

Elab. C - BOZZA - INTEGRATA

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO F 13 POSTO A CARPI TRA VIA DEGLI INVENTORI E VIA ZAPPIANO

Con la presente, fra:

- 1) il Comune di Carpi (MO), in persona del Responsabile dell'area Pianificazione del territorio, nato/a, il, in rappresentanza del Comune suddetto, in esecuzione alla Delibera del Consiglio Comunale n. del ;
- 2) la Sig.ra Antonietta RUSTICHELLI, nata a Correggio (RE) il 21.11.1936, residente a Carpi (MO) via Burzacca, 11, C.F. RSTNNT36S61D037R in qualità di proprietaria delle aree in oggetto poste a Carpi (MO), tra via degli Inventori e la via Zappiano;
- 3) la **STAL S.R.L., C.F. 01779690344, con Sede legale in piazzale Badalocchio Sisto Rosa n. 5/A, in PARMA (PR) CAP 43126, di cui il Sig. Piero ROSI è il legale rappresentante;**

PREMESSO CHE

- la sig.ra Antonietta RUSTICHELLI è proprietaria dell'area sita in Comune di Carpi (MO), tra via Degli Inventori e la via Zappiano, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 134, mappali 133 e 134, della superficie catastale complessiva di 29.332 mq e, come tale, dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- la sig.ra Antonietta RUSTICHELLI ha convenuto con un soggetto attuatore l'intervento sull'area in oggetto in forza di accordo sottoscritto e registrato. Secondo tale accordo, l'attuatore denominato "STAL S.r.l." con sede a Parma, Piazzale Badalocchio Sisto Rosa, 5/A, C.F. 01779690344, si è impegnato a realizzare un immobile su detta area, da frazionare, e ad assumersi tutti gli oneri e gli obblighi per la parte di propria competenza, **compresa la sottoscrizione della Convenzione;**
- 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 direzionali-commerciali di Tipo F - Ambito F 13", con interventi regolati dall'art. 61 delle NTA come espressamente indicato all'art. 3) della presente convenzione;
- la sig.ra Antonietta RUSTICHELLI, in qualità di proprietaria, con domanda in data 31 marzo 2021, in atti al Prot. Gen. n. 20991 del 1° aprile 2021, ha formulato manifestazione d'interesse, a seguito di Bando Pubblico, finalizzato alla presentazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata sulle aree di sua proprietà;
- l'Amministrazione Comunale di Carpi, con Deliberazione Consiliare n° 106 del 28 ottobre 2021, ne ha autorizzato la presentazione;
- la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del giorno xx-xx-2021, verbale n. x al punto n. xx;
- il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. xx del xxxxxxxx, esecutiva in data xxxxxxxxxx, sopra richiamata e qui allegata;

- ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste;
- ai sensi del comma 6 dell'art. 31 della L.R. 20/2000 e s.m.i. 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 oggetto, si deve procedere alla traduzione in apposita convenzione e per la progettazione esecutiva dell'area verde proposta nella manifestazione d'interesse per la quale si fa espresso riferimento alla presente convenzione e agli elaborati di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

PREMESSO INOLTRE CHE

- a seguito dell'Avviso Pubblico, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, giusta la deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 28 ottobre 2021, il Comune ha invitato la sig.ra Antonietta RUSTICHELLI a presentare il "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata" sull'area denominata Ambito F13 entro e non oltre il 31 dicembre 2021;
- la sig.ra Antonietta RUSTICHELLI ha risposto alla Deliberazione Consiliare presentando, tramite PEC, il 21.12.2021 (Prot. xxxxx), nei termini di legge, specifica richiesta per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'Ambito F13;
- la stessa sig.ra Antonietta RUSTICHELLI ha inoltrato successivamente una integrazione volontaria, tramite PEC, il 10.01.2022 (Prot. 0001642/2022 del 13/01/2022), relativamente al sistema idrico, per l'Ambito F13;
- il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui trattasi, redatto dalla Società KIT MARKETING srl, sottoscritto dal Prof. Arch. Moreno Daini, si compone di elaborati tecnici, comprensivi della relazione economico-finanziaria ai sensi dell'art. 38 della citata LR 24/2017 e, nello specifico:
 - Tav. 1. Inquadramento urbanistico e Catastale;
 - Tav. 2. Rilievi planoaltimetrici e profili - Stato di fatto. 1:1.000;
 - Tav. 3. Rilievo fotografico e punti di vista;
 - Tav. 4. Planimetria generale di progetto. 1:500
 - Tav. 5. Planimetria generale di progetto con quote planoaltimetriche e sezioni.
 - Tav. 6. Planimetria di progetto con coordinamento degli altri comparti limitrofi.
 - **Tav. 6 bis. Connessioni con il tessuto urbanistico circostante.**
 - Tav. 7. Planimetria di progetto con individuazione: VP, VC, SE.
 - Tav. 8. Planimetria di progetto: aree di cessione e tabella parametri urbanistici.
 - Tav. 9. Planimetria di progetto con schema reti (sottoservizi: fognature, rete idrica, elettrica e gas).
 - Tav. 10. Rendering.
 - Elab. A. Relazione illustrativa generale;
 - Elab. B. Norme Tecniche di Attuazione del Comparto;
 - Elab. C. Schema di Convenzione;
 - Elab. D. Preventivo di spesa per le opere di urbanizzazione (VP e VC);
 - Elab. E. Relazione geologica, geotecnica e sismica.
 - Elab. F1. ValSAT - Rapporto Ambientale.
 - Elab. F2. ValSAT - Sintesi non Tecnica.

- Elab. G. Relazione Economico-finanziaria (art. 38, c. 2, lettera c, LR 24/2017).
- Elab. H. Relazione Valutazione impatto acustico.
- Elab. I. Relazione idraulica ai sensi della Direttiva Regionale (DGR 1300/2016).
- **Elab. L. Relazione tecnico-illustrativa “Allacciamenti privati di fognatura acque meteoriche e nere” con relative Tav. 01, Tav. 02 e Tav. 03.**
- **Elab. M. Relazione sostenibilità energetica.**

VISTI

- la L. 17.8.1942 n. 1150 e ss.mm.ii, nonché la L.R. 24/2017;

RITENUTO

di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l’attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato Ambito F13;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Premesse

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate “il Comune” e “l’Attuatore **Rustichelli**” e/o “l’Attuatore **STAL s.r.l.**”; con l’impegno di questi ultimi ad assumere a proprio e completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati per sé, eventuali successori e aventi causa, si conviene e si stipula fra il Comune e l’Attuatore R e/o S, singoli o in comune, quanto segue:

ART. 2 - Elaborati del piano

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti e obbligazioni tra il Comune e “l’Attuatore **Rustichelli**” e/o “l’Attuatore **STAL s.r.l.**” in ordine alla progettazione, realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato, secondo gli elaborati di cui al comma successivo.
2. Il piano attuativo è composto dagli elaborati grafici e relazioni tecniche, come elencati e approvati con deliberazione della Giunta Comunale del n., richiamati nella premessa a questo atto e, sommariamente, suddivisi tra:
 - PROGETTO URBANISTICO - TAVOLE, ELABORATI E RELAZIONI;
 - Relazione Economico-finanziaria (art. 38, c. 2, lettera c, LR 24/2017);
 - ValSAT.

ART. 3 - Rispetto del PRG.

1. L’Attuatore R e/o l’Attuatore S del Piano Particolareggiato si impegnano per sé, e propri aventi causa, a realizzare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. xx del xxxxxxxx , 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. 61 Zone di trasformazione direzionali-commerciali (tipo F).

61.01 La trasformazione di queste zone si pone l’obiettivo di insediare funzioni terziarie e direzionali ad elevata strategicità territoriale attraverso un insieme di interventi progettuali di buona qualità armonizzati all’interno di un sistema di aree verdi di pregio.

61.02 Ripartizione funzionale:

Area di concentrazione edificazione SE = 40% di ST

Area di verde privato VC = 20% di ST

Area di cessione VP = 40% di ST;

61.03 Usi previsti: U1/1, U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U3/1; U3/2; U3/3; U3/4; U3/5; U3/6; U3/7; U6/1; U6/2

Usi regolati: fino a un massimo del 20% della SC: U2/3; U2/5; U2/6; U3/5; U3/6; U3/7.

U1/1 fino ad un massimo per complessivi 150 mq. di SC per ogni unità produttiva.

Qualora negli strumenti attuativi siano previsti usi di tipo commerciale, questi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni previste dall'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Per tale ambito:

usi vietati: U2/1 alimentare (ad eccezione di quelli annessi e/o complementari ad attività di pubblico esercizio); U2/2 alimentare; U3/2 alimentare; U3/3;

61.04 Modalità di attuazione:

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

Indice di utilizzazione territoriale UT = 0,3 mq/mq

Indice di permeabilità IP: su VC > 70%; SU VP > 90% (se si realizzano servizi di standard:>40%);

Densità arborea A = 80 alberi/ha;

Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.

Sono consentite eventuali modifiche del Piano Particolareggiato nei limiti e con le modalità stabilite nel successivo art. 5, punto 28.

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

Art. 4 - Disposizioni preliminari e obbligo generale

1. L'Attuatore **Rustichelli** e/o l'Attuatore **STAL s.r.l.** assumono gli oneri che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestati con appositi atti certificativi.
2. Solo qualora "l'Attuatore **Rustichelli**" e/o "l'Attuatore **STAL s.r.l.**" proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da questi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Attuatore R e/o S non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione; in tal caso gli obblighi da questi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

Art. 5 - Obblighi e prescrizioni

1. Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 20/2000, così come previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della L.R. 24/2017, l'Attuatore **Rustichelli**, per sé e propri aventi causa, a:
 - a) cedere gratuitamente, contestualmente alla stipula della presente convenzione, l'area verde/bosco pubblica (VP) e quella privata/condominiale (VC), rispettivamente individuate al Foglio 134, mappale 134 di mq 20.525, salvo esatta misurazione;
 - b) realizzare, conformemente al Permesso di Costruire rilasciato, nelle aree verde/bosco (VP) e verde condominiale (VC) cedute, la messa a dimora delle essenze arboree e arbustive nella quantità prevista nell'elaborato di cui alla Tav. 4, conformemente alle NTA del PRG;
 - c) **rispettare le tempistiche indicate nella Relazione Economico-finanziaria di cui al punto 5. Cronoprogramma (Tabella n. 5) e, rispettivamente, entro due stagioni vegetative, la realizzazione dell'area verde/bosco e, nello stesso periodo, la de pavimentazione di via Zappiano.**
2. **Il frazionamento dell'area da cedere, di cui alla precedente lettera a), sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura e spese dell'Attuatore Rustichelli e/o loro aventi causa, e allegato al presente atto.**

3. Le opere di cui alla lettera b) del precedente comma 1, devono comunque essere completate prima della scadenza della convenzione, indipendentemente dall'agibilità del Motel che può avvenire anche alla conclusione dell'intervento e, comunque, nel periodo di validità dello specifico titolo edilizio e/o secondo quanto descritto ai successivi Artt. 12 e 14.
4. Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 20/2000, così come previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della L.R. 24/2017, l'Attuatore STAL s.r.l., per sé e propri aventi causa, si impegna a:
 - a) rispettare le tempistiche indicate nella relazione economico-finanziaria di cui al punto 5. Cronoprogramma, Tabella 5 e, rispettivamente, entro due anni dal rilascio del Permesso di Costruire la realizzazione del Motel e, prima dell'agibilità, la sistemazione di via Degli Inventori;
 - b) realizzare sulle aree esterne all'ambito, rese disponibili dal Comune, in conformità al Permesso di Costruire rilasciato, gli allacciamenti alla viabilità esistente nel tratto di penetrazione da via Degli Inventori, in conformità agli elaborati di cui all'Art. 2 e, nello specifico, quelle individuate nella Tav. n. 8 e, comunque, secondo le prescrizioni dei gestori delle reti;
 - c) rispettare le infrastrutture e le aree pubbliche extra comparto (aree comparto F3 già acquisite) su cui agirà per realizzare l'intervento nell'area di propria competenza.

Art. 6 - Affidamento dei lavori

1. Le opere oggetto della presente convenzione costituiscono opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'intervento di trasformazione del territorio, di importo inferiore alla soglia comunitaria. Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli articoli 36 comma 4 D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001, nonché in conformità a quanto indicato al punto 2.2 delle Linee guida ANAC n. 4 di attuazione del D.Lgs. 50/2016, sono eseguite direttamente dal titolare del Permesso di Costruire, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione oppure da soggetto in possesso dei suddetti requisiti scelto dal titolare stesso e non trova applicazione il Nuovo Codice dei Contratti.
2. **Gli Attuatori dovranno** comunque applicare la L. 136/2010 inerente la tracciabilità dei flussi finanziari, acquisire il CIG (Codice Identificativo di Gara) e versare all'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) il contributo dovuto.

Art. 7 - Coordinatore della sicurezza

1. **Gli Attuatori devono** nominare il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e ss.mm.ii. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

Art. 8 - Direzione lavori e collaudo

1. La Direzione Tecnica dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà affidata a tecnico incaricato dall'Attuatore. Eventuali sostituzioni in corso d'opera dovranno essere immediatamente comunicate al Comune.
2. Il Comune, in virtù dei propri poteri di sorveglianza e controllo nella realizzazione delle opere a scapito di oneri di urbanizzazione, può, in qualsiasi momento, procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti coinvolti nella realizzazione.
3. Poiché l'importo dei lavori come risultante dal quadro economico allegato alla richiesta di Permesso di costruire è inferiore a € 1.000.000,00, ai sensi dell'art.102 comma 2 del

Codice degli Contratti pubblici, il collaudo tecnico-amministrativo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori.

4. Il certificato di regolare esecuzione delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori e trasmesso al Comune per la relativa approvazione entro 15 giorni dalla sua redazione.
5. Dopo l'ultimazione dei lavori e ancor prima del rilascio del certificato di regolare esecuzione il Comune, per motivi di pubblico interesse, ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.
6. Dopo il certificato di regolare esecuzione sono fatte salve le garanzie e obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168, 1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.
7. Ogni onere concernente la Direzione dei Lavori e il certificato di regolare esecuzione è a carico dell'Attuatore.

Art. 9 - Realizzazione delle opere

1. Il Comune con il presente atto autorizza i convenzionati **Rustichelli e STAL s.r.l.** a occupare le aree cedute contestualmente alla presente convenzione, le aree stradali di proprietà comunale per quanto strettamente necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, **in conformità ai singoli e rispettivi** Permessi di Costruire, senza oneri per occupazione del suolo pubblico e quelle necessarie alla sistemazione e/o all'implementazione del verde esistente in base al progetto presentato e concordato con il Comune stesso.
2. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato da parte dei **singoli Attuatori, ognuno per le specifiche competenze**, allo Sportello Unico dell'Edilizia (**SUE**), o allo **Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)** per la necessaria vigilanza in corso d'opera.
3. Le opere saranno realizzate con l'impegno a osservare le prescrizioni contenute nei pareri emessi dai gestori delle reti sui sottoservizi nel corso dell'istruttoria del Permesso di Costruire e a quelle che saranno impartite dal Comune, durante la realizzazione dei lavori, per l'eventuale salvaguardia del traffico e del patrimonio stradale.
4. **Gli Attuatori** s'impegnano a osservare, nel corso della realizzazione delle opere, tutte le vigenti norme in tema di sicurezza per l'esecuzione dei lavori sulla strada in presenza di traffico nonché le altre leggi e normative regolanti la materia che, pur non allegate al presente atto, **gli Attuatori** dichiarano di conoscere e osservare.

Art. 10 - Garanzie

1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti, con la firma del presente atto l'Attuatore **Rustichelli** consegna fidejussione di importo di **€ 127.057,87 (euro centoventisettemilacinquantasette,87)** pari alla spesa prevista per realizzare le opere di cui all'Art. 5, **comma 1, lettera b)** (compresi gli oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%), risultante dal Quadro Economico allegato al presente atto.
2. La fidejussione, emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93 ha le seguenti caratteristiche e requisiti
3. La fidejussione, di cui al comma 1, sarà svincolata con nota scritta del Comune ad avvenuta approvazione del certificato di regolare esecuzione di cui all'Art. 8.
4. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti, con la firma del presente atto l'Attuatore **STAL s.r.l.** consegna fidejussione di importo di **€ 58.476,90 (euro cinquantomilaquattrocentosettantasei,90)** pari alla spesa prevista per realizzare le

opere di cui all'Art. 5 comma 4, lettere a) e b) (compresi gli oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dal Quadro Economico allegato al presente atto.

5. La fidejussione, emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93 ha le seguenti caratteristiche e requisiti
6. La fidejussione, di cui al comma 4, sarà svincolata con nota scritta del Comune ad avvenuta approvazione del certificato di regolare esecuzione di cui all'Art. 8.

Art. 11 - Scomputo oneri di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune, oggetto della presente convenzione, sono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei termini indicati al successivo comma 3.
2. L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria e del progetto del verde assomma a circa € **207.739,83** + IVA così distinte:
 - a) cessione del verde/bosco pubblico (VP) di mq **14.645,00**, con una superficie, superiore allo standard previsto di 11.733,00 mq, di **2.912 mq**; per questo la maggiore superficie (2.912 mq) rapportata a €/mq 31,67331, così come stabilito dalla Determina Dirigenziale del 27 dicembre 2019 (Registro Generale N. 994 - Registro del Settore N. 41) avente a oggetto "*Monetizzazione parcheggi di Urbanizzazione Primaria - Pertinenza - Verde pubblico (Aggiornamento 2020)*", genera una valutazione economica pari a € **92.232,68** (euro novantaduemiladuecentotrentadue,68) e, come tale, oggetto di scomputo **al momento del rilascio del Permesso di Costruire**;
 - b) realizzazione del verde/bosco pubblico su area ceduta, **per € 115.507,15 (euro centoquindicimilacinquecentosette,15) + IVA.**
3. Per effetto dello scomputo **parziale** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi del punto 6.1.3 della DAL Regione Emilia Romagna n. 186 del 20.12.2018, "l'Attuatore **Rustichelli**" e "l'Attuatore **STAL s.r.l.**" compenseranno totalmente, ognuno per la propria parte, **così come descritto all'Art. 10 - Garanzie, commi 1 e 4, per l'importo complessivo (€ 127.057,87 + € 58.476,90) di € 185.534,77 (euro centottantacinquemilacinquecentotretaquattro,77)**, cedendo e/o realizzando direttamente la sistemazione a verde/bosco quale urbanizzazione dell'insediamento degli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali.
4. È comunque esclusa dallo scomputo la quota sul costo di costruzione (QCC).
5. Qualora, per necessità di rendere funzionale l'ambito debbano essere eseguiti ulteriori lavori non previsti dal progetto di cui all'Art. 5, l'Attuatore s'impegna a eseguirli prima del rilascio dell'agibilità del fabbricato convenendo che i lavori aggiuntivi richiesti dal Comune e/o dai gestori delle reti, non potranno generare oneri aggiuntivi superiori al **5%** del valore complessivo delle opere sopra descritte rispetto al computo metrico estimativo.
6. Il Comune s'impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla conservazione e all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i **rispettivi** Permessi di Costruire **rilasciati** e una volta che saranno **prese in carico** dal Comune, senza alcun compenso e comunque entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dalla data di collaudo delle opere. In questo periodo la manutenzione delle aree e delle opere pubbliche, resterà a carico **di ciascun** Attuatore e/o loro aventi causa.
7. A cedere gratuitamente al Comune, entro 90 giorni dall'ottenimento del collaudo favorevole delle opere pubbliche sopra richiamate, a semplice richiesta da parte del soggetto proponente, le opere eseguite sulla superficie complessiva di **mq 20.525,00** di cui **mq 14.658,60** destinate a verde/bosco pubblico (VP) e **mq 5.880,00** destinate a verde

condominiale (VC), meglio descritte nella Tav. 7 del Piano Particolareggiato e in base ad apposito Permesso di Costruire rilasciato dall'Amministrazione Comunale e conforme al progetto approvato e/o modificato per esigenze del Comune o degli Enti preposti alla gestione dello stesso.

Art. 12 - Prescrizioni per la realizzazione dell'edificio

1. Il progetto allegato alla presente convenzione per l'intervento edificatorio, contiene ingombri e dimensioni indicative e le scelte progettuali saranno comunque coerenti con le "Norme Tecniche di Attuazione del Comparto" (**Elab. B.**) e le **NTA del PRG**.

Art. 13 - Modifiche al progetto e al Piano Particolareggiato

1. Non comporteranno necessità di modifica al Piano, e alla convenzione:
 - variazioni al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso di realizzazione per esigenze tecniche o per espressa volontà del Comune e/o dei gestori delle reti;
 - **modifiche** al progetto di sistemazione dell'area verde/bosco ceduta per richieste specifiche e motivate da parte del Comune o di soggetto gestore delle reti in accordo con il Comune stesso;
 - presentazione di varianti, per la realizzazione del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, comunque nel rispetto dei parametri del Progetto di cui alle **Tavv. 4 - Planimetria generale di progetto**; e **5 - Planimetria generale di progetto con quote planimetriche, altimetriche e sezioni tipo rispetto alle quote planimetriche e altimetriche del rilievo**; nonché alle **NTA del Comparto (Elab. B.)**.

Art. 14 - Modalità e tempi di richiesta dei titoli edilizi

1. Le opere di Urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro il termine di validità del titolo abilitativo rilasciato, fatte salve eventuali proroghe, concesse dal Dirigente, ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte del Comune e comunque entro, e non oltre, 5 anni dalla stipula della presente convenzione.
2. Il fabbricato dovrà essere ultimato entro il termine di validità del titolo abilitativo rilasciato, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, e comunque entro e non oltre 5 anni, comprese le eventuali proroghe, concesse dal Dirigente del Comune, dalla stipula della presente convenzione.

Art. 15 - Inadempienze, sanzioni, controversie e obblighi

1. In caso di **mancata cessione delle aree previste da parte** dell'Attuatore **Rustichelli** la convenzione è nulla e, come tale l'intervento non può generare il rilascio del Permesso di Costruire **per il Motel**.
2. In caso di inadempienze da parte dell'Attuatore **Rustichelli** per gli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune ordinerà all'Attuatore **Rustichelli** di sanare le eventuali irregolarità riscontrate, fissando un termine congruo per l'ottemperanza.
3. In caso di inadempienza all'ordine di cui al comma 2., il Comune provvederà all'escussione della fideiussione **prevista al comma 1** del precedente **Art. 10**.
4. **In caso di inadempienze da parte dell'Attuatore STAL s.r.l. per gli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune ordinerà all'Attuatore STAL s.r.l. di sanare le eventuali irregolarità riscontrate, fissando un termine congruo per l'ottemperanza.**

5. In caso d'inadempienza all'ordine di cui al comma 3., il Comune provvederà all'escussione della fideiussione prevista al comma 4 del precedente **Art. 10**.
6. Qualora **le** inadempienze diano luogo a controversie, se non composte amichevolmente, le parti dichiarano competente il Foro di Modena.
7. Per quanto non espressamente convenuto, si fa riferimento alle disposizioni generali che regolano la materia.

COMUNE di Carpi

l'Attuatore **Rustichelli**

l'Attuatore **STAL s.r.l.**