

COMUNE DI MEDOLLA
PROVINCIA DI MODENA
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
Piano Particolareggiato di iniziativa privata
“COMPARTO RESIDENZIALE BRUINO 2”

L'anno _____, il giorno .../.../.....del mese di.. .../...../ ... , avanti al sottoscritto ufficiale rogante
....., notaio in,

si sono costituiti i Signori:

Luigi Ganzerli nato a Modena il 05-05-1948 cod. fisc. GNZLGU48E05F257M residente a Medolla prov di Modena in Via Rubadello, n.35, in qualità di comproprietario; Ivonne Gavioli nata a San Possidonio prov. di Modena il 14-07.1948 cond. Fisc. GLV VNN48L51128C residente a Medolla in Via Rubadello, n.35 in qualità di comproprietario e la GIVON srl unipersonale con sede a Medolla in Via Rubadello, n.35 Part.IVA - cod.fisc 03097110369 in qualità di comproprietaria dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Medolla (MO), individuata al Foglio n 4 dai mapp.li nn 749,750,808,845,847,848 di superficie complessiva catastale pari a mq 12.561,00 interni al comparto oltre ai mappali 297,806 e 936 fuori comparto e oggetto di condizioni riportata da Aimag con Nulla Osta del 10/05/2016, Prot. 3776;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «lottizzanti», da una parte;

e 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;

PREMESSO

- che i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- che le aree interne al comparto di cui alla convenzione hanno una superficie totale catastale pari a mq. 12.955,00 e che le stesse risultano individuate urbanisticamente nel vigente P.S.C. come segue: comparto soggetto a “piano particolareggiato vigente” derivante dalle previsioni del P.R.G. che individuava il comparto in zona omogenea art. 43 “C.2 - Zone Residenziali di Espansione” con l'imposizione di un vincolo procedurale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato di natura privata, qui denominato “Comparto Residenziale Bruino 2”. Quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 18, commi 2 e 3, della legge n. 47 del 1985 e s.m.e i..

- che sull'area non grava un vincolo di natura ambientale e paesaggistica.

- che Il progetto di Piano Particolareggiato è composto da:

01:TAV.01: INQUADRAMENTO;
02:TAV.02: RILIEVO:PLANIMETRIA GENERALE SEZIONI E DEMOLIZIONI;
03:TAV.03: RILIEVO: INFRASTRUTTURE A RETE;
04:TAV.04: RILIEVO FOTOGRAFICO;
05:TAV.05: DESTINAZIONI URBANISTICHE;
06:TAV.06: PROGETTO PLANIMETRIA GENERALE E PARTICOLARI;

07:TAV.07: PROGETTO: INFRASTRUTTURE A RETE;
08:TAV.08: PROGETTO: SEZIONI AMBIENTALI;
09:TAV.09: PROGETTO: PARTICOLARE VERDE ATTREZZATO;
10:TAV.RI: RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
11:TAV.NTA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
12:TAV.SC: SCHEMA DI CONVENZIONE;
13:TAV.RG: RELAZIONE GEOLOGICA;
14:TAV.RPVAS: RAPPORTO PRELIMINARE
15:TAV.RA: VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO;

- che lo stesso è stato integrato da parte dei lottizzanti in data 23/04/2016 e con ulteriori integrazioni in data successiva con Richiesta di permesso di Costruzione composto da:

16:TAV.01: PIANO AUTORIZZATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE 30/2015;
17:TAV.01A: RILIEVO:PLANIALTIMETRICO, ESTRATTO DI PSC, ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
18:TAV.02: PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO, SEZIONI;
19:TAV.02A PLANIMETRIA GENERALE QUOTATA;
20:TAV.02B: DESTINAZIONI URBANISTICHE;
21:TAV.03: ELABORATO SINOTTICO, PLANIMETRIA GENERALE;
22:TAV.05: RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA;
23:TAV.06: RETE TELEFONICA;
24:TAV.07: RETE GAS E ACQUA;
25:TAV.08: VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO;
26:TAV.09: PLANIMETRIA GENERALE, PROFILI;
27:TAV.10: RACCOLTA DIFFERENZIATA RSU;
28:TAV.11: SEGNALETICA STRADALE;
29:TAV.12: PLANIVOLUMETRICO
30:TAV.13: AREE VERDE PUBBLICO;
31: STUDIO GEOLOGICO, GEOTECNICO E SISMICO;
32: AGGIORNAMENTO NORME TECNICHE E DI ATTUAZIONE
33: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
34: RELAZIONE TECNICA

parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Visti

. La domanda di autorizzazione a presentare il Piano Particolareggiato, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 321 del 12/01/2008;

. visto che il Piano particolareggiato è stato depositato presso la Segreteria comunale dal 10.06.2009 per 30 giorni interi e consecutivi e cioè fino al 9.7.2009 e che nel suddetto periodo di deposito, nonché nei 30 giorni successivi e cioè fino al 8.8.2009 non sono pervenute osservazioni;

. La deliberazione del Consiglio comunale n. 30 in data 14/07/2015, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano; (ovvero, in presenza di osservazioni) con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano;

. L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, l'articolo 21 della legge regionale n. 47/78 e s.m.;

Tutto ciò premesso , le parti,come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 – Obbligo Generale

1. La Ditta Luigi Ganzerli, Ivonne Gavioli e GIVON srl, si impegna ad assumere con la firma della presente convenzione gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per la stessa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

Art. 2 – Disposizioni Preliminari

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per loro 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 dai lottizzanti 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.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti 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 della formale stipula della convenzione.

2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate entro il termine massimo di 8 (otto) anni almeno per quanto riguarda la transitabilità delle strade, anche in assenza della loro pavimentazione. La realizzazione del binder e del tappeto delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino al 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 10 (dieci) anni.

4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 2 e 3 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi permesso di costruire, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dal permesso di costruire medesimo. Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata se in fregio al lotto sul quale sia prevista l'edificazione non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

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. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), all'interno o all'esterno del comparto, dovrà avvenire in forma gratuita a favore del Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e non oltre il termine di cui al comma 7. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree. Il comune non potrà chiedere la cessione delle aree di urbanizzazione prima della scadenza prevista al successivo comma 7.

7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.

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 presentato al Comune in data 23/04/2016 e successive integrazioni, per le prescritte approvazioni. Il progetto dovrà essere redatto in conformità alle disposizioni

impartite dall'Ufficio Tecnico comunale preposto e dagli Enti gestori dei servizi a rete, che dovranno essere preventivamente contattati.

2. Le opere o gli allacciamenti eventualmente previsti al di fuori del perimetro del Piano Particolareggiato, dovranno essere realizzate a cura dei lottizzanti.

3. Le spese per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente convenzione.

Art. 5 – Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

1. I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Particolareggiato e di seguito descritte:

- strade veicolari previste dal piano di lottizzazione, pista ciclabile nell'ambito del perimetro del Piano;
- fognature per acque nere;
- allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- fognatura per acque meteoriche;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di pubblica illuminazione;
- rete telefonica fissa;
- parcheggi di U1.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità 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. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere conformi alle norme vigenti in materia.

4. I lottizzanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

- A. - per i servizi tecnologici relativi a fogne, rete idrica, rete elettrica, rete gas e telefonia fissa, la predisposizione di almeno un allacciamento per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- B. - segnaletica stradale, verticale e orizzontale;

6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, un muretto o cordolo di delimitazione, in calcestruzzo armato o di tipo prefabbricato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi conferiti al patrimonio pubblico (ovvero: destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico) con dimensioni adeguate ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiedi esterno; tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico (ovvero: destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico).

7. Sono a carico del lottizzante gli eventuali oneri necessari per il potenziamento delle reti esistenti, nella misura necessaria alla realizzazione dell'intervento come determinata dal Gestore delle reti.

8. Opere di U2-

I lottizzanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, così come evidenziate sugli elaborati del Piano Particolareggiato, e non sottoposte a monetizzazione, e di seguito descritte:

- Impegno per la realizzazione di Pista cilopedonale per il collegamento della via Bruino con la ciclabile intercomunale denominata Chico Mendez, già assolto a seguito di monetizzazione da parte dei lottizzanti con corresponsione al Comune pari a €. 50.000,00 (euro cinquantamila/00) in data 15/12/2010, concessa con delibera di Consiglio Comunale n. 33 in data 29 novembre 2010;
- Verde attrezzato e alberato di U2
- Parcheggi di U2

Art. 6 – Cessione di aree

1. I lottizzanti cedono al Comune le aree di Urbanizzazione primaria: - non qualificabili come standard, costituite dalle strade, marciapiedi, piste ciclopedonali eccetera; - quantificabili come standard costituite da verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di mq.6.132,81 calcolata in modo sommario, oltre alle opere fuori comparto. La superficie esatta verrà determinata in sede di frazionamento e potrà subire lievi modifiche.

2. Impegno per la Cessione gratuita anticipata del lotto fondiario denominato, negli elaborati del Piano Particolareggiato, lotto 5, della superficie di mq. 1.018,00. La cessione del lotto urbanizzato, sarà completa degli allacciamenti e pronto per l'edificazione così come previsto sull'atto deliberativo consiliare n. 33 in data 29 novembre 2010

Per quanto riguarda la cessione del lotto, detto impegno è già stato assolto a seguito di Delibera del Consiglio Comunale di Medolla nr.40 del 28/09/2011 e successivo atto pubblico innanzi al Notaio Paolo Vincenzi in data 19/10/2011. Rimangono invece da eseguire, a cura e spese dei lottizzanti, gli allacciamenti al fine di rendere il lotto pronto per l'edificazione.

3. Le aree da cedersi al Comune, sono così quantificate in modo sommario. La superficie esatta verrà determinata in sede di frazionamento e potrà subire lievi modifiche:

S1. Aree a standard di parcheggio pubblico mq. 544,54

S2. Aree a standard di verde attrezzato mq. 2.849,70

S3 Aree per strade e marciapiedi mq. 2.738,57

S4 . Aree fuori comparto, rete fognaria acque meteoriche, eventuale servitù di manutenzione, ecc...mq. da definire in fase di cessione delle stesse;

4. Le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti a tale scopo all'articolo 3.

5. Le aree di cessione sono individuate negli elaborati grafici allegati alla presente convenzione

6. Le aree saranno 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, ad esclusione del tratto di accesso ai mappali 936 e 806 (area di laminazione oggetto di cessione) e ai mapp.li 937 (che viene interessato da servitù di passo anche per la manutenzione del fosso di laminazione) e al 804 e/o altri non espressamente elencati ad evitare condizioni di interclusione.

Il suddetto "tratto di accesso" dovrà essere realizzato con le stesse caratteristiche e modalità costruttive della strada del comparto, comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 7 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti e dei relativi oneri accessori ammonta a € 480.760,28

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per € _____ con scadenza incondizionata fino al _____.

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, fatta comunque salva una quota del 10% da mantenersi fino a scadenza, qualora una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre che, previo collaudo anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

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, per una durata di almeno due anni oltre il periodo di scadenza previsto per il Piano Particolareggiato. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. 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 o il cui mancato o ritardato assolvimento possa 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 dei lottizzanti di cui all'articolo 11, comma 1, 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.

6. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i lottizzanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e degli enti preposti e a spese dei lottizzanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

7. Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a condizione che siano stati emessi i collaudi da parte di tutti gli altri enti preposti.

Art. 8 – Permessi di Costruire

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione e nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 3 comma 4, i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al pagamento del contributo con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso. Qualora il soggetto attuatore realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Comparto, il Comune provvederà ad applicare, in sede di rilascio degli atti autorizzativi, solo gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate, calcolate secondo l'incidenza parametrica stabilita con la deliberazione comunale di applicazione degli oneri di urbanizzazione.

Art. 9 – Varianti

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvare una preventiva variante, delle modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e sempre nei limiti fissati nelle norme di attuazione del Piano Particolareggiato, sempre che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art 10 – Destinazioni Ammesse

1. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del comparto sono quelle previste dal PSC e dalle Norme

tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato

Art. 11 – Manutenzione e consegna delle aree e delle opere

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei lottizzanti sino all' approvazione del collaudo finale.

Art. 12 – Oneri fiscali ed accessori

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.

2. I lottizzanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

3. I lottizzanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Lottizzanti _____

per il Comune _____