soggetti Attuatori del Piano Particolareggiato si impegnano per sé e propri aventi causa a realizzare la Variante allo stralcio B del Piano Particolareggiato di iniziativa privata con visione planivolumetrica approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. del, 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*
- *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 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 = 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 della Variante al Piano Particolareggiato nei limiti e con le modalità stabilite nel successivo art. 11.

Art. 4 - Disposizioni preliminari e obbligo generale

1. I Soggetti Attuatori si assumono 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.

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, i proprietari s'impegnano per sé e propri aventi causa a costruire, a propria

cura e spese le opere di urbanizzazione primaria evidenziate nell'elaborato grafico denominato tav. n° 3, 6, 7, 8, 9 e 9 bis (integrazioni dicembre 2023) 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 n° 9 e 9 bis (integrazioni dicembre 2023);
2. 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. L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria e di verde sopra descritte, da realizzarsi in ambito, è così distinto:
- Opere di urbanizzazione primaria in ambito per complessivi € 184.508,83 a totale scomputo degli oneri primari;
 - Opere del verde, per totali € 41.321,88 ;
3. Nel caso in cui, per la necessità di rendere funzionale l'ambito in questione debbano essere eseguiti ulteriori lavori non previsti, i Soggetti Attuatori si impegnano ad eseguirli entro la data di rilascio dell'agibilità dei fabbricati.

4. 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.
5. 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. 7. In questo periodo la manutenzione delle aree pubbliche e delle opere pubbliche, resterà a carico dei Soggetti Attuatori e/o loro aventi causa.
6. A cedere gratuitamente al Comune, successivamente all'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. 4875, di cui mq 4240 destinate a verde pubblico e parcheggi e mq 1213 nella SE destinate a strade (mq 889) e marciapiedi (mq 324), meglio descritte nella Tavola n° 11 (integrazione dicembre 2023) 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.
7. I Soggetti Attuatori potranno richiedere la presa in carico delle opere eseguite anche per i seguenti stralci parziali:
 - opere a diretto servizio degli insediamenti;
8. 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.
9. A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, le aree delimitate nella tav. n 11 integrata così evidenziate:
 - in colore FUCSIA, relativamente ai marciapiedi e parcheggi pubblici nelle zone di V.P.;

- in colore VIOLA per le strade e ARANCIONE per i marciapiedi all'interno della S.E.;
10. Su dette aree (escluso P.A.I che come riportato in premessa è stato già ceduto all'Amm. Com.le) saranno costruite le strade ed i parcheggi di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei fabbricati del piano particolareggiato stralcio B, della superficie di mq. 1268 (diconsi milleduecento sessantotto) (misura grafica salvo esatta misurazione).
11. A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, le aree destinate a Verde Pubblico, parcheggi pubblici in aggiunta all'area P.A.I. già ceduta, della superficie complessiva di 4875 mq. (quattromilaottocentotrentacinque), delimitata con colore fucsia e retino verde nella Tav. n.11 Integrativa, allegata, pari a circa il 44% della ST. complessiva, piantumate e attrezzate, così come identificate negli elaborati progettuali allegati, in atti al Prot. n. 78016 del 05/12/2023 in cui si prevede di mettere a dimora n° 44 alberi e 75 arbusti e di mantenere n° 13 alberi e 35 arbusti esistenti per un totale di 57 alberi e 110 arbusti quale quota parte delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al comparto; tale cessione sarà sancita da apposito verbale di consegna.
12. A rispettare le scadenze previste nel cronoprogramma in atti al Prot. n.78992 del 11/12/2023 con le seguenti tempistiche dopo il convenzionamento della variante al P.P. che sostituiscono ed integrano per quanto modificato il seguente articolo 6 che disciplina le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione:
- presentazione permesso di costruire per opere di urbanizzazione entro sessanta giorni dalla data di stipula della convenzione;
 - presentazione Scia per demolizione fabbricati entro il 05/02/2024;
 - inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione entro sessanta giorni dalla data di rilascio del titolo edilizio per esecuzione delle opere di urbanizzazione;
 - fine lavori delle opere di urbanizzazione collaudo e cessione delle aree entro il 01/10/2025;
 - dalla data di fine lavori delle opere di urbanizzazione 5 anni per vendita e realizzazione delle unità abitative;

Con conseguente proroga della validità della convenzione di sette anni e cioè fino al 21/10/2030, con la precisazione che le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione vegetazionale del comparto

dovranno essere ultimate entro il 01/10/2025.

13. Ad aggiornare ed integrare, all'atto della stipula del presente atto integrativo alla convenzione, con idonee fideiussioni bancarie od assicurative le garanzie finanziarie prestate in sede di stipula della convenzione originaria e di atto integrativo n.1 come di seguito indicato:
- a) A prorogare sia l'appendice della fideiussione n.20039311 del 14/10/2003 rilasciata dal Banco Popolare soc. coop, che la fideiussione n. 29194 prestate a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria dello stralcio B fino alla nuova scadenza del presente atto integrativo;
 - b) A garantire l'importo attuale delle opere di urbanizzazione primaria, riportato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, con un'appendice alla garanzia fideiussoria vigente pari a €22.852,83;
 - c) A garantire le opere di verde pubblico con un'appendice alla garanzia fideiussoria vigente , pari a €14.597,88;
 - d) Alla conclusione dei lavori e successivamente all'emissione del certificato di collaudo delle opere di sistemazione paesaggistica e vegetazionale del comparto, verrà richiesto come previsto dalla delibera di C.C. n°157/2009, una fideiussione che garantisca la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde realizzate per il periodo di cui al successivo comma 19;
14. 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. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione dell'importo delle fideiussioni allo scopo di adeguare tale cifra all'andamento dell'inflazione ed i proprietari si obbligano a presentare nuova fideiussione, con importo rivalutato, a semplice richiesta del Comune.
15. 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.

16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
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 1) come indicato nelle tav.9 e 9 bis integrate 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. 3 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. 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).
25. È data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente punto 24) 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 servizio competente;
- 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. 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;

- sia consegnata copia definitiva della planimetria dell'area con identificazione delle essenze arboree ed arbustive ed eventuali servizi, arredi e verde.

27. Nel caso in cui la proprietà convenzionante non si avvalga della facoltà prevista al precedente punto, 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. Di rispettare le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati da:

- Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 28/11/2023 verbale n°24, in atti al Prot. n.76414 del 29/11/2023, parere favorevole con condizioni (Allegato 1 alla delibera di approvazione);
- Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna in atti al Prot.n. 46496 del 13/07/2023, con il quale l'Agenzia esprime parere favorevole con osservazioni e prescrizioni da tenere in considerazione nell'ambito della progettazione esecutiva, come espressamente riportato nel parere allegato al presente provvedimento (Allegato 2 alla delibera di approvazione);
- Azienda Unità Sanitaria Locale in atti al Prot. n. 47304 del 18/07/2023, con il quale l'Azienda esprime parere favorevole con prescrizione per la fase esecutiva, come espressamente riportato nel parere allegato al presente provvedimento (Allegato 3 alla delibera di approvazione);
- Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 203 del 16/11/2023, in atti al Prot.N.73509 del 17/11/2023, con il quale si sollevano osservazioni ai sensi dell'art.35 E 41 della L.R.20/2000, come da allegato al presente provvedimento (Allegato 4 alla delibera di approvazione);

- Aimag Spa in atti al Prot.n.52930 del 16/08/2023 e ASretigas in atti al Prot.n.53597 del 21/08/2023 con cui si comunicano i punti di consegna per il collegamento alle reti dei servizi esistenti (Allegati 5 e 6 alla delibera di approvazione);
- Settore S5-Opere Pubbliche-Manutenzione della Città- Servizio Infrastrutture del Comune di Carpi in atti al Prot.n.69261 del 28/10/2023, parere favorevole con prescrizioni da attuarsi in fase esecutiva (Allegato 7 alla delibera di approvazione);
- Settore S3 Ambiente-Transizione Ecologica - Servizio Qualità ecologico ambientale del Comune di Carpi in atti al Prot. n.77686 del 05/12/2023 (Allegato 8 alla delibera di approvazione);
- Settore S3 Pianificazione e gestione del verde - parchi in atti al Prot.n.75852 del 27/11/2023, parere favorevole con prescrizioni recepite nella documentazione in atti al Prot. 78016 del 05/12/2023 da attuarsi in fase esecutiva (Allegato 9 alla delibera di approvazione);

30. Ad ultimare nei termini previsti dal cronoprogramma in atti al Prot. n. 78992/2023 e riportato al punto 12) di quest'articolo , tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verde pubblico di cui ai punti indicati nel presente atto;

ART. 6 - Modalità e tempi di richiesta dei titoli

1. Tutte le opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico dovranno essere ultimate entro il termine stabilito all'Art.5 punto 12), 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 Comunale si riserva la facoltà di nominare un tecnico collaudatore esterno previa selezione. 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 Spa (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, così come modificato all'art.5 punto 12) in recepimento dei tempi del cronoprogramma di attuazione della Variante allo stralcio B depositato agli atti Prot. n.78992 del 11/12/2023:

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 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.

a) Realizzazione delle opere di piantumazione nelle aree a verde;

b) 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. È 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 dei precedenti articoli della presente Convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, dei successori od aventi causa.
5. L'agibilità di ogni edificio sarà comunque subordinata all'esistenza e al perfetto funzionamento nonché alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione dello stralcio B del comparto comprensive delle opere di verde pubblico

ART. 7 - Servitù di uso pubblico su tutte le opere di urbanizzazione primaria e modalità di acquisizione al demanio comunale.

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte, non appena siano state concretizzate anche solo parzialmente, sono gravate da servitù di uso pubblico.
2. 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 e comunque acquisendole entro il termine massimo di 180 (centottanta) giorni a decorrere dalla data di collaudo delle opere.
3. Il collaudo è effettuato a spese del soggetto attuatore 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.
4. 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 Md' ed Md'' 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 Md'/Md'' $\geq 0,45$, 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.
5. 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) per cui verrà richiesto il collaudo e rilascio del benestare al conferimento delle reti.
6. 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.

7. 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.5) 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. 8 - 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.xx del xxxxxxx, immediatamente esecutiva , rilascerà i permessi per costruire ai Sigg.ri , in qualità di Soggetti Attuatori e proprietari o suoi aventi causa, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano particolareggiato approvato.

ART. 9 - Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto.

1. 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.
2. 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. 10 - Durata della convenzione

1. Fermo restando che i proprietari convenzionanti si impegnano a rispettare i termini di cui all'art. 5, punto 12) , la presente convenzione ha una validità di anni 7 a decorrere dalla data di stipula della stessa.

2. 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. 11 – Modifiche al Piano Particolareggiato

1. 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.
- È 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.

ART. 12 - 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 Relazione economica finanziaria, come segue:

- opere di urbanizzazione a diretto servizio dei fabbricati quali: strade, parcheggi, servizi di rete, = euro 184.508,83;
- opere di allestimento del verde pubblico e privato = euro €41.321,88.

ART. 13 - 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. 14 Garanzie - Inadempimenti

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, i Soggetti Attuatori consegneranno in sede di sottoscrizione della presente convenzione le garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 5 punto 12).

2. 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.
3. 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 dei precedenti articoli a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute esplicitamente nelle clausole delle polizze fideiussorie.
4. Le garanzie devono includere anche la possibilità di escussione parziale da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi.
5. Ove i Soggetti Attuatori si rendano inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune potrà, previa diffida, provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei Soggetti Attuatori inadempienti, 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.
6. Il Comune intima per iscritto ai Soggetti attuatori 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.
7. 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 dei Soggetti Attuatori; 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 dei Soggetti Attuatori 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 ai Soggetti Attuatori 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.

8. Con il presente atti integrativo alla convenzione urbanistica i Soggetti Attuatori autorizzano fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree dei Soggetti Attuatori o aventi causa, non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'ambito di trasformazione oggetto d'intervento
9. 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. 15 - Responsabilità dell'operatore - sanzioni

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dei Soggetti Attuatori. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva i Soggetti Attuatori 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. 6;
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 dai Soggetti Attuatori, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, i Soggetti Attuatori restano 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 dei Soggetti Attuatori 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. 16 – Trascrizioni, spese e benefici fiscali

1. La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore, prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori relativi all'urbanizzazione dello stralcio B del comparto.

2. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Soggetto attuatore che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalla Legge vigente e di future emanazioni, in quanto applicabili nella specie con riserva, ove occorra, di farne domanda nelle sedi competenti.

3. Saranno a carico del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

ART.17 -Clausole finali

1. Per quanto non previsto nel presente atto integrativo alla convenzione per quanto modificato in variante al testo originario si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

2. Qualsiasi controversia inerente il presente atto integrativo alla convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Modena.