



Comune di  
**Novi di Modena**

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
denominato  
**«CENTRO RESIDENZIALE CORTE GIARDINO»**

Articolo 25 LR n°47/78 e successive modifiche ed integrazioni

**Allegato E)**

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'anno duemila [redacted], addì [redacted] del mese di [redacted] (\_\_\_/\_\_\_/200\_\_\_),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor [redacted], notaio in [redacted]  
si sono costituiti i Signori:

[redacted] che nel seguito dell'atto sarà denominato semplicemente «lottizzante»;  
residente a [redacted], via [redacted], n. [redacted], in qualità di proprietario del terreno ubicato nel Comune di Novi  
di Modena (Provincia di Modena) individuato al NCT, al foglio **54**, mappale **790-791-792-795-799** di  
m<sup>2</sup> **8.290,00**

e l'Arch. **Mara PIVETTI**, nata a CARPI il 23-3-1961, in qualità di responsabile del Servizio  
Programmazione e Gestione del Territorio pro-tempore del Comune di Novi di Modena, che interviene in nome  
e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165  
e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo  
autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. [redacted] in data [redacted].

### PREMESSO

A). che il sopraindicato lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate, tenendo conto  
delle aree *da acquisire* indicate all'art. 13 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli  
obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che l'area ricompresa nel comparto assoggettato al Piano particolareggiato ha una superficie territoriale  
di m<sup>2</sup> **6.878,66** e nel vigente Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Provinciale  
n. 448 in data 31/07/2000, e successiva variante specifica approvata con deliberazione del Consiglio comunale  
n. [redacted] in data [redacted] divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia  
Romagna n. [redacted] in data [redacted], è classificata zona omogenea di tipo C.2 zona residenziale di espansione;

C). che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica,  
sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione o che la  
subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

### VISTI

A) La domanda di autorizzazione a presentare il Piano Particolareggiato, con i relativi allegati, presentata al  
protocollo comunale al n. 1334 del 13/02/2007;

B) La deliberazione del Consiglio comunale n. 13 in data 15/03/2007, esecutiva, con la quale era autorizzata  
la presentazione del piano particolareggiato;

C) La domanda di approvazione del Piano Particolareggiato, completa dei relativi elaborati, presentata al  
protocollo comunale al n. [redacted] del [redacted];

D) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano particolareggiato, nelle forme di  
legge, in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_ osservazioni;

E) La deliberazione ~~della Giunta Comunale del Consiglio Comunale~~ n. [redacted] in data [redacted], esecutiva, con la  
quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato  
definitivamente approvato il piano particolareggiato con prescrizioni a carico del lottizzante recepite o da  
recepire in conformità all'art.16 e del relativo allegato "[redacted]";

F) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765,  
l'articolo 25 della legge regionale 07 dicembre 1978, n. 47 e s.m.;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. Il lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il lottizzante è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo dei lottizzanti dell'avvenuta approvazione definitiva del piano particolareggiato, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, dal rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, anche in assenza della loro pavimentazione.  
La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano particolareggiato, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 7.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dal loro inizio, salvo proroghe concesse per comprovati motivi di necessità.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate contestualmente al rilascio di qualsiasi permesso di costruire per gli interventi previsti dal piano particolareggiato, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun provvedimento di tipo abilitativo ad eseguire interventi edilizi può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.
5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
6. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i lottizzanti devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli abilitativi per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano particolareggiato.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a richiesta del lottizzante, comunque non oltre sei mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 6. La cessione delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

#### **ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai lottizzanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune, contestualmente alla richiesta del permesso di costruire concernente la realizzazione dei fabbricati per ottenerne l'approvazione.
2. Fanno eccezione le eventuali opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'articolo 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del decreto legislativo 17 marzo 1995, n.158. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti;
3. Le spese tecniche per la redazione del piano particolareggiato e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione e sono a completo carico dei lottizzanti.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il lottizzante assume a proprio carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate di massima sugli elaborati del progetto di piano particolareggiato e di seguito descritte:
  - **Strada veicolare prevista nel comparto e tratto fuori comparto;**
  - **parcheggi pubblici di U1 calcolati sulla massima S.U. realizzabile con riferimento ai fabbricati in progetto per quello che riguarda il numero degli alloggi;**
  - **allacciamento alle reti esistenti di acqua, gas, Enel, telefonia e delle fognature esistenti;**
  - **percorsi pedonali e marciapiedi;**
  - **rete di pubblica illuminazione completa di punti luce**
2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità di previste dalla «Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo» impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
3. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 6:
  - a. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
  - b. impianto automatico di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del piano particolareggiato, e di seguito descritte:  
**Parcheggi di U2;**  
**Verde pubblico di U2**
2. Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.

## ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
  - posti macchina interni al lotto ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - verde privato, interno al lotto ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
  - illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
  - allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

## ART. 8 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Si conviene che le aree a standard che competono al piano particolareggiato, indicate nella **Tavola A)** sono così calcolate ed individuate secondo le indicazioni seguenti:

		calcolato	individuato	note
<b>Verde pubblico</b>	m <sup>2</sup>	<b>1.200,00</b>	<b>1473,51</b>	di cui m <sup>2</sup> 1192,00 parco lato Ovest, escluso marciapiede stradale m <sup>2</sup> 281,51 verde costituito dalle aiuole ombreggianti i parcheggi
<b>Parcheggi complessivi di U1</b>	m <sup>2</sup>	<b>667,00</b> n° 27	<b>667,00</b> n° 27	di cui 1 per disabili
<b>Parcheggi complessivi di U2</b>	m <sup>2</sup>	<b>267,00</b> n° 11	<b>267,00</b> n° 11	di cui n° 5 ricavati fuori comparto

2. Ai sensi degli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali:
  - a) le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
  - b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, reliquiati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport.

## ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) come **risulta dal quadro economico depositato in data \_\_\_\_\_ e validato dal Comune in data \_\_\_\_\_**, ~~risulta dal quadro economico approvato unitamente al piano particolareggiato~~, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_, per euro \_\_\_\_\_ **che sarà svincolata al momento della cessione delle aree di cui all'art. 12 della presente convenzione e previo verifica della rendicontazione finale delle spese sostenute, attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate;**

Al momento di tale svincolo sarà costituita o conservata una garanzia fideiussoria di importo adeguato, limitatamente alla manutenzione del verde di cui all'art. 13, che sarà svincolata automaticamente con il decorso di dieci anni dalla agibilità dei fabbricati.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione. Per quello che riguarda viabilità e parcheggi, previsti in asfalto, si conviene che la riduzione della garanzia potrà avvenire anche prima della realizzazione del solo tappetino di usura.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il lottizzante è obbligato in solido con il suo fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del lottizzante di cui all'articolo 13, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED ONEROSITÀ**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione il lottizzante ~~può~~ **dovrà** presentare domanda per ottenere i permessi di costruire **per le opere di urbanizzazione e per** l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano particolareggiato, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, **entro il termine perentorio di 2 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, pena la decadenza della convenzione stessa (art. 4, comma 5 della LR 24/2017).**
2. I titoli abilitativi per gli interventi edilizi potranno/**dovranno** essere richiesti, in prima istanza, **esclusivamente** per permesso di costruire dato atto che il Piano Particolareggiato contiene ovvero **non contiene disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive tali da consentire l'utilizzo della Denuncia-Segnalazione Certificata Inizio Attività, ai sensi della L. 443/2001 dell'art. 23, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.**
3. L'efficacia del permesso di costruire, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 16 del DPR 6 giugno 2001, n°380, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.
4. **I lottizzanti si impegnano a realizzare un tratto di strada d'accesso al comparto, anche se esterna allo stesso, per una lunghezza di circa m. 46,00**
5. **Il Comune acconsente ~~a~~ **chè** che n. 5 parcheggi di U2 e l'area per i cassonetti vengano previsti al margine del tratto di strada di cui sopra e quindi fuori dal comparto.**
6. **I lottizzanti si impegnano a realizzare a loro cura e spese tratto di fognatura acque nere con relativi allacciamenti alle biologiche esistenti, relative agli scarichi dei servizi igienici presenti sotto le tribune del campo sportivo**
7. Il costo delle opere necessarie alla realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere al momento del rilascio del permesso di costruire.
8. Il costo della realizzazione delle opere costituenti dotazione di verde attrezzato sarà scomputato anch'esso dagli oneri di urbanizzazione da corrispondere al momento del rilascio del permesso di costruire.
9. Il costo delle opere realizzate fuori comparto consistenti nel tratto di strada, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione da corrispondere al momento del rilascio del permesso di costruire.
10. **I posti auto interni al lotto potranno essere alienati quali parcheggi pertinenziali ad uso condominiale o quali parcheggi pertinenziali di proprietà esclusiva degli alloggi, in conformità alla legislazione vigente.**

## ART. 11 – VARIANTI AL PP

### A) VARIANTI NON ESSENZIALI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Si ricorda che, ai sensi delle norme vigenti, eventuali varianti minori allo strumento attuativo, che presentino le caratteristiche seguenti:

- non incidono sul dimensionamento globale del piano;
- non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricazione ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico;
- costituiscono adeguamento alle previsioni del piano ai limiti ed ai rapporti di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n°765;

sono approvate, su richiesta documentata del soggetto attuatore o degli aventi titolo, con deliberazione dell'organo comunale competente. La deliberazione diviene esecutiva ai sensi della legge 127/'97 e successive modifiche ed integrazioni.

### B) VARIANTI ESSENZIALI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Tutte le varianti che non rientrano al punto A) sono assoggettate alla procedura di cui all'art.25 della LR. 47/'78 e successive modifiche ed integrazioni.

L'amministrazione comunale potrà valutare sull'eventuale necessità di prescrivere varianti al P.P. in merito all'organizzazione morfologica, alla collocazione degli standard, agli assetti urbanistico-insediativi.

## ART. 12 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per la dotazione degli standard di cui al presente articolo, sono calcolate in conformità all'art. [ ] delle N.T.A del PRG e sono evidenziate, con opportuna legenda, nella planimetria allegata (**Tavola A**) alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale. Le aree di proprietà del privato, da cedere in conformità al tipo di frazionamento n° [ ] del [ ] , sono individuate nella **Tavola B**) come segue:
  - **marciapiedi stradali** (indicati con colore viola) per m<sup>2</sup> **123,42**;
  - **verde pubblico attrezzato** (comprese ampie aree ombreggianti di parcheggio) (indicato con il colore verde scuro) m<sup>2</sup> **1473,51**;
  - **parcheggi di U1 e U2 compreso corselli** m<sup>2</sup> **903,65**;
  - **strada** m<sup>2</sup> **555,43**;
  - **verde stradale** (lato Sud via Battisti) m<sup>2</sup> **163,67**.

**Tutte le aree saranno cedute entro i termini stabiliti dall'art. 3 della presente convenzione.**

2. Tutte le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
3. Il lottizzante si impegna, ed a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
4. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il lottizzante è obbligato in solido con gli aventi causa, al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, **disporrà** che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il lottizzante proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

## ART. 13 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DEL VERDE

La manutenzione, potatura, sfalcio, annaffiatura, del verde pubblico realizzato all'interno del comparto e ceduto secondo i tempi indicati all'art. 3, restano a carico del lottizzante e suoi aventi causa, per un periodo di 10 anni dall'agibilità dei fabbricati, decorsi i quali, saranno a carico del Comune.

Sarà realizzato un pozzo idoneo all'approvvigionamento dell'acqua sotterranea o per il recupero dell'acqua piovana **o altro sistema concordato con il Comune in sede di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.**

I lampioni di illuminazione pubblica notturna dell'area destinata a verde pubblico e quelli stradali saranno allacciati alla illuminazione pubblica a decorrere dalla agibilità del fabbricato.

#### ART. 14 - SANZIONI PER INADEMPIENZA OBBLIGHI DI CONVENZIONE

Il Comune provvederà alla escussione della fideiussione di cui all'art. 9 nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune applicando i prezzi unitari (aggiornati sulla base degli indici ISTAT attinenti) desunti dal computo metrico estimativo;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del lottizzante rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal competente Ufficio Tecnico, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto;
- in ogni caso in cui il lottizzante si renda inadempiente alle altre obbligazioni contenute nel presente atto, la sanzione sarà quantificata con provvedimento motivato del Comune;

#### ART. 15 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano particolareggiato è composto dagli elaborati richiesti dall'art. 46 del vigente Regolamento Edilizio del Comune, trasmessi in data [redacted] agli atti del prot. gen.n° [redacted] del Comune di Novi di Modena **e successive integrazioni pervenute in corso di istruttoria.**
2. Il progetto di piano particolareggiato costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune ed i lottizzanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, dalla lettera A1) alla lettera **F ⊕** depositati agli atti del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non siano allegati materialmente alla convenzione (si allegano **i soli elaborati inerenti: A- il calcolo e l'individuazione degli standards; B- Individuazione delle aree da cedere; C- aree oggetto di intervento poste fuori comparto; D- Tipo di frazionamento ~~il solo elaborato di PP: la tavola B1~~.**

#### ART. 16 – ASSUNZIONE DI OBBLIGAZIONI

Il sottoscritto lottizzante si obbliga fin d'ora a recepire, negli elaborati che saranno successivamente predisposti (secondo i tempi e i modi stabiliti nella presente convenzione) tutti gli adempimenti prescritti nella delibera **C.C. di Giunta Comunale** n° [redacted] del [redacted] esecutiva il [redacted], recependo concretamente le osservazioni (ARPA, AIMAG, AUSL, ecc.) riportate sinteticamente nell'allegato "[redacted]" alla presente convenzione.

In particolare saranno adeguati in conformità alle prescrizioni di cui alla deliberazione citata, gli elaborati o atti che seguono (tutti i riferimenti sono dell'allegato "[redacted]"):

#### ART. 17 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

#### ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale e del P.P. approvato; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

Il Lottizzante

per il Comune

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Allegati alla convenzione:**

**Tavola A) Calcolo e individuazione degli standard;**

**Tavola B) Individuazione delle aree da cedere, indicate all'art. 12 della presente convenzione;**

**Tavola C) Aree oggetto di intervento, già di proprietà del Comune poste fuori comparto;**

**D) Tipo di frazionamento prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.**