

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**Comparto "via Canalazzo"**

**BOZZA DI CONVENZIONE**

Con il seguente atto tra:

- Il Sig. Alberto Annovi, nato a Mirandola il 04/08/1964, (c.f.: NNV LRT 64M04 F240M) domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il quale agisce ed interviene in questo atto non in proprio, ma esclusivamente nelle sua qualità di Responsabile Area Edilizia Privata, Urbanistica e Mude del Comune di MEDOLLA, e quindi in nome, per conto e legale rappresentanza di detto Comune, codice fiscale (p.i.: 00263540361) a quanto infra autorizzato in forza dell'atto del Sindaco del Comune di Medolla prot.11997 del 27/10/2022 di Conferimento a far data dal 1° ottobre 2022 dell'incarico di Responsabile di Posizione Organizzativa dell'Area Edilizia Privata, Urbanistica e Mude;

e

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

..... proprietaria del terreno identificato al Foglio 18, mappali 43, 44, 45, 46, 47, 212, 213;  
in seguito, per brevità, denominati "Lottizzanti";

**p r e m e s s o**

- che il Comune di Medolla è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla G.P. con proprio atto n.1130 in data 21.10.1997 e che in data 09/09/2003 con delibera di G.P. n.356 è stata approvata variante specifica al P.R.G. ai sensi dell'art.14 della L.R.47/78 che prevede tra l'altro un completamento del comparto D3 denominato "via Canalazzo";

- che le Norme Tecniche del PRG, all'art. 49, comma 7. recitano: " Nel comparto di Via Canalazzo, oltre agli standards urbanistici di cui al comma 5, è posto a carico del soggetto attuatore l'allargamento e la sistemazione del tratto di via Canalazzo interno al perimetro dello strumento attuativo individuato nella cartografia del PRG; tale sistemazione deve intendersi comprensiva dell'estendimento della pubblica illuminazione, della sistemazione dell'arredo urbano e della realizzazione di percorso ciclabile/pedonale le cui caratteristiche sono da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in fase di attuazione";
- che sempre l'art.49 al comma 2. specifica che le attività ammesse in tali comparti sono le seguenti:
  - a) attività artigianali produttive, attività artigianali di riparazione e di manutenzione, attività artigianali di servizio;
  - b) attività artigianali e industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli compatibili con le aree urbane;
  - c) attività artigianali e industriali del settore manifatturiero;
  - d) attività artigianali e industriali del settore delle costruzioni e degli impianti;
  - e) attività anonarie, commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi e frigoriferi per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; è ammesso altresì il commercio al dettaglio limitatamente a quelle attività che l'Art. 1 della L. n. 320/75 consente di svolgere congiuntamente all'attività commerciale all'ingrosso, che riguardano in particolare:
    - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
    - materiale elettrico;
    - colori, vernici, carte da parati;
    - ferramenta e utensileria;
    - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
    - articoli per il riscaldamento;
    - strumenti scientifici di misura;
    - macchine per ufficio;
    - auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
    - combustibili;

- materiali per l'edilizia;
  - legnami;
- f) attività autotrasportuali e complementari;
- i) attività commerciali intese come strutture di vendita medio-piccole non alimentari.(art.45 N.T.)
- che in data 13/9/2003, i Lottizzanti hanno presentato istanza all'Amministrazione Comunale per essere autorizzati a presentare il Piano Particolareggiato;
  - che in data 14/10/2003, con proprio atto n. 82 la Giunta Comunale ha autorizzato la presentazione di detto Piano Particolareggiato;
  - che in data 10/12/2003 con prot.n.11161 ed in data 18/03/2004 con prot.n.2497, i Lottizzanti hanno presentato all'Autorità Comunale il progetto di Piano Particolareggiato, allegando gli elaborati tecnici di cui al successivo art. 2, a firma dell'Architetto Carla Ferrari di Modena e dell'Ing. Andrea Monzani dello studio Ingegneria e Servizi, ciascuno per le rispettive competenze.
  - che i terreni ricompresi nel comparto oggetto del presente Piano Particolareggiato risultano attualmente catastalmente identificati al Fg. 18, mappali 43, 44, 45, 46, 47, 212, 213, 59 parte, 63 parte, 126 parte, 167 parte, ed hanno complessivamente una superficie territoriale di 38.885,70 mq;
  - che il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Particolareggiato con propria deliberazione, n. 24 del 19/04/2004.
  - che si deve procedere alla traduzione in apposita scrittura degli accordi relativi al piano particolareggiato in oggetto, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto, già depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medolla e così elencati:
    - Tav. 1 - Area di intervento
    - Tav. 2 - Rilievo planaltimetrico
    - Tav. 3 - Stato di fatto reti di servizi - gas, acqua
    - Tav. 4 - Stato di fatto reti fognarie - acque reflue e meteoriche
    - Tav. 5 - Stato di fatto reti di servizi - IP, Enel, Telecom
    - Tav. 6 - Lotti di intervento e destinazioni funzionali
    - Tav. 7 - Progetto planivolumetrico
    - Tav. 8 - Sezioni
    - Tav. 9 - Stato di progetto reti di servizi - gas, acqua
    - Tav. 10 - Stato di progetto reti fognarie - acque reflue e meteoriche
    - Tav. 11 - Stato di progetto reti di servizi - IP, Enel, Telecom
    - Documentazione fotografica

- Relazione
- Norme di attuazione
- Preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione
- Bozza di convenzione
- Relazione geologica/geotecnica (a firma del dott.geol. Paolo Cestari - Geoprogetti).

TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI, COME SOPRA IDENTIFICATE, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

#### Art. 1

##### Premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### Art. 2

##### Obblighi dei Lottizzanti

I Lottizzanti si impegnano per sé, successori ed aventi causa, nei confronti del Comune di Medolla, che accetta, ad adempiere a tutti gli obblighi meglio specificati negli articoli seguenti che vengono assunti senza riserva alcuna.

#### Art. 3

##### Comparto d'intervento

La superficie territoriale del comparto oggetto della presente convenzione é pari a 38.885,70 mq e comprende sia le aree catastalmente identificate con i mappali di proprietà dei Lottizzanti, la cui superficie assomma a complessivi 35.319 mq, sia la fascia necessaria per l'ampliamento della via Canalazzo.

#### Art. 4

##### Superficie dell'intervento edificatorio

La superficie utile complessivamente realizzabile nell'ambito del comparto di intervento è pari a mq 31.108,56. Le destinazioni ammesse sono quelle precisate all'art 49 delle Norme di Attuazione della Variante al PRG e dichiarati in premessa alla presente convenzione.

## Art. 5

### Opere di urbanizzazione

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione, come indicato nella Tav. 6 del Piano Particolareggiato:

- i parcheggi pubblici;
- l'ampliamento della via Canalazzo;
- il percorso ciclopedonale sulla via Canalazzo;
- la rete di illuminazione pubblica (in corrispondenza della via Canalazzo e della viabilità interna al comparto) ed i relativi corpi illuminanti;
- le infrastrutture a rete (acquedotto, fognatura, gas, elettricità, telefono).
- la zona destinata a verde pubblico.

## Art. 6

### Realizzazione e cessione delle aree di urbanizzazione

I Lottizzanti si impegnano a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato e a cedere gratuitamente, al Comune di Medolla, le aree su cui le stesse insistono, entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

Le aree di urbanizzazione destinate a parcheggi pubblici, in applicazione dei parametri urbanistici di PRG, assommano complessivamente a 3.107,7mq, individuati negli elaborati grafici di progetto (tav. 6), con n. 95 posti auto.

Le aree di urbanizzazione destinate al percorso ciclopedonale su via Canalazzo, assommano a 3.308,50 mq. Le opere saranno realizzate in parte su area di proprietà dei Lottizzanti (1.722 mq) ed in parte su area pubblica o di proprietà di altri soggetti.

Le aree di urbanizzazione destinate a verde pubblico, in applicazione dei parametri urbanistici di PRG, assommano complessivamente a 3919.64 mq, individuati negli elaborati grafici di progetto (tav. 6); prima di essere cedute dette aree dovranno essere sistemate e attrezzate come segue:

- portate alla medesima quota delle aree oggetto di intervento edilizio, con riporto di terreno vegetale scevro da rottami e materiale di rifiuto, opportunamente modellato e lavorato;
- seminate a prato in garanzia di attecchimento, compresi i primi tre sfalci;
- piantumate in garanzia di attecchimento, con essenze arboree/arbustive esenti da ferite e parassiti evidenti, con fusto dritto e ramificazione uniforme;

-dotate di arredo urbano così come indicato nella Tavola n. 7, con tipologia degli arredi da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune dà atto che la cessione delle aree di urbanizzazione (parcheggi, ciclabile e verde) soddisfa gli obblighi di legge.

Le parti confermano rispettivamente di cedere ed accettare le aree sopradescritte nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in particolare libere da oneri fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione e contratti agrari o altri oneri reali.

I Lottizzanti si impegnano a cedere gratuitamente a propria cura e spese al Comune di Medolla le aree di urbanizzazione di cui sopra, secondo le modalità di cui al successivo art.7.

#### Art. 7

##### Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

I Lottizzanti dovranno provvedere a presentare all'Ufficio Tecnico Comunale il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (previste dall'art.4 della Legge n.847/1964, nonché dall'art.31 della L.R. n. 47/1978) da realizzare, per conseguire il rilascio del relativo atto autorizzativo.

Tutte le opere dovranno essere eseguite in conformità a tale progetto esecutivo approvato, alla buona regola d'arte ed alle prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti competenti.

I Lottizzanti dovranno comunicare il nominativo del Direttore dei Lavori e quello della Ditta esecutrice, nonché la data di effettivo inizio dei lavori al Comune ed agli Enti o Aziende preposti alla gestione degli impianti, onde possa essere effettuato il controllo delle modalità di esecuzione; in particolare dovranno essere richiesti al Comune o agli Enti e Aziende interessate sopralluoghi nei seguenti tempi:

- al termine degli scavi di sbancamento, preventivamente alla realizzazione della massicciata stradale;
- preventivamente al riempimento di scavi relativi alle infrastrutture a rete, per eventuali collaudi parziali;
- preventivamente alla realizzazione delle pavimentazioni stradali per eventuali verifiche di quote e pendenze.

Le opere saranno eseguite sotto la sorveglianza degli Enti e/o Aziende di cui sopra che avranno la facoltà di chiedere la sospensione dei lavori nel caso di esecuzione di opere non autorizzate; le ditte esecutrici dovranno essere edotte di tale facoltà.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno in ogni caso risultare complete e comunque realizzate non oltre dieci anni dalla stipula del presente atto; in caso contrario saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto o non eseguito a regola d'arte, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul lottizzante l'eventuale maggiore spesa.

Analogamente è riconosciuta all'Amministrazione Comunale, nel caso di diniego da parte del lottizzante o dei suoi successori o aventi causa, il diritto di fare uso della somma versata a garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o ritirare il provvedimento autorizzativo per le opere di trasformazione del territorio qualora da parte dei Lottizzanti non si ottemperi a quanto indicato nella presente convenzione ed alle disposizioni e prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale preposto all'alta sorveglianza, salvo l'applicazione dei provvedimenti contravvenzionali.

L'Amministrazione Comunale, per rilasciare nuovamente il provvedimento autorizzativo sospeso o revocato, potrà richiedere il versamento di adeguate cauzioni da restituire dopo che siano stati sottoscritti i verbali di collaudo provvisorio e definitivo.

E' riconosciuta all'Amministrazione Comunale, nel caso di diniego da parte del lottizzante o dei suoi successori o aventi causa, il diritto di fare uso della somma versata a garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata esecuzione.

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie che dovessero manifestarsi in corso d'opera e/o essere richieste sempre in corso d'opera dall'AMMINISTRAZIONE attraverso l'U.T.C., per motivi di ordine generale o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione.

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione i Lottizzanti dovranno darne comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale richiedendo la visita di collaudo provvisorio e definitivo.

Tale visita dovrà essere effettuata entro 6 (sei) mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata con la quale viene comunicata, da parte dei Concessionari, l'ultimazione dei lavori.

L'atto di collaudo sarà redatto dall'UTC, oppure affidato ad un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico dei Lottizzanti. L'amministrazione si riserva la facoltà, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico, a seconda della effettiva difficoltà dell'intervento oggetto di convenzione, di attribuire un incarico di collaudo in corso d'opera, a professionisti esterni all'Amministrazione, da essa incaricati e a spese dei soggetti lottizzanti.

Il certificato di collaudo definitivo verrà rilasciato ai Lottizzanti entro 3 (tre) mesi dalla visita di collaudo.

All'emissione di collaudo definitivo le opere ed i manufatti in oggetto, nonché le relative aree di pertinenza verranno cedute gratuitamente al Comune che ne assumerà la gestione e la manutenzione; fino a tale momento, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico dei Lottizzanti; qualora detta manutenzione non venisse eseguita, il Comune avrà diritto di rivalersi sui Lottizzanti stessi.

L'Amministrazione autorizza sin d'ora i Lottizzanti ad accedere alle aree di proprietà comunale, per la realizzazione delle opere sulle stesse previste, così come gestirà i rapporti con terzi soggetti proprietari di aree inserite nel comparto.

#### Art. 8

##### Esecuzione per stralci funzionali

Qualora i Lottizzanti intendano dare corso all'intervento edificatorio e alla realizzazione delle precitate opere di urbanizzazione per stralci funzionali, dovranno inoltrare domanda all'Amministrazione per ottenere il "permesso di costruire" sui singoli stralci anziché sull'intero comparto, allegando alla domanda stessa una planimetria ove sia chiaramente delimitata la zona relativa allo stralcio.

In tale zona dovranno essere eseguite, in proporzione e per quanto spetta, tutte le opere di urbanizzazione, se ed in quanto dovute, previste nella presente convenzione, relative all'intera zona di urbanizzazione.

#### Art. 9

##### Modalità e tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto di Piano Particolareggiato, dal progetto esecutivo delle

opere di urbanizzazione primaria e dalle disposizioni impartite dall'Ufficio tecnico Comunale e dalle Aziende interessate a cui il richiedente deve rivolgersi per ottenere preventiva autorizzazione.

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

1) Realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta, di parcheggio e degli spazi a verde, mediante picchetti inamovibili la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche;
- costituzione della massicciata delle sedi stradali.

2) Opere da realizzare entro il completamento del primo 20% di SI edificabile: (tali opere dovranno comunque essere state realizzate, anche per stralci funzionali, al momento della richiesta del "certificato di conformità edilizia e agibilità" dei singoli interventi edificatori)

- rete fognante con la predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture di distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;

3) Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:

- pavimentazione delle sedi stradali;
- realizzazione completa del verde attrezzato di urbanizzazione;
- lavori di allargamento e sistemazione della via Canalazzo.

## Art. 10

### Conformità edilizia e agibilità' delle nuove costruzioni

I certificati di conformità edilizia e agibilità delle nuove costruzioni potranno comunque essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione previste sull'intero comparto, ovvero stralcio funzionale approvato.

#### Art. 11

##### Permessi di costruire ed oneri di urbanizzazione

Le parti danno concordemente atto che i singoli permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati e delle opere saranno ulteriormente onerosi e che dall'onere determinato, i concessionari avranno diritto a detrarre per intero le somme corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria, che i Lottizzanti si sono impegnati ad eseguire a propria cura e spese.

#### Art. 12

##### Garanzie per l'esecuzione degli oneri di urbanizzazione

Le parti danno concordemente atto che a garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di urbanizzazione di cui al presente atto, i Lottizzanti prestano congrua fidejussione che rimarrà disponibile fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria stesse.

La fidejussione delle opere di urbanizzazione primaria viene complessivamente fissata in 348.000,00 Euro (trecentoquarantottomila/00 Euro) corrispondente al 75% della spesa presunta per la realizzazione delle opere suddette.

L'importo della fidejussione potrà essere adeguato in diminuzione tenendo conto dei lavori eseguiti, sulla base di un atto contabile del Direttore dei Lavori e di un certificato di parziale collaudo emesso dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal tecnico collaudatore in corso d'opera individuato con le procedure di cui all'art.7 della presente convenzione.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione non vengano eseguite entro i termini consentiti dalla presente convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà adeguare la fidejussione prestata a garanzia secondo gli indici annuali ISTAT per ogni anno trascorso.

#### Art. 13

##### Sanzioni

Le sanzioni di cui all'art. 22 della L.R. 47/78, relative alla inosservanza dei tempi di

esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, sono fissate in Euro 50,00

(cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, qualora tale ritardo non sia dovuto a cause di

forza maggiore e/o non risulti autorizzato dall'Amministrazione Comunale. Relativamente all'inosservanza delle destinazioni d'uso le sanzioni previste sono fissate in Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni mq di Su variata, oltre alle sanzioni penali previste dalle leggi vigenti, irrogate al titolare del Permesso di Costruire e/o proprietario dell'immobile irregolare.

#### Art. 14

##### Oneri fiscali ed accessori

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto o degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione, sono a carico dei Lottizzanti.

Per tali atti potranno essere richieste le esenzioni fiscali ed agevolazioni delle imposte di registro relative, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Geom. Alberto Annovi

Responsabile Area Edilizia Privata Urbanistica e Mude del Comune di Medolla

.....

I Lottizzanti:

.....

Medolla, lì.....