

**SCHEMA DI CONVENZIONE per la trasformazione urbanistico edilizia
dell'area posta.....richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di
distributore di carburante**

L'anno 2016 (duemilasedici) il giorno del mese di in,
nel mio studio in Via n.;
Innanzitutto a me Dottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di
Modena, 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", 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.....residente a.....in Via.....legale
rappresentante.....in qualità di proprietario del terreno oggetto di convenzione
identificato al Catasto Terreni del Comune di Carpi al **Foglio Mapp.**;

.....
.....
.....

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

PREMESSO

Che i Sigg.ri....., sono proprietari (affittuari con contratto
avente valenza per anni.....) degli appezzamenti di terreno posti in Carpi,
Via....., censiti al Catasto Terreni del Comune di Carpi al **Fg. mapp.**
.....;
riportare eventuali condizioni contenute nel contratto di affitto del terreno....

Che i proprietari(altro titolo) (Domanda in atti al Prot. n°..... del .././..) hanno presentato un permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà, consistenti nella realizzazione di un distributore di carburante e di opere di mitigazione nelle aree a verde di ambientazione;

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, parte come "Zona agricola periurbana" Art.66 NTA parte come "Verde di ambientazione stradale e ferroviario" Art. 77 NTA interessata da "Indicazioni ambientali per reti ed impianti tecnologici - fascia di rispetto stradale" Art.76 NTA, area posta in Via, con interventi regolati, per quanto concerne la realizzazione di un distributore di carburante, dall'art. 80 bis delle N.T.A. e per gli aspetti attuativi e regolamentativi dall'Allegato 10 delle NTA, come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto;

Che la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, ai sensi Allegato 10 Norme regolamentari poer gli impianti di distribuzione di carburante delle NTA del PRG vigente, può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione e, ove previste, le aree a verde di ambientazione.

Che l'Amministrazione Comunale di Carpi, con Deliberazione di Giunta Comunale n°... deldivenuta esecutiva in data, ha approvato la presente convenzione con l'obbligo di stipularla entro tre mesi dal rilascio del permesso di costruire n.....pena la decadenza di quest'ultimo;

Che la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole al suddetto permesso di costruire convenzionato nella seduta del _____, verbale n° _____;

Che il suddetto permesso di costruire convenzionato n. U.T.... è stato rilasciato in data _____;

Che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 1150 del 14/8/1942 e succ. mod., dell'art. A-26 della L.R. 20/2000 e succ. mod. e dell'Allegato 10 ed Art.77 delle NTA del vigente PRG e del R.E. vigente, contenente le obbligazioni da assumersi da parte delle proprietà per l'attuazione del pdc in parola con la realizzazione dell'intervento edificatorio e delle necessarie dotazioni territoriali, per la quale si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed ai disegni di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto come parte integrante e sostanziale

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 Rispetto del P.R.G.

I proprietari proponenti il permesso di costruire n. U.T....., Sigg.ri.....in nome e per conto disi impegnano per sè e propri aventi causa a realizzare il Permesso di costruire convenzionato n. U.T.....secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione di Giunta Comunale n° ____ del _____divenuta esecutiva in data _____, nel pieno rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati di progetto allegati al suddetto permesso di costruire, nonché alle norme, indicazioni, prescrizioni e limiti fissati per la zona interessata dal vigente P.R.G. di seguito riportate:

Art.80 bis Impianti di distribuzione di carburanti

80bis.01 Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- del Decreto Legislativo 8 settembre 1999, n.346;
- della Legge 28 dicembre 1999, n. 496;
- della Legge 5 marzo 2001, n. 57;
- del Decreto del Ministero delle Attività produttive 31 ottobre 2001;
- della Delibera del Consiglio Regionale 8 maggio 2002, n.355;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto Ministro dell'Interno 29.11.2002;

Per gli aspetti attuativi e regolamentativi si veda l'Allegato 10.

Art.77 Verde di ambientazione stradale e ferroviario (eventuale)

77.01 Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico e per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguenza del traffico motorizzato e ferroviario, lungo i nuovi tratti di grande viabilità, è individuata una specifica zona interna alle rispettive fasce di rispetto, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi.

77.02 Le aree disciplinate dal presente articolo potranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere con la compatibilità delle infrastrutture con il territorio circostante, ed in particolare degli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico e al paesaggio. Esse sono individuate nelle tavole di azionamento del PRG.

77.03 Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $A = 2$ alberi ogni 100 mq e un parametro di densità arbustiva $AR = 4$ arbusti ogni 100 mq ;

nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

□□ la realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non inferiori a mt. 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $A = 1$ albero ogni 100 mq. e un parametro di densità arbustiva $AR = 2$ arbusti ogni 100 mq ; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

□□ la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;

□□ la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva $AR = 4$ arbusti ogni 100 mq.

77.04 Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma sono prescrittive e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi delle infrastrutture stradali e ferroviarie in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione, previo parere del Servizio Urbanistica e consultazione dell'ARPA.

Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel PIA, sono da

considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree potrà avvenire successivamente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali; dovranno in ogni caso essere tutelati i ricettori sensibili.

77.05 Per le aree non ancora edificate interessate dall'attraversamento di attrezzature in esercizio, gli interventi per il rispetto dei limiti acustici di cui all'art.5 del D.P.C.M. 459/98, sono a carico del titolare del permesso di costruire rilasciato all'interno delle fasce di pertinenza dell'infrastruttura ferroviaria come definite dal decreto stesso.

77.06 Per quanto riguarda gli interventi relativi ad impianti di distribuzione di carburanti si applicano le norme di cui all'art. 80 bis.

Allegato 10 Norme regolamentari per gli impianti di distribuzione di carburanti

Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita. In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

Costituisce modifica all'impianto:

- la variazione del numero di carburanti erogati;
- la variazione del numero di colonnine;
- la sostituzione di distributori a semplice o doppia erogazione con altri rispettivamente a erogazione doppia o multipla per prodotti già erogati;
- la sostituzione di uno o più serbatoi o il cambio di destinazione dei serbatoi o delle colonnine per prodotti già erogati;
- la variazione del numero o della capacità di stoccaggio dei serbatoi;

- la sostituzione di miscelatori manuali con altri elettrici o elettronici;
- la installazione di dispositivi self-service post-pagamento;
- la installazione di dispositivi self-service pre-pagamento;
- la variazione dello stoccaggio degli oli lubrificanti;
- la trasformazione dell'impianto da stazione di vendita alimentata da carro bombolaio a stazione di vendita alimentata da metanodotto e viceversa.

Le modifiche di cui sopra devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza, fiscali e ambientali.

La ristrutturazione totale di un impianto sulla stessa area non costituisce modifica e deve essere autorizzata.

Disposizioni riguardanti i nuovi impianti stradali:

Per la realizzazione dei nuovi impianti si deve tener conto delle disposizioni contenute nella

deliberazione del Consiglio Regionale n.° 355/2002 così come modificata ed

Ambiti di localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti (U3/5)

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie di cui al comma precedente e possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone per infrastrutture per la viabilità di cui al precedente art. 76;
- nelle zone per verde di ambientazione stradale di cui al precedente art. 77;
- nelle zone di trasformazione produttiva di cui all'art. 59;
- nelle zone di trasformazione produttiva polifunzionali di cui all'art. 60;
- nelle zone di trasformazione direzionali-commerciali di cui all'art. 61;
- nei tessuti polifunzionali di cui all'art. 47
- nei tessuti produttivi di cui all'art.48
- nelle zone agricole normali, periurbane o a valenza storico-paesaggistica di cui ai precedenti art.65, 66 e 67, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali (con esclusione della S.P.13 "dei Mulini") e in fregio alla strada comunale denominata Via dell'Industria e suo prolungamento verso nord; nelle zone agricole l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di mt. 60 dal limite della sede stradale; Non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti nelle aree, ancorché ricadenti nelle zone di cui sopra, qualora siano soggette a uno dei seguenti vincoli:
- tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (comma 69.02),
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale (comma 69.04),
- aree di concentrazione di materiali archeologici (comma 69.06).

Ambiti di localizzazione di nuovi impianti di auto lavaggio autonomi (U3/5a)

I nuovi impianti di auto lavaggio possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone di trasformazione produttiva di cui all'art. 59;
- nelle zone di trasformazione produttiva polifunzionali di cui all'art. 60;
- nelle zone di trasformazione direzionali-commerciali di cui all'art. 61;
- nei tessuti produttivi e polifunzionali di cui agli artt. 47 e 48
- nei tessuti residenziali di cui agli art. 41, 42, 43 , 44 e 45 - nelle aree, indicate nelle tavole di

azzonamento, dove sono previsti impianti di distribuzione carburante;

Non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti nelle aree, ancorché ricadenti nelle zone di cui sopra, qualora siano soggette a uno dei seguenti vincoli:

- tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (comma 69.02),
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale (comma 69.04),

162

- aree di concentrazione di materiali archeologici (comma 69.06).

L'inserimento di impianti di auto lavaggio, all'interno del territorio urbanizzato è assoggettato a valutazione di compatibilità ambientale e deve essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio.

Parametri edilizi

UF max = 0,1 mq./mq. (con esclusione delle pensiline)

H max = 5,0 mt. ad eccezione delle pensiline;

Le superfici massime in cui è possibile realizzare un nuovo impianto di distribuzione carburanti in relazione alle zone comunali, come classificato nell'art.33, sono le seguenti:

Impianti Generici

zone D e F - max. 4.500 mq.

zona E - max. 7.500 mq.

Impianti con Post-Pagamento

zone D e F - max. 7.500 mq.

zona E - max.10.000 mq.

Le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie fondiaria dell'impianto.

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;

distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:

- all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di mt. 20;

- all'interno del territorio urbanizzato: mt.10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 mt.

distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: mt.3.

distanza minima di impianti di erogazione dai confini di proprietà: mt. 10.

distanza minima di edifici dai confini di proprietà:

- all'esterno del territorio urbanizzato: mt. 10;

- all'interno del territorio urbanizzato: m. 5.

Destinazioni d'uso complementari compatibili

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (uso U2/1),

- pubblici esercizi (uso U2/3);

- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli;

- inoltre, limitatamente agli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato: motel (uso U6/1).

Gli impianti già autorizzati che intendono dotarsi di dispositivi self-service postpagamento devono installare, oltre che autonomi servizi all'auto e all'automobilista, autonome attività commerciali o di pubblici esercizi (uso U2/3) di superficie non superiore a quella degli esercizi commerciali al dettaglio di vicinato (uso U2/1).

Gli impianti sopra descritti devono comunque rispettare gli indirizzi e criteri contenuti nella programmazione urbanistico-commerciale.

Negli impianti sono ammesse destinazioni d'uso complementari quali: servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli; inoltre, limitatamente agli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato: motel (uso U6/1).

Negli impianti ricadenti nei tessuti prevalentemente residenziali di cui agli artt. 41, 42 e 44 non sono ammesse destinazioni d'uso complementari salvo quelle preesistenti.

Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di mt. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di mt.0,8.

Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi degli Allegati 6 e 7 delle presenti Norme .

Nel caso in cui l'area in cui si prevede la realizzazione dell'impianto ricada in tutto o in parte all'interno del verde di ambientazione di cui all'art.77, la realizzazione è condizionata alla contestuale realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti) di verde di ambientazione in adiacenza all'area dell'impianto, a compensazione della sottrazione del verde di ambientazione previsto nel PRG.

Attuazione

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione e, ove previste, le aree a verde di ambientazione.

Impianti preesistenti

Gli impianti di distribuzione preesistenti individuati con apposita simbologia grafica nelle tavole di azionamento, sono impianti compatibili (o in quanto conformi alla normativa nazionale e regionale vigente o in quanto conformabili attraverso interventi di adeguamento).

Gli impianti preesistenti, ubicati nei tessuti residenziali della città consolidata (artt.41, 42 e 44),

dichiarati compatibili o compatibili con adeguamento: sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza ampliamento delle costruzioni esistenti alla data di adozione della variante specifica al PRG. In detti impianti non sono ammesse nuove attività complementari

Cessazione dell'attività

La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. E' fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal D.Lgs. 74 5 febbraio 1997, n. 22, modificato ed integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli nel pristino stato.

CAPO I

Art. 2

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. 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.
3. Solo qualora il soggetto attuatore proceda 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.
4. 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.

Obblighi e prescrizioni

Ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967, n° 765 e dell'art. 28 della Legge n° 1150 del 14/8/1942 e succ. mod., dell'art. A-26 della L.R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, i Sigg.ri..... e le società.....a mezzo dei loro legali rappresentanti, si impegnano per sè e propri aventi causa, proporzionalmente alle quote di proprietà detenute:

1) A costruire, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione evidenziate nelle tav. n° previste nel permesso di costruire :

.....

Costituiscono opere di urbanizzazione (eventuali):

- *realizzazione rilevato da piano di campagna sino a quota tale da permettere, ad intervento terminato, il raccordo con la sede stradale;*
- *tombamento fosso stradale in corrispondenza del fronte dell'area oggetto d'intervento;*
- *aiuola spartitraffico antistante l'impianto distribuzione carburanti;*
- *porzioni di aree verdi poste ai lati degli accessi all'impianto distribuzione carburanti;*
- *aree asfaltate poste in corrispondenza degli accessi all'impianto distribuzione carburanti, fra aiuola spartitraffico e carreggiata stradale, fra aiuola spartitraffico e lotto d'intervento.*

Le opere di cui sopra sono da realizzare all'esterno dell'area di intervento di cui alla presente convenzione urbanistica, in quanto trattasi di opere funzionalmente connesse all'area di intervento, su aree di proprietà Comunale, che a tal fine, verranno messe a disposizione del soggetto attuatore, tramite verbale di consegna del Servizio Patrimonio. (eventuale)

Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale e completa responsabilità, tramite il proprio appaltatore.

La manutenzione e la conservazione delle aree, ancorché di proprietà Comunale (eventuale), resta a carico del soggetto attuatore, fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte del Comune.

Il soggetto attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni a terzi e, a tal fine, dovrà stipulare apposite polizze assicurative.

Le aree e le opere di cui sopra sono rispettivamente indicate nell'allegata planimetria in scala 1:500.

Il soggetto attuatore è altresì obbligato:

- a. a ripristinare, al termine del programma edilizio, le infrastrutture per l'urbanizzazione esistenti ed eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- b. a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle infrastrutture per l'urbanizzazione ed 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 consegna dal Comune o da Aimag;

2) *La proprietà convenzionante si obbliga ad affidare l'esecuzione dei lavori pubblici di cui sopra in osservanza di quanto previsto dall'art.122, comma 8, D.Lgs.n°163 del 12/04/2006 (Codice dei contratti pubblici relativi ai lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE) così come modificato dal D.Lgs. n°152 del 11/09/2008 e ss.mm. (eventuale se sono previste opere in area pubblica);*

3) *A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, l'area delimitata nella tav. n° .. con colore.....(limitatamente alle strade ed ai parcheggi nelle zone di), area sulla quale saranno costruite le strade ed i parcheggi di urbanizzazione primaria, della superficie di mq (misura grafica salvo esatta misurazione); (eventuale se sono previste aree di cessione);*

Il frazionamento (eventuale) delle aree da cedere di cui al punto 3 sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura dei proprietari convenzionanti e/o loro aventi causa.

Art. 3

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel permesso di costruire n. U.T. ...Prot. Tale progetto è concordato e vistato da AIMAG per gli impianti a rete e gli scarichi fognari, nonché con gli altri Enti interessati. Il progetto contiene l'elaborato con la rappresentazione delle aree destinate a verde, come meglio specificato nel successivo art. 4.
2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, richieste in corso d'opera dal Comune, attraverso gli uffici competenti, per motivi di ordine generale, o per esigenze

tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione urbanistica.

3. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, dovrà essere correlata all'attuazione del programma edilizio, nel rispetto del cronoprogramma allegato al progetto esecutivo.

4. Le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno, in ogni caso, risultare complete al momento dell'ultimazione del 100% dell'area del distributore carburante.

5. Il collaudo dell'impianto verrà effettuato secondo le procedure di cui all'Art.8 del DCR n.355/2002 con le modifiche introdotte dalla deliberazione Ass.legislativa n.208/2009, presentando richiesta agli uffici competenti Sportello SUAP corredata da una perizia giurata redatta da un ingegnere o tecnico abilitato attestante il rispetto della normativa in ordine agli aspetti fiscali, sanitari, ambientali stradali, di sicurezza antincendio, urbanistici.....

6. Ai sensi del Decreto Legislativo 11 Febbraio 1998 n. 32 art. 1 comma 5, "le verifiche sull'idoneità' tecnica degli impianti ai fini della sicurezza sanitaria e ambientale sono effettuate al momento del collaudo e ripetute non oltre quindici anni dalla precedente verifica".

Art. 4

OBBLIGHI IN ORDINE ALLA SISTEMAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE

1. Il soggetto attuatore dovrà sistemare, a propria cura e spese, le aree a verde realizzate sulle fasce di ambientazione stradale, in conformità alle prescrizioni del progetto del permesso di costruire del distributore di carburante.
2. Le aree da destinare a verde dovranno risultare ultimate al completamento del programma edilizio generale, e comunque prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità. Eventuali ritardi nella piantumazione, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia.
3. il progetto del verde deve contenere:
 - le tavole di rilievo del verde eventualmente esistente, comprensivo degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - di progetto del verde, relazione esplicativa dettagliata che giustifichi le scelte progettuali in relazione al numero e alla qualità delle essenze utilizzate sulla base degli obiettivi di progetto, e tavola dei particolari costruttivi nel rispetto di indici e prescrizioni dell'Art.77.03 delle NTA del Prg vigente.
 - Le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte e la manutenzione dovrà essere effettuata secondo quanto esplicitato nella delibera di G.C. n°210/2005.
4. La sistemazione delle aree sopradette deve essere ultimata almeno un anno prima del collaudo da parte del Comune, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze. Le medesime aree devono essere dotate di adeguato impianto di irrigazione.

5. Il soggetto attuatore si obbliga a provvedere ad un'efficace manutenzione, a propria cura e spese, sulla base di uno specifico programma manutentivo, da concordarsi con il Settore Verde Pubblico del Comune, per tutto il periodo in cui rimarrà in essere l'impianto di distribuzione di carburante.

Art. 5

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO

1. Il rilascio del permesso di costruire prot. n....., relativo alla COSTRUZIONE DI AREA DI SERVIZIO DISTRIBUZIONE CARBURANTI A MARCHIOe per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, è subordinato:

a. all'approvazione da parte della Giunta Comunale della presente convenzione che dovrà essere stipulata entro 3 mesi dal ritiro del permesso di costruire Prot....., a pena di decadenza di quest'ultimo;

b. alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria (prestata da un primario istituto di credito in ambito nazionale, comunitario o internazionale) bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. del codice civile, *di importo pari al costo complessivo delle opere di urbanizzazione su area comunale (eventuale nel caso in cui si intervenga su area comunale)*, delle opere a verde e loro manutenzione ed attecchimento, come risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo presentato per il rilascio del permesso di costruire, che dovrà contenere esplicitamente i costi di cui sopra.

Le garanzie, da consegnare all'atto della stipula della convenzione e quantificate come da computi metrici allegati al pdc rilasciato, dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.

La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo e di presa in carico delle opere, o a seguito di presa in carico anticipata di opere (art. 7, comma 7, della presente convenzione); la garanzia relativa alla realizzazione delle opere a verde e loro manutenzione rimarrà in essere fino alla scadenza della presente convenzione, anche se gli obblighi di manutenzione permarranno fino al momento della dismissione dell'impianto di distribuzione carburante.

Art. 6

Modalità e criteri per la rimozione dei serbatoi interrati

REVOCA E SMANTELLAMENTO DI UN IMPIANTO

Ai sensi Art.97.2 del vigente R.E. : *“preventivamente alla rimozione di serbatoi interrati o parzialmente interrati presso la aree di stoccaggio, deposito e/o distribuzione di carburanti, sia in uso che disattivati, dovrà essere effettuata una valutazione preliminare del rischio secondo i criteri indicati nell'allegato 1 della DGR n° 1562/2003 e, sulla base del desunto stato di contaminazione eventualmente presente, andrà predisposto apposito progetto esecutivo adottando le specifiche procedure riportate nella citata delibera.”*

1. In mancanza delle condizioni di adeguamento di un impianto esistente, il Comune può procedere alla revoca dell'Autorizzazione all'esercizio, entro un termine non superiore a giorni novanta (90) dalla notifica dell'accertamento di incompatibilità, notificandola al titolare e dandone contestuale comunicazione alla Regione, all'U.T.F. competente per territorio e al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

2. Si procede alla revoca dell'Autorizzazione, secondo le modalità di cui al presente articolo, anche nei casi di mancato rispetto dei termini fissati per l'adeguamento di un impianto di cui sia stata accertata la incompatibilità relativa, o per la delocalizzazione.

3. Qualora un impianto di distribuzione dei carburanti debba essere disfatto a seguito di verifica di incompatibilità accertata dal Comune, o per chiusura volontaria, la relativa Autorizzazione all'esercizio si intende decaduta, e il sito deve essere rimesso in pristino a cura e spese del proprietario.

4. Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, le aree occupate dovranno essere bonificate e dovrà essere effettuata la rimessa in pristino delle stesse con terreno vegetale, a tal fine dovrà essere richiesta al Comune la necessaria Autorizzazione, secondo un apposito progetto e un preciso programma che, ai sensi Decreto Ministero dello Sviluppo Economico del 19/04/2013 Allegato IV, preveda:

- a. la cessazione di tutte le attività integrative e complementari dell'impianto;*
- b. l'adeguamento dell'area alle previsioni preesistenti del PRG (consentendo cioè di conseguire la nuova destinazione d'uso urbanistica preesistente senza altre opere);*
- c. la rimozione e lo smaltimento di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, previa analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo dove insistevano le attrezzature di deposito carburante, al fine di escludere inquinamenti pregressi;*
- d. la bonifica del suolo, in caso di superamento dei valori minimi ammessi dalla normativa vigente in materia di difesa del suolo dagli inquinamenti;*
- e. Accertamenti della qualità ambientale (preventiva o in corso d'opera);*
- f. Opere geotecniche di consolidamento a sostegno degli scavi (eventuali)*
- g. Messa in sicurezza di emergenza - Gestione acque di falda*
- h. Smaltimento/recupero rifiuti liquidi*
- i. Caratterizzazione ambientale*
- l. Interventi di bonifica o messa in sicurezza operativa di bonifica delle aree a fronte di una eventuale dismissione dell'impianto e rimessa in pristino con terreno vegetale dell'area occupata.*

6. Le operazioni di cui al comma precedente non possono protrarsi oltre dodici mesi dall'Autorizzazione allo smantellamento, salvo diverso termine fissato dal Comune.

Il titolare dell'impianto un anno prima della scadenza del contratto con la proprietà del terreno dovrà predisporre uno studio di caratterizzazione del sito in cui vengano verificate le caratteristiche ambientali delle aree occupate dall'impianto, nel caso in cui si dovessero riscontrare situazioni incongrue, dovrà essere predisposto un progetto di bonifica e, prima del rilascio dell'Autorizzazione di smantellamento, sarà tenuto a sottoscrivere una fidejussione di importo pari ai costi degli interventi di bonifica e ripristino del sito, come stimati nel relativo progetto.

7. Tutte le comunicazioni di inizio e fine dei lavori di smantellamento devono essere inoltrate al Comune, per consentire i dovuti controlli.

Art.7

CONDIZIONI PER IL RILASCIO (RITIRO) DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Il permesso di costruire n. deve contenere le seguenti condizioni:
 - a. obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
 - b. divieto, a carico del titolare del permesso di costruire, di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'Ufficio tecnico del Settore competente, solo in casi eccezionali.
2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, per gli edifici, è subordinato:
 - a. all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante (eventuale), acquedotto, ed energia elettrica in bassa tensione e gas;
 - b. al ripristino di infrastrutture per l'urbanizzazione eventualmente danneggiate;
 - c. alla realizzazione di tutte le altre infrastrutture per l'urbanizzazione relative alle aree d'intervento.

Art. 8

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

La presente convenzione urbanistica resterà valida per anni sei con decorrenza dalla data della stipula della medesima per l'attuazione delle opere previste, che comunque dovranno essere completate nel periodo di validità del pdc rilasciato, permanendo comunque gli obblighi in essa previsti, finchè resterà in essere l'impianto di distribuzione di carburante realizzato.

Art. 9

SPESE

Sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente.

CAPO II

ART. 1

OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI VENDITA

1. In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:
 - a. di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto a un permesso di costruire convenzionato.
 - b. di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune, in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI CARPI _____

IL SOGGETTO ATTUATORE _____